

PREDLOG
za produženje roka važenja državne garancije po kreditnom aranžmanu između
Societe Generale banke Montenegro A.D. Podgorica i Stambene zadruge
radnika prosvjete Crne Gore „SOLIDARNO“ Podgorica

Stambena zadruga prosvjetnih radnika Crne Gore „SOLIDARNO“ Podgorica se, u cilju realizacije projekta „Izgradnja stambenih jedinica za prosvjetne radnike Opštine Budva“, 2015. godine, obratila resornom Ministarstvu prosvjete sa zahtjevom za izdavanje državne garancije na kreditno zaduženje kod Societe Generale Montenegro banke, u visini od 6,6 miliona eura. U skladu s tim, Ministarstvo prosvjete je Komisiji za kontrolu državne pomoći dostavilo na ocjenu uskladenosti sa pravilima državne pomoći, Prijavu za izdavanje garancije države za realizaciju kapitalnog projekta izgradnje stambenih jedinica za prosvjetne radnike u opštini Budva, kako bi se navedena garancija realizovala.

Komisija za kontrolu državne pomoći je, shodno članu 5 Zakona o kontroli državne pomoći i Poglavlju 3. Potpoglavlju 3.2. Priloga 5 Pravilnika o listi pravila državne pomoći – Obavještenje Komisije o promjeni člana 87 i 88 Ugovora o Evropskoj zajednici na području državnih pomoći u obliku garancija, ustanovila da izdavanje garancije za kreditno zaduženje SZ „SOLIDARNO“ ne predstavlja državnu pomoć, na osnovu čega je Komisija donijela Rješenje kojim se „Odbacuje Prijava za izdavanje garancije države za realizaciju kapitalnog projekta izgradnje stambenih jedinica za prosvjetne radnike u opštini Budva, jer se prijavljena državna pomoć ne smatra državnom pomoći“.

Uzimajući u obzir prethodno navedeno, resorno Ministarstvo prosvjete se, kao davalac državne pomoći obratilo Ministarstvu finansija zahtjevom za pokretanje procedure za izdavanje državne garancije SZ „SOLIDARNO“, pred nadležnim Vladinim tijelima.

Ministarstvo finansija je na osnovu dostavljene dokumentacije uputilo Vladi Crne Gore predlog za izdavanje predmetne garancije, što je Vlada prihvatila i donijela Zaključke broj: 08-1358 od 25. juna 2015. godine.

Ugovor o kreditu između Banke i SZ „SOLIDARNO“ potpisan je 20.07.2015. godine, sa rokom dospelja 20.07.2017. godine, jednokratno. Garancija je takođe izdata 20.07.2015. godine, sa rokom važenja do 04.08.2017. godine.

Kako navedeni projekat nije završen u predviđenom roku od dvije godine, tj. do 20. Jul 2017. godine, pa samim tim se nijesu stvorili uslovi za otplatu kredita, od strane SZ „SOLIDARNO“ kao korisnika kredita, da ne bi došlo do aktiviranja državne garancije, a u cilju završetka projekta izgradnje stambenih jedinica u Budvi, ukazala se potreba za produženjem roka dospelja kredita. Nakon sprovedene procedure kod Komisije za kontrolu državne pomoći i pred nadležnim tijelima Vlade Crne Gore, produžen je rok dospelja kredita do 30.11.2018. godine, a rok važenja garancije do 15.12.2018. godine.

Međutim, kako ni u ovom roku nije došlo do završetka radova na izgradnji predmetnih stambenih jedinica, a u cilju rješavanja nastalog problema, organizovan

je sastanak, na kojem je okvirno dogovoreno još jedno aneksiranje Ugovora o kreditu, a samim tim i aneksiranje državne garancije, odnosno produženje roka otplate za još 18 mjeseci, odnosno do 30.05.2020. godine, a rok važenja garancije do 15.06.2020. godine.

Na taj način bi se stvorili uslovi za završetak stambenih objekata, a nakon toga i konačne realizacije projekta, odnosno prodaje stanova prosvjetnim radnicima i usmjeravanje sredstava od prodaje stanova na vraćanje kredita koji je uzet za izgradnju istih.

SZ „SOLIDARNO“ Podgorica se, u cilju nastavka realizacije projekta „Izgradnja stambenih jedinica za prosvjetne radnike Opštine Budva“, obratila resornom Ministarstvu prosvjete sa zahtjevom za produženje roka važenja državne garancije na kreditno zaduženje kod Societe Generale Montenegro banke, u visini od 6,6 miliona eura. U skladu s tim, Ministarstvo prosvjete je, dopisom broj 023-533/2018-22 od 20.11.2018. godine, Agenciji za zaštitu konkurencije dostavilo zahtjev za produženje roka garancije date za kreditno zaduženje SZ Solidarno, na ocjenu usklađenosti sa pravilima državne pomoći.

U skladu sa prethodno navedenim, Agencija je donijela Rješenje kojim se navodi da „Prijava za produženje roka važenja garancije date za kreditno zaduženje SZ Solidarno za realizaciju kapitalnog projekta izgradnje stambenih jedinica za prosvjetne radnike u opštini Budva, ne predstavlja državnu pomoć u skladu sa Zakonom o kontroli državne pomoći“.

U dijelu ocjene zahtjeva za produženje roka trajanja garancije, Agencija je navela da je u obrazloženju okolnosti zbog kojih se traži produženje roka trajanja garancije, davalac naveo da korisnik (SZ Solidarno), nije ispunio svoje obaveze u predviđenom roku uslijed nepredviđenih razloga:

- Osm mjeseci nakon predaje projektne dokumentacije nadležnom Sekretarijatu za izdavanje građevinske dozvole, došlo je do izmjene DUP-a, koja je prouzrokovala novoformiranu saobraćajnicu između lamela a samim tim došlo je i do razmicanja objekata, što je dalje uslovalo preprojektovanje objekata,
- Prilikom izvođenja zemljanih radova, došlo je do obrušavanja susjedne parcele tj. brda, koje je takođe moralo biti sanirano, a što je prouzrokovalo naknadne radove i naknadno potrošeno vrijeme. Saniranje brda prouzrokovalo je i dodatne finansijske troškove,
- Prethodno navedeni izmjena DUP-a i novoformirana saobraćajnica, kao i saniranje obrušenog brda prouzrokovali su stanje novog temeljenja da bi se došlo do tvrde podloge, što je u krajnjem dovelo do izgradnje novih, zahtjevnijih potpornih zidova, kako bi se obezbijedila sigurnost objekata, i
- Zbog svega navedenog, završetak infrastrukturnih radova koji su u sklopu uređenja terena (dovod vode, atmosferska i fekalna kanalizacija, dovod struje) nije moguće staviti u funkciju objekat L1.

Dalje Agencija navodi, da mjera kojom se ovo pokušava postići jeste garancija države za kredit kod komercijalne banke, u iznosu od 6,6 miliona eura i za namjenu izgradnje stambenih jedinica za prosvjetne radnike u opštini Budva, i u odnosu na

prethodnu prijavu, nije promijenjena. Promijenjen je samo datum trajanja garancije (do 30.06.2020. godine), pa se ove dvije radnje ne mogu odvojiti jedna od druge jer je duži rok otplate vezan za potpuno istu garanciju, u istom iznosu, za istu namjenu, i prema istoj komercijalnoj banci (Societe Generale Montenegro).

Cilj mjere jeste završetak započetog projekta izgradnje odnosno prodaje pod povoljnim uslovima stambenih jedinica za prosvjetne radnike u opštini Budva, jer se izgrađeni stanovi, u ovim uslovima, ne mogu prodavati.

Okolnosti koje su dovele do zahtjeva za produženje trajanja garancije nijesu se mogle predvidjeti u trenutku prijave jer SZ Solidarno nije moglo da ih predvidi. Obzirom da je cjelokupna situacija nastala zbog okolnosti na koje SZ Solidarno nije mogao da utiče, odnosno zbog objektivnih okolnosti, kao i da bi u istoj ili sličnoj situaciji svaki privatni investitor tražio od komercijalnih banaka produženje garancije ili zaduženja jer bi rizikovao cijeli projekat, Agencija je odlučila da predmetna prijava ne predstavlja državnu pomoć.

Uzimajući u obzir prethodno pomenuto Rješenje Agencije za zaštitu konkurencije, Ministarstvo prosvjete je, kao podnosilac zahtjeva za ocjenu usklađenosti po prijavljenoj državnoj pomoći, dostavilo zahtjev Ministarstvu finansija, broj: 023-533/2017-24, od 05.12.2018. godine, za pokretanje procedure za produženje roka važenja državne garancije SZ „SOLIDARNO“, pred nadležnim Vladinim tijelima.

Nakon dobijene dokumentacije od resornog ministarstva, Ministarstvo finansija je sa Societe Generale Montenegro bankom AD Podgorica i Stambenom zadrugom prosvjetnih radnika Crne Gore „SOLIDARNO“ Podgorica, razmotrilo odredbe Aneksa 2 Ugovora o dugoročnom kreditu, broj: 00-421-0102751.6, od 20.07.2015. godine i Aneksa 1 istog Ugovora od 20.07.2017. godine, i Aneksa 2 Garancije, broj: 06-3157/1, od 20.07.2015 . godine i Aneksa 1 iste od 04.08.2017. godine, i utvrđeni su konačni rokovi dospeljeća.

Aneksom 2 Ugovora o dugoročnom kreditu produžen je rok otplate kredita na period do 31.05.2020. godine, s tim da se glavnica otplaćuje jednokratno o roku dospeljeća.

Sredstva obezbjeđenja i naplate dospjelih obaveza kredita banci od strane Korisnika kredita su:

- 10 blanko potpisanih mjenica i mjeničnih ovlašćenja;
- 10 ovlašćenja za izdavanje naloga za naplatu potraživanja;
- Garancija Vlade Crne Gore, Ministarstva finansija na iznos od 80% stanja duga, a najviše do maksimalnog iznosa od 5.280.000,00 eura, uvećan za kamate i druge troškove koji se odnose na navedeni dio kredita, predviđen predmetnim Ugovorom;
- Hipoteka drugog reda uspostavljena na listu nepokretnosti broj 2523 KO Budva.

Kao jedan od oblika obezbjeđenja navedenog kreditnog aranžman, Ugovorom o dugoročnom kreditu i Aneksom 2 istog, predviđeno i dobijanje grancije od strane Vlade Crne Gore, Ministarstva finansija na 80% iznosa stanja duga.

Aneksom 2 Garancije mijenja se rok važenja prethodno izdate Garancije i Aneksa 1 iste, odnosno rok važenja državne garancije po navedenom kreditnom aranžmanu je 15.06.2020. godine, što je za 15 dana duže od datuma dospelosti kredita.

U cilju obezbjeđenja izdavanja Aneksa 2 Garancije za predmetno kreditno zaduženje SZ „SOLIDARNO“, Ministarstvo finansija će uspostaviti hipoteku prvog reda na listu nepokretnosti, br. 2523 KO Budva, kao i svim postojećim i budućim objektima izgrađenim na predmetnoj nepokretnosti. Na istoj nepokretnosti će Banka uspostaviti hipoteku drugog reda.