



**CRNA GORA**  
**KOMISIJA ZA KONTROLU DRŽAVNE POMOĆI**

Broj: 01-

Podgorica, 19. novembar 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 18. novembra 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, koji obuhvata izgradnju stambenih jedinica za potrebe rješavanja stambenih pitanja ulagača "Crnogorskog fonda za solidarnu stambenu izgradnju" d.o.o. Podgorica sa teritorije Opštine Budva – Petrovac i Opštine Herceg Novi - Meljine.

Donošenjem ovog zaključka, stavlja se van snage Zaključak Komisije br. 01-57/1 od 3. avgusta 2015. godine.

**OBRAZLOŽENJE**

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, svojim aktom br. 08-1391/6 od 30. oktobra 2015. godine, dostavilo je Komisiji za kontrolu državne pomoći, prijavu državne pomoći za izdavanje garancije u korist Crnogorskog fonda za stambenu solidarnu izgradnju (u daljem tekstu: CFSSI).

Nakon uvida u dostavljenu dokumentaciju, Komisija je povodom razmatranja nove predmetne prijave odlučila da davaocu uputi dopis (akt Komisije br. 01-98/1 od 5. novembra 2015.) kojim se u cilju donošenja odluke traži dostavljanje dodatnih informacija u vezi sa razlozima promjena nastalih nakon donošenja prvobitnog zaključka Komisije.

Naime, Zaključkom br. 01-57/1 od 3. avgusta 2015. godine, Komisija za kontrolu državne pomoći je ocijenila garanciju u korist Fonda za iste namjene, kojim se odbacuje

Prijava za izdavanje garancije države za realizaciju projekta izgradnje stanova solidarnosti koje realizuje Fond za rješavanje stambenih potreba zaposlenih u Upravi policije, Opština Budva, jer se prijavljena državna pomoć ne smatra državnom pomoći.

Međutim, nakon više od dva mjeseca od donešenog Zaključka Komisije, aktivnosti na izboru izvođača radova nijesu završene zbog poništavanja oglasa za izgradnju predmetnog objekta, pa je prolongiran i rok početka izgradnje objekta, nije utvrđena visina investicije, a takođe se pojavio i potencijalni problem imovinsko-pravnog karaktera sa susjednim vlasnicima parcela na kojima je stambeni objekat planiran za izgradnju, što je u krajnjem i dovelo do promjene predmetnog zahtjeva.

## **OPIS ZAHTJEVA**

Iz razloga poništavanja oglasa za izgradnju predmetnog objekta, prolongiranja roka početka izgradnje objekta, neutvrđene visine investicije kao i eventualnog problema neriješenih imovinsko-pravnih odnosa sa vlasnicima susjednih parcela, a u cilju izbjegavanja daljeg prolongiranja rokova, CFSSI doo Podgorica se odlučio za promjenu predmeta izgradnje po osnovu garancije Vlade Crne Gore. Umjesto postojećeg projekta izgradnje stambenog objekta u Budvi, CFSSI odlučio je da pristupi realizaciji dva projekta izgradnje stanova solidarnosti za zaposlene sa teritorije opština Budva i Herceg Novi. U međuvremenu, završena je revidirana projektna dokumentacija za stambeni objekat u Meljinama, opština Herceg Novi.

Promjena mjesta izgradnje objekata odrazila se i na promjenu nepokretnosti kojom bi se vršilo obezbjeđenje kreditnih obaveza, odnosno nepokretnosti (zemljišta) koji bi bio osnov za uspostavljanje hipoteke. U pitanju su katastarske parcele 152/3 površine od 99m<sup>2</sup>, broj 152/4 površine 67m<sup>2</sup>, i broj 152/5 površine 1031m<sup>2</sup> upisane u listu nepokretnosti broj 1087 KO Petrovac i katastarska parcela broj 152/2 površine 1411m<sup>2</sup> upisana u listu nepokretnosti 891 KO Petrovac kao i katastarska parcela broj 61/6 KO Podi upisana u listu nepokretnosti 1180 KO Podi. CFSSI posjeduje upisano pravo svojine na zemljištu bez ograničenja i tereta i pravo svojine nad budućim izgrađenim objektima na pomenutom zemljištu.

Privredno društvo CFSSI je, u namjeri da pristupi realizaciji projekta izgradnje stanova solidarnosti, 57 stambenih jedinica u Petrovcu - Budva i 23 u Herceg Novom, uputilo zahtjev Ministarstvu održivog razvoja i turizma da pokrene postupak za izdavanje državne garancije za kreditni aranžman za rješavanje stambenih pitanja ulagača Fonda sa teritorije Opštine Budva - Petrovac i Opštine Herceg Novi. Zaduženje bi se odnosilo isključivo za realizaciju pomenutih projekata.

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: 08-1391/6 od 30. oktobra 2015. godine) kako bi se navedena garancija realizovala.

Dva stambena objekta od ukupno 80 stambenih jedinica prema idejnom rješenju planirani su na katastarskim parcelama broj 152/3 površine 99m<sup>2</sup>, 152/4 površine 67 m<sup>2</sup> i katastarskoj parceli 152/5 površine 1031m<sup>2</sup> upisanoj u listu nepokretnosti broj 1087 KO Petrovac i katastarskoj parceli 152/2 površine 1411m<sup>2</sup> upisane u listu nepokretnosti 891 KO Petrovac sa pravom svojine Fonda u obimu prava 1/1 i na urbanističkim parcelama broj 62, 63 i 64, blok B1, u okviru Detaljnog urbanističkog plana "Petrovac – šira zona", Opština Budva. Objekat A se sastoji od 7 etaža (2G+P+3+T), gdje je ukupna bruto površina objekta 2.475,40m<sup>2</sup> dok je bruto površina nadzemnog dijela 1.648,86m<sup>2</sup>. Objekat B se sastoji od 8 etaža (3G+P+3+T), gdje je ukupna bruto površina objekta 4.773,15m<sup>2</sup>, a bruto površina nadzemnog dijela objekta iznosi 2.518,64m<sup>2</sup>. Ukupan broj stanova za objekte A i B je 57, od kojih su zastupljene garsonjere, jednosobni, dvosobni i trosobni stanovi. Bruto građevinska površina objekta je povećana jer je aktima opština Budva uvedena obaveza izgradnje garaža i parking mjesta. Bruto građevinska površina objekata nakon uvećanja po pomenutom osnovu iznosi 7.319,58m<sup>2</sup>, uz napomenu da se ne odnosi na povećanje broja stambenih jedinica. Početak izgradnja pomenutog objekta se očekuje krajem 2015. godine.

Stambeni objekat u Meljinama – Herceg Novi je glavnim projektom planiran na dijelovima katastarske parcele broj 61/6 KO Podi, upisane u listu nepokretnosti broj 1180 KO Podi na urbanističkoj parceli broj 2 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Sindikato" Meljine u Herceg Novom. Stambeni objekat se sastoji od ukupno sedam etaža spratnosti Su+P+4+Pk. Ukupna bruto površina objekta je 2.074,19m<sup>2</sup>. U suterenu su projektovane ostave za stanare, garaže i tehničke prostorije. Parkiranje je dijelom predviđeno u podzemnoj garaži, a dijelom kao otvoreno parkiranje u okviru parcele. U objektu su zastupljeni jednosobni i dvosobni stanovi, a broj stambenih jedinica je 23.

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 CFSSI (čiji su osnivači i vlasnici Vlada Crne Gore u procentu od 46,51, 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 CFSSI-a, 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. Skupština Opštine Budva i Skupština Opštine Herceg Novi donijele su Odluke kojima je bez naknade investitoru, odnosno CFSSI-u dodijeljeno zemljište radi izgradnje stambenih objekata za zaposlene sa teritorije Opštine Budva (Petrovac) i Opštine Herceg Novi (Meljine) i kojima je definisano da je ulog opština za stambene jedinice iznos naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.

Shodno tome, CFSSI je sa ulagačima sa teritorije opština Budva i Herceg Novi, zaključio Ugovore o ulaganju i udruživanju sredstava. Ulagači, zavisno od procenta uplate sredstava, dobijaju pravo na kupovinu stambenih jedinica iz predmetnih objekata, a na osnovu sprovedenih internih raspodijela u firmama ulagača. Ulagači dostavljaju odluke o odabiru nosilaca prava na kupovinu stanova koji će sa CFSSI-jem zaključiti ugovore o kupoprodaji stanova. Dakle, CFSSI plasira predmetne stanove poznatim kupcima - svojim ulagačima sa teritorija navedenih opština po povoljnijim uslovima.

Kreditiranje projekta planirano je podizanjem namjenskog kredita u iznosu od 5.000.000,00 eura za realizaciju izgradnje predmetnih objekata, pri čemu bi garancija Vlade Crne Gore poslužila kao kolateral banci za kreditiranje projekta izgradnje stambenih objekata CFSSI-a kao investitora. Imajući u vidu navedeno, zaključuje se da će tražena garancija od strane CFSSI-a biti od velike važnosti prilikom realizacije pomenute kreditne linije. Eventualno odobrena kreditna sredstva, koristiće se isključivo namjenski za izgradnju pomenutih stambenih jedinica, uzimajući u obzir da bi, u tom slučaju, odabrana banka svoja sredstva plasirala strogo namjenski.

Kroz sprovedenu proceduru pregovaranja sa raspoloživim komercijalnim bankama, kao najpovoljnija, od strane nadležnih organa CFSSI-a, prihvaćena je ponuda NLB "Montenegrobanke" a.d. Podgorica.

Nacrtom ugovora o kreditu predviđeno je zaduženje CFSSI-a za realizaciju navedenog projekta u iznosu od 5.000.000,00 eura, uz kamatnu stopu od 3,80% sa šestomjesečnim euriborom, sa provizijom za obradu kredita od 0,25% od iznosa plasmana koji se plaća jednokratno unaprijed, sa provizijom za prijevremenu otplatu kredita od 0,5%. Rok vraćanja kredita je 6 godina uključujući grejs period, koji iznosi 18 mjeseci uz mjesečni obračun i plaćanje kamate. Nakon isteka grejs perioda slijedi otplata glavnice u glavnničnim ratama uz mjesečni obračun i plaćanje kamate. Neophodno je naglasiti da bi projektovano kreditno zaduženje za stambeni objekat u Meljinama, Opština Herceg Novi, iznosilo 1.000.000,00 eura, a za stambeni objekat u Petrovcu, Opština Budva, 4.000.000,00 eura.

Prema ponudi, obezbijedenje dijela kredita u iznosu od 4.000.000,00 eura po osnovu garancije Vlade Crne Gore, vršiće se uz mjenice sa mjeničnim ovlašćenjima nalogodavca, ovlašćenje uz nalog za naplatu nalogodavca ili rambusna ovlašćenja nalogodavca. Obezbiđenje dijela kredita u iznosu od 1.000.000,00 eura je hipoteka na nepokretnostima prihvatljivim za banku. Realizacija kredita od 4.000.000,00 eura slijedi nakon dobijanja garancije Vlade Crne Gore i uspostavljanja ostalih sredstava obezbijedenja definisanih ponudom. Za slučaj obezbijedenja kolaterala državi, u cilju obezbijedenja izdavanja garancije za predmetno kreditno zaduženje CFSSI-a, Država Crna Gora – Ministarstvo finansija može uspostaviti hipoteku prvog reda na nepokretnostima, kao što su prethodno pomenute parcele i budući objekti u izgradnji.

Gore navedeno predstavlja jedini način zatvaranja finansijske konstrukcije, a ujedno i način finansiranja projekta, koji će se realizovati u saradnji Ministarstva održivog razvoja i

turizma sa pomenutim opštinama i CFSSI-em, 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 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 - Poglavlju 3, potpoglavlju 3.2. („Službeni list Crne Gore“, br. 35/14, 02/15 i 38/15) (u daljem tekstu: Obavještenje o garancijama) ustanovila da izdavanje garancije za kreditno zaduženje CFSSI-a 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 je da CFSSI nije predmet opšteg postupka zbog insolventnosti ili ispunjava kriterijume u skladu sa nacionalnim zakonodavstvom da se protiv njega na zahtjev povjerilaca pokrene opšti postupak zbog insolventnosti<sup>1</sup>. U vezi sa navedenim, zaključeno je da preduzeće posluje bez gubitka, tj. da je finansijski održivo i da posluje stabilno na tržištu.

Kada je riječ o pojedinačnim garancijama, garancija 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 gore navedenog projekta. Naime, iznos kredita je 5.000.000,00 eura, a kredit je odobren po tržišnim uslovima kod komercijalne banke. Takođe, prilikom analize slučaja, Komisija je uzela u obzir činjenicu da je predviđeno da za garanciju bude plaćena tržišno utvrđena cijena. To znači da je garancija vezana za određenu finansijsku transakciju – kreditno zaduženje u iznosu od 5.000.000,00 eura kod NLB “Montenegrobanke” a. d. Podgorica koje je vremenski ograničeno na 6 godina od momenta zaključenja ugovora sa pomenutom bankom.

Pravilima dodjele državne pomoći u obliku garancija, definisano je da pomoć koja se ne smatra državnom pomoći jeste garancija koja ne pokriva više od 80% neotplaćenog zajma ili druge finansijske obaveze, kako bi se osiguralo da povjerilac snosi dio rizika. Obzirom da je iznos kredita 5.000.000,00 eura, država će izdati garanciju na 4.000.000,00 eura, odnosno 80% ukupnog kreditnog zaduženja.

---

<sup>1</sup>Da 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).

## **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),
- Nacrt Ugovora o kreditu između CFSSI i NLB "Montenegrobanke" a.d. Podgorica.

## **TRAJANJE I IZVORI FINANSIRANJA**

Prema podacima davaoca državne pomoći radi se o jednokratanoj garanciji, po kojoj će se otplaćivati kredit u trajanju od 6 godina. Izvor finansiranja je Budžet Crne Gore.

## **OBLIK I VISINA DRŽAVNE POMOĆI**

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

## **KORISNICI**

Korisnik državne pomoći je privredno društvo „Crnogorski fond za solidarnu stambenu izgradnju“ d.o.o. Podgorica (CFSSI). 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 Obavještenja<sup>2</sup> i člana 5 stav 4 Zakona.

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

---

<sup>2</sup> Poglavlje 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 državnih pomoći 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