



CRNA GORA
KOMISIJA ZA KONTROLU DRŽAVNE POMOĆI

Broj: 01-

Podgorica, 3. avgust 2015. godine

Na osnovu člana 10 stav 1, tačka 1 i člana 19 stav 2 Zakona o kontroli državne pomoći ("Službeni list CG" br. 74/09 i 54/11) i člana 196 ZUP-a ("Službeni list RCG", br. 60/03 i 32/11), Komisija za kontrolu državne pomoći, na sjednici održanoj 3. avgusta 2015. godine, donijela je

Z A K L J U Č A K

Odbacuje se Prijava za izdavanje garancije države za realizaciju projekta izgradnje stanova solidarnosti koje realizuje "Crnogorski fond za solidarnu stambenu izgradnju" d.o.o. Podgorica za rješavanje stambenih potreba zaposlenih u Upravi policije, opština Budva, jer se prijavljena državna pomoć ne smatra državnom pomoći.

OBRAZLOŽENJE

Privredno društvo „Crnogorski fond za solidarnu stambenu izgradnju“ d.o.o. Podgorica (u daljem tekstu:Fond) je, u namjeri da pristupi realizaciji projekta izgradnje stanova solidarnosti za zaposlene u Upravi policije, opština Budva, uputilo zahtjev Ministarstvu održivog razvoja i turizma da pokrene postupak za izdavanje državne garancije za kreditno zaduženje. Zaduženje bi se odnosilo isključivo za realizaciju Projekta izgradnje stanova solidarnosti koji obuhvata izgradnju 103 stambene jedinice za rješavanje stambenih potreba zaposlenih u Upravi policije, opština Budva.

U tom smislu, Ministarstvo održivog razvoja i turizma, dostavilo je Komisiji za kontrolu državne pomoći, na ocjenu usklađenosti sa pravilima državne pomoći, Prijavu za izdavanje garancije države za realizaciju gore pomenutog projekta (akt broj: 08-1391/3 od 24. jula 2015. godine) kako bi se navedena garancija realizovala.

OPIS ZAHTJEVA

Projektom izgradnje stanova solidarnosti za zaposlene u Upravi policije u opštini Budva planirana je izgradnja 103 stambene jedinice. Projekat izgradnje dva stambena objekta planiran je glavnim projektom detaljnog urbanističkog plana "Dubovica", na urbanističkim parcelama 8 i 10, na katastarskoj parceli broj 466/25, opština Budva. U okviru dva stambena

objekta planirano je pet lamela, od kojih su lamele 1 i 2 spratnosti G+P+7 (9 etaža), dok su lamele 3, 4, i 5 spratnosti P+7 (osam etaža). Ukupna bruto površina objekata iznosi 9.720,68 m², dok je bruto površina nadzemnog dijela ukupno 9.216,68 m².

Osnovni vid finansiranja stambene izgradnje iz Projekta izgradnje stanova solidarnosti, pored značajnog udjela opština od oko 25-30%, koji obuhvata prenos zemljišta potrebnog za izgradnju objekata bez naknade i uz oslobađanje investitora od naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, je i uplata sredstava ulagača, kroz Ugovore o ulaganju i udruživanju sredstava u Fond (čiji su osnivači i vlasnici Vlada Crne Gore u procentu od 46,51, Savez Sindikata Crne Gore (u daljem tekstu: SSCG) u procentu 46,51 i Unija poslodavaca Crne Gore u procentu od 6,98), a radi izgradnje stanova pod povoljnijim uslovima od tržišnih. Ovaj vid finansiranja projekta realizuje se tako što poslodavci – ulagači, sredstva mjesečno uplaćuju na žiro račun Fonda, a predmetna sredstva im se uračunavaju u krajnju prodajnu cijenu kvadratnog metra izgrađenog stambenog prostora. Ostatak sredstava za gradnju obezbijeduje se iz kredita inostranih finansijskih institucija, kao i domaćih komercijalnih banaka.

Shodno tome, Fond je sa Sindikatom Uprave policije Crne Gore zaključio Ugovor o utvrđivanju prava i obaveza radi izgradnje stambenog objekta za potrebe Sindikata Uprave policije br. 02-361 od 11. februara 2013. godine, i to stambenog objekta čija je izgradnja planirana na već pomenutoj katastarskoj parceli, upisanoj u List nepokretnosti br. 3145 KO Budva, sa pravom raspolaganja Sindikata Uprave policije u obimu prava 1/1. Predmetnim ugovorom Sindikat Uprave policije ustupa Fondu pravo izgradnje objekata, tako da kada se steknu uslovi, svi stanovi će se knjižiti kao svojina Fonda, a Fond se obavezuje da će stambene jedinice prodati zaposlenima u Upravi policije u Budvi po povoljnijim uslovima, na osnovu već utvrđenih nosilaca prava na kupovinu stanova i sprovedene raspodjele koju je izvršio Sindikat.

Kroz sprovedenu proceduru pregovaranja sa raspoloživim komercijalnim bankama, kao najpovoljnija, od strane nadležnih organa Fonda, prihvaćena je ponuda Crnogorske Komercijalne Banke a.d. Podgorica. Predugovorom sa ovom bankom predviđeno je zaduženje Fonda za solidarnu stambenu izgradnju u iznosu od 5.000.000,00 eura, uz kamatnu stopu od 4,5%, uz 0,3% jednokratne naknade za obradu kredita, sa periodom otplate od 12 mjeseci, sa grejs periodom od 24 mjeseca, uz kolateral koji predstavlja državna garancija. Za slučaj obezbijedenja kolaterala državi, u cilju obezbijedenja izdavanja garancije za predmetno kreditno zaduženje Fonda, Ministarstvo finansija može uspostaviti hipoteku prvog reda na nepokretnostima na katastarskoj parceli 466/25 površine 2.337 m², upisanim u List nepokretnosti br. 3145 KO Budva i budućim objektima u izgradnji, po osnovu saglasnosti Sindikata Uprave policije, kao subjekta raspolaganja nad predmetnim zemljištem.

Na ovakav način zatvoriće se finansijska konstrukcija projekta koji će se realizovati u saradnji Ministarstva održivog razvoja i turizma sa opštinom Budva, Sindikatom Uprave policije Crne Gore i Fondom, kao ključnim nosiocima pri realizaciji navedenog projekta.

OCJENA

Komisija za kontrolu državne pomoći je, shodno članu 5 Zakona o kontroli državne pomoći ("Službeni list Crne Gore" br. 74/09 i 54/11) (u daljem tekstu: Zakon), i Poglavlju 3, potpoglavlju 3.2. Priloga 5 Pravilnika o listi pravila državne pomoći - Obavještenje Komisije o primjeni člana 87 i 88 Ugovora o Evropskoj zajednici na području državnih pomoći u obliku garancija („Službeni list Crne Gore“, br. 35/14, 02/15 i 38/15) (u daljem tekstu: Pravilnik, Prilog 5) ustanovila da izdavanje garancije za kreditno zaduženje Fonda ne predstavlja državnu pomoć.

Naime, analizom finansijskih izvještaja preduzeća za 2013. i 2014. godinu, (Iskaza o finansijskoj poziciji - Bilansa stanja i Iskaza o ukupnom rezultatu - Bilansa uspjeha), Komisija je ocijenila da se ne radi o preduzeću koje se nalazi u finansijskim poteškoćama. Tačnije, ocijenjeno je da se navedeno preduzeće ne nalazi u situaciji da je više od polovine njegovog upisanog osnovnog kapitala izgubljeno zbog akumuliranih gubitaka, niti članovi društva imaju neograničenu odgovornost za dug društva.

Takođe, uvidom u pomenuta dokumenta, procijenjeno da Fond nije predmet opšteg postupka zbog insolventnosti ili ispunjava kriterijume u skladu sa domaćim pravom da se protiv njega na zahtjev povjerilaca pokrene opšti postupak zbog insolventnosti¹. U vezi sa navedenim, zaključeno je da preduzeće posluje bez gubitka, tj. da je finansijski održivo i da poslujestabilno na tržištu.

Kada je riječ o pojedinačnim garancijama, ista mora biti vezana za određenu finansijsku transakciju, za fiksni najviši iznos i mora biti vremenski ograničena. U ovom slučaju, riječ je o dugoročnom zaduživanju u cilju realizacije projekta. Iznos kredita je 5.000.000,00 eura, a kredit je odobren po tržišnim uslovima kod komercijalne banke. Garancija je vremenski ograničena do 2018. godine.

Pravilima državne pomoći u obliku garancija, definisano je da se garancija države neće smatrati državnom pomoći ukoliko ista ne pokriva više od 80% neotplaćenog zajma ili druge finansijske obaveze, kako bi se osiguralo da povjerilac snosi samo dio rizika. Obzirom da je iznos kredita 5.000.000,00eura, a država će izdatigaranciju na iznos od 4.000.000,00 eura, odnosno 80% ukupnog kreditnog zaduženja, ispunjen je i gore navedeni uslov.

PRAVNA PODLOGA

- Zakon o budžetu Crne Gore za 2015. godinu ("Službeni list Crne Gore" br. 59/14),
- Odluka o zaduživanju i davanju garancija Crne Gore za 2015. godinu ("Službeni list Crne Gore, br. 6/15),

¹Da bi se preduzeće karakterisalo kao preduzeće u finansijskim poteškoćama, moraju biti ispunjeni uslovi u tački 2.2 stav a) - d) Priloga 2b Pravilnika o listi pravila državne pomoći - Smjernice o državnoj pomoći za spašavanje i restrukturiranje nefinansijskih privrednih društava u poteškoćama (2014/C 249/01).

- Nacrt Ugovora o kreditu između Fonda i CKB a.d. Podgorica.

TRAJANJE I IZVORI FINANSIRANJA

Prema podacima davaoca državne pomoći radi se o jednokratanoj garanciji, po kojoj će se otplaćivati kredit do kraja 2018. godine. Izvor finansiranja je Budžet Crne Gore.

OBLIK I VISINA DRŽAVNE POMOĆI

Pomoć se dodjeljuje u obliku garancije za kreditno zaduženje Fonda. Ukupni iznos garancije, kojom bi se obezbjedio odobreni namjenski kredit kod komercijalne banke je 4.000.000,00eura.

KORISNICI

Korisnik državne pomoći je privredno društvo „Crnogorski fond za solidarnu stambenu izgradnju“ d.o.o. Podgorica (Fond). Djelatnost korisnika sa šifrom djelatnosti: 4110 je razrada građevinskih projekata, upisano u CRPS pod registarskim brojem 5-0153380/038, PIB: 02247097.

ZAKONITOST POMOĆI

Ministarstvo održivog razvoja i turizma (davalac državne pomoći) je podnošenjem ove prijave, prije realizacije izdavanja državne garancije, ispunilo svoje obaveze iz člana 16 Zakona.

USKLAĐENOST POMOĆI

Na osnovu gore navedenog, Komisija za kontrolu državne pomoći je zaključila da individualna pomoć koju je prijavio davalac državne pomoći -Ministarstvo održivog razvoja i turizma, isključuje prisutnost državne pomoći, jer ispunjava sve kriterijume iz Obavještenja²i člana 5 stav 4 Zakona.

Imajući u vidu navedeno, Komisija je donijela rješenje i odlučila kao u dispozitivu.

²Poglavlje 3 (3.2) Priloga 5 Pravilnika o listi pravila državne pomoći - Obavještenja Komisije o primjeni čl. 87 i 88 Ugovora o EZ-u na području državnihpomoći u obliku garancija (SL C 155, 20. 6. 2008).

PRAVNA POUKA: Ovaj Zaključak je konačan u upravnom postupku i protiv njega nije dozvoljena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor tužbom kod Upravnog suda u roku od 30 dana od dana prijema zaključka.

PREDSJEDNIK KOMISIJE
Mitar Bajčeta

Dostavljeno:

- Ministarstvu održivog razvoja i turizma
- a/a.