



**Vlada Crne Gore  
Generalni sekretarijat**

**Broj: UP I 07-037/23-59/2  
Podgorica, 24.04.2023. godine**

*Na osnovu čl. 6 i 30 Zakona o slobodnom pristupu informacijama ("Sl.list RCG" br.44/2012 i 30/17), postupajući po zahtjevu Akcije za socijalnu pravdu ASP broj 789/23 od 20.04.2023. godine, Generalni sekretarijat Vlade Crne Gore donosi*

**R J E Š E N J E**

**I Dozvoljava se pristup informacijama po zahtjevu Akcije za socijalnu pravdu ASP broj 789/23 od 20.04.2023. godine, kojim je zahtijevao dostavljanje kopija:**

*- informacije o obezbjeđivanju nedostajućih sredstava za izmirenje duga Crnogorskog fonda za solidarnu stambenu izgradnju doo Podgorica prema Holandskom međunarodnom garantnom fondu za stanovanje – DIGH, a po osnovu koje su donijeti zaključci Vlade Crne Gore broj 07-1717 od 09.05.2019. godine,*

*- kompletne dokumentacije pripremljene za sjednicu Vlade Crne Gore, a po osnovu koje su donijeti zaključci Vlade Crne Gore broj 07-1717 od 09.05.2019. godine,*

*- svih izvještaja Vladi Crne Gore koje je dostavilo Ministarstvo održivog razvoja i turizma i/ili Ministarstvo finansija, a u vezi obaveza crnogorskog fonda za solidarnu stambenu izgradnju doo Podgorica, a po osnovu Zaključka Vlade Crne Gore broj 07-1717 od 09.05.2019. godine.*

*Pristup informacijama će se izvršiti dostavljanjem tražene informacije na e - mail adresu [info.asp.ngo@gmail.com](mailto:info.asp.ngo@gmail.com).*

**II Odbija se dio zahtjeva Akcije za socijalnu pravdu ASP broj 789/23 od 20.04.2023. godine, kojim je zahtijevao dostavljanje kopija:**

*- svih zaključaka donijetih od strane Vlade Crne Gore, a u vezi pitanja obezbjeđivanja nedostajućih sredstava za izmirenje duga Crnogorskog fonda za solidarnu stambenu izgradnju doo Podgorica prema Holandskom međunarodnom garantnom fondu za stanovanje – DIGH, a koji obuhvataju period nakon maja 2019. godine, pa do dana podnošenja zahtjeva.*

*Troškova postupka nije bilo.*

**O b r a z l o ž e n j e**

*Akcija za socijalnu pravdu ASP se obratila Vladi Crne Gore zahtjevom za slobodan pristup informacijama broj 789/23 od 20.04.2023. godine, u kojem je zahtijevala dostavljanje informacija bliže opisanih stavom I i II dispozitiva rješenja.*

Postupajući po predmetnom zahtjevu ovaj organ je utvrdio da je u posjedu informacija koje se odnose na dostavljanje informacije o obezbjeđivanju nedostajućih sredstava za izmirenje duga Crnogorskog fonda za solidarnu stambenu izgradnju doo Podgorica prema Holandskom međunarodnom garantnom fondu za stanovanje – DIGH, a po osnovu koje su donijeti zaključci Vlade Crne Gore broj 07-1717 od 09.05.2019. godine, kompletne dokumentacije pripremljene za sjednicu Vlade Crne Gore, a po osnovu koje su donijeti zaključci Vlade Crne Gore broj 07-1717 od 09.05.2019. godine, kao i svih izvještaja Vladi Crne Gore koje je dostavilo Ministarstvo održivog razvoja i turizma i/ili Ministarstvo finansija, a u vezi obaveza crnogorskog fonda za solidarnu stambenu izgradnju doo Podgorica, a po osnovu Zaključka Vlade Crne Gore broj 07-1717 od 09.05.2019. godine, te da predmetni zahtjev treba usvojiti.

Shodno prednjem, stekli su se uslovi za primjenu člana 6 Zakona o slobodnom pristupu informacijama, zbog čega je odlučeno kao u stavu I dispozitiva rješenja, a na osnovu člana 30 stav 2 istog zakona.

Pristup informacija će se izvršiti dostavljanjem tražene informacije na e - mail adresu [info.asp.ngo@gmail.com](mailto:info.asp.ngo@gmail.com).

Troškova postupka nije bilo.

U odnosu na dio zahtjeva koji se odnosi na dostavljanje svih zaključaka donijetih od strane Vlade Crne Gore, a u vezi pitanja obezbjeđivanja nedostajućih sredstava za izmirenje duga Crnogorskog fonda za solidarnu stambenu izgradnju doo Podgorica prema Holandskom međunarodnom garantnom fondu za stanovanje – DIGH, a koji obuhvataju period nakon maja 2019. godine, pa do dana podnošenja zahtjeva, ovaj organ je utvrdio da nije u posjedu traženih informacija, te da predmetni dio zahtjeva treba odbiti. Naime, uvidom u arhivu Generalnog sekretarijata Vlade Crne Gore je utvrđeno da u materijalima sa sjednica Vlade, održanih nakon maja 2019. godine, nema materijala koji bi se odnosio na izmirenje duga crnogorskog fonda za solidarnu stambenu izgradnju.

Pod informacijom u posjedu organa vlasti, podrazumijeva se faktičko posjedovanje informacije od strane organa vlasti (sopstvene informacije, informacije dostavljene od drugih organa vlasti ili trećih lica) bez obzira na osnov i način sticanja, u smislu odredbe člana čl. 9 st. 1 tačka 2 Zakona o slobodnom pristupu informacijama. S tim u vezi, odredbom člana 13 istog zakona, predviđeno je da je organ vlasti dužan da fizičkom i pravnom licu koje traži pristup informaciji omogući pristup informaciji ili njenom dijelu koji posjeduje, iz čega proizilazi jasan zaključak da se zahtjevi za pristup informacijama koje se ne nalaze u posjedu organa vlasti prema kom je zahtjev upućen, treba odbiti, zbog čega je odlučeno kao u stavu II dispozitivu rješenja.

**OVLAŠĆENO LICE  
ZA GENERALNI SEKRETARIJAT**

  
Mir Harasani

**PRAVNA POUKA:** Protiv ovog rješenja se može izjaviti žalba Agenciji za zaštitu ličnih podataka i slobodan pristup informacijama, u roku od 15 dana od dana prijema istog.



Crna Gora  
VLADA CRNE GORE  
Broj:07-1717  
Podgorica, 9. maj 2019. godine

Vlada Crne Gore, na sjednici od 25. aprila 2019. godine, razmotrila je Informaciju o obezbjeđivanju nedostajućih sredstava za izmirenje duga Crnogorskog fonda za solidarnu stambenu izgradnju d. o. o. Podgorica prema holandskom međunarodnom garantnom fondu za stanovanje – DIGH-u, po utvrđenom diskontu s Predlogom ugovora o utvrđivanju prava i obaveza, koje je dostavilo Ministarstvo održivog razvoja i turizma.

S tim u vezi, Vlada je donijela sljedeće

### ZAKLJUČKE

1. Vlada je usvojila Informaciju o obezbjeđivanju nedostajućih sredstava za izmirenje duga Crnogorskog fonda za solidarnu stambenu izgradnju d. o. o. Podgorica prema holandskom međunarodnom garantnom fondu za stanovanje – DIGH-u, po utvrđenom diskontu.

2. Vlada je prihvatila Ugovor o utvrđivanju prava i obaveza između Vlade Crne Gore – Ministarstva održivog razvoja i turizma, „Crnogorskog fonda za solidarnu stambenu izgradnju“ DOO Podgorica i Holandskog međunarodnog garantnog fonda za stanovanje DIGH.

3. Vlada je dala saglasnost da se sredstva, u iznosu od 1.500.000.00 eura, iz sredstava Tekuće budžetske rezerve uplate Holandskom međunarodnom garantnom fondu za stanovanje DIGH-u u cilju rješavanja pitanja dugovanja CFSSI prema DIGH-u, shodno Ugovoru iz tačke 2. ovih zaključaka.

4. Ovlašćuje se Pavle Radulović, ministar održivog razvoja i turizma, da, u ime Vlade, potpiše Ugovor iz tačke 2. ovih zaključaka.

5. Zadužuje se Crnogorski fond za solidarnu stambenu izgradnju d. o. o. Podgorica da dio duga u iznosu od 551.061,08 eura prema DIGH-u isplati sukcesivno, od naplate sredstava od kupaca stanova koji su u radnom odnosu (zaposleni).

6. Zadužuje se Ministarstvo rada i socijalnog staranja da, u saradnji s Ministarstvom održivog razvoja i turizma, Ministarstvom finansija i Fondom penzijskog i invalidskog osiguranja Crne Gore razmotri mogućnost podrške u rješavanju stambenog pitanja penzionerima koji su korisnici stanova na koje je upisana hipoteka DIGH-a, i u roku od šest mjeseci Vladi predloži

način podrške u skladu s uspostavljenom praksom podrške penzionerima preko Udruženja penzionera, odnosno Fonda PIO.

7. Zadužuje se Ministarstvo rada i socijalnog staranja da, u saradnji s Ministarstvom održivog razvoja i turizma i Ministarstvom finansija, razmotri mogućnost podrške u rješavanju stambenog pitanja tri lica u stanju socijalne potrebe koji su korisnici stanova na koje je upisana hipoteka DIGH-a, i u roku od tri mjeseca Vladi predloži način podrške u skladu s uspostavljenom praksom podrške u rješavanju stambenih pitanja lica u stanju socijalne potrebe.

8. Zadužuju se Ministarstvo održivog razvoja i turizma i Ministarstvo finansija da kontinuirano prate realizaciju naplate dugovanja Crnogorskog fonda za solidarnu stambenu izgradnju d. o. o. Podgorica prema holandskom međunarodnom garantnom fondu za stanovanje – DIGH i obavezu Crnogorskog fonda za solidarnu stambenu izgradnju d. o. o. Podgorica da vrati iznos od 1.500.000,00 eura Vladi u roku od pet godina od dana uplate sredstava holandskom međunarodnom garantnom fondu za stanovanje – DIGH u navedenom iznosu, kroz kvartalna plaćanja, uz grejs period od 12 mjeseci koji nije uključen u ukupan period otplate od pet godina i da o tome najmanje jednom godišnje izvještavaju Vladu.

9. Zadužuje se Ministarstvo finansija da otvori poseban račun radi evidencije i kontrole otplate iznosa od 1.500.000,00 eura Vladi od strane Crnogorskog fonda za solidarnu stambenu izgradnju d. o. o. Podgorica, u skladu s Ugovorom iz tačke 2. ovih zaključaka.

GENERALNI SEKRETAR

Nataša Pešić



DOSTAVLJENO:

- Pavle Radulović, ministar održivog razvoja i turizma
- Kemal Purišić, ministar rada i socijalnog staranja
- Darko Radunović, ministar finansija
- Danilo Popović, predsjednik Odbora direktora Crnogorskog fonda za solidarnu stambenu izgradnju DOO
- Dragoljub Bulatović, šef Kabineta predsjednika Vlade Crne Gore
- Komisija za ekon. pol. i finans. sistem
- Komisija za pol. sis. unut. i vanj. pol.

Odobrio: Ivo Đaković, pomoćnik generalnog sekretara Vlade

Obradio: mr Kosta Jauković, samostalni savjetnik I

*Kosta Jauković*



Crna Gora

**VLADA CRNE GORE**

Komisija za ekonomsku politiku i finansijski sistem

Komisija za politički sistem, unutrašnju i vanjsku politiku

Broj: 07-002-1667

Podgorica, 23. april 2019. godine

## IZVJEŠTAJ

Komisija za ekonomsku politiku i finansijski sistem i Komisija za politički sistem, unutrašnju i vanjsku politiku na sjednici održanoj 23. aprila 2019. godine, razmotrile su **Informaciju o obezbjeđivanju nedostajućih sredstava za izmirenje duga Crnogorskog fonda za solidarnu stambenu izgradnju doo Podgorica prema holandskom međunarodnom garantnom fondu za stanovanje - DIGH-u, po utvrđenom diskontu s Prijedlogom ugovora o utvđivanju prava i obaveza** koju je dostavilo Ministarstvo održivog razvoja i turizma.

Predsjedavao je mr Milutin Simović, potpredsjednik Vlade i predsjednik Komisije za ekonomsku politiku i finansijski sistem.

S tim u vezi, komisije predlažu Vladi Crne Gore da donese sljedeće

## ZAKLJUČKE

1. Vlada je usvojila Informaciju o obezbjeđivanju nedostajućih sredstava za izmirenje duga Crnogorskog fonda za solidarnu stambenu izgradnju doo Podgorica prema holandskom međunarodnom garantnom fondu za stanovanje - DIGH-u, po utvrđenom diskontu.

2. Vlada je prihvatila Ugovor o utvđivanju prava i obaveza između Vlade Crne Gore - Ministarstva održivog razvoja i turizma, „Crnogorskog fonda za solidarnu stambenu izgradnju” DOO Podgorica i Holandskog međunarodnog garantnog fonda za stanovanje DIGH.

3. Vlada je dala saglasnost da se sredstva u iznosu od 1.500.000.00 eura iz sredstava Tekuće budžetske rezerve uplate Holandskom međunarodnom garantnom fondu za stanovanje DIGH-u u cilju rješavanja pitanja dugovanja CFSSI prema DIGH-u, shodno Ugovoru iz tačke 2 ovih zaključaka.

4. Ovlašćuje se Pavle Radulović, ministar održivog razvoja i turizma da u ime Vlade potpiše Ugovor iz tačke 2 ovih zaključaka.

5. Zadužuje se Crnogorski fond za solidarnu stambenu izgradnju doo Podgorica da dio duga u iznosu od 551.061,08 eura prema DIGH-u isplati sukcesivno, od naplate sredstava od kupaca stanova koji su u radnom odnosu (zaposleni).

6. Zadužuje se Ministarstvo rada i socijalnog staranja da u saradnji sa Ministarstvom održivog razvoja i turizma, Ministarstvom finansija i Fondom penzijskog i invalidskog osiguranja razmotri mogućnost podrške u rješavanju stambenog pitanja penzionerima koji su korisnici stanova na koje je upisana hipoteka DIGH-a, i u roku od

šest mjeseci predloži Vladi Crne Gore način podrške u skladu sa uspostavljenom praksom podrške penzionerima preko Udruženja penzionera, odnosno Fonda PIO.

7. Zadužuje se Ministarstvo rada i socijalnog staranja, da u saradnji sa Ministarstvom održivog razvoja i turizma i Ministarstvom finansija razmotri mogućnost podrške u rješavanju stambenog pitanja tri lica u stanju socijalne potrebe koji su korisnici stanova na koje je upisana hipoteka DIGH-a, i u roku od tri mjeseca predloži Vladi Crne Gore način podrške u skladu sa uspostavljenom praksom podrške u rješavanju stambenih pitanja lica u stanju socijalne potrebe.

8. Zadužuju se Ministarstvo održivog razvoja i turizma i Ministarstvo finansija da kontinuirano prate realizaciju naplate dugovanja Crnogorskog fonda za solidarnu stambenu izgradnju doo Podgorica prema holandskom međunarodnom garantnom fondu za stanovanje - DIGH i obavezu Crnogorskog fonda za solidarnu stambenu izgradnju doo Podgorica da vrati iznos od 1.500.000.00 eura Vladi u roku od pet godina od dana uplate sredstava holandskom međunarodnom garantnom fondu za stanovanje - DIGH u navedenom iznosu, kroz kvartalna plaćanja, uz grejs period od 12 mjeseci koji nije uključen u ukupan period otplate od pet godina i da o istom izvještavaju Vladu najmanje jednom godišnje.

9. Zadužuje se Ministarstvo finansija da otvori poseban račun radi evidencije i kontrole otplate iznosa od 1,500,000.00 eura Vladi od strane Crnogorskog fonda za solidarnu stambenu izgradnju doo Podgorica, u skladu sa Ugovorom iz tačke 2 ovih zaključaka.

**PREDSJEDNIK KOMISIJE**  
**mr Milutin Simović**







CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA  
I TURIZMA

24.04.2019  
07 17 17

Broj: 101-50/13  
Podgorica, 15.04.2019. godine

VLADA CRNE GORE

PODGORICA

U prilogu akta, dostavljamo na razmatranje i usvajanje Informaciju o obezbjeđivanju nedostajućih sredstava za izmirenje duga Crnogorskog fonda za solidarnu stambenu izgradnju doo Podgorica prema holandskom međunarodnom garantnom fondu za stanovanje – DIGH, po utvrđenom diskontu, s Predlogom Ugovora o utvđivanju prava i obaveza između Vlade Crne Gore, Crnogorskog fonda za solidarnu stambenu izgradnju doo Podgorica i holandskog međunarodnog garantnog fonda za stanovanje – DIGH na prihvatanje, razmatrane na zajedničkoj sjednici Komisije za ekonomsku politiku u finansijski sistem i Komisije za politički sistem, unutrašnju i vanjsku politiku od 20.marta 2018. godine.

S poštovanjem,



**VLADA CRNE GORE**

Komisija za ekonomsku politiku i finansijski sistem

**Formular za podnošenje materijala za diskusiju**

1. Mjesto i datum	Podgorica, 15. april 2019. godine
2. Predlagač dokumenta	Ministarstvo održivog razvoja i turizma
3. Naziv dokumenta	Informacija o obezbjeđivanju nedostajućih sredstava za izmirenje duga Crnogorskog fonda za solidarnu stambenu izgradnju doo Podgorica prema DIGH-u - holandskom međunarodnom garantnom fondu za stanovanje, po utvrđenom diskontu, s Predlogom Ugovora o utvđivanju prava i obaveza između Vlade Crne Gore, Crnogorskog fonda za solidarnu stambenu izgradnju doo Podgorica i DIGH-a - holandskog međunarodnog garantnog fonda za stanovanje
4. Direktor/Sektor	Direktorat za razvoj stanovanja

5. Da li je dokument iz programa rada Vlade? (ako je odgovor NE preći na pitanje broj 9.)	DA <input type="checkbox"/>	NE <input checked="" type="checkbox"/>	
6. Poglavlje Programa rada Vlade	Prioritetni <input type="checkbox"/>	Tematski <input type="checkbox"/>	Normativni <input type="checkbox"/>
7. Kvartal			
8. Redni broj dokumenta			

9. Da li je dokument iz Programa pristupanja Crne Gore Evropskoj uniji? (ako je odgovor NE preći na pitanje broj 13.)	DA <input type="checkbox"/>	NE <input checked="" type="checkbox"/>	
10. Poglavlje Programa pristupanja Crne Gore Evropskoj uniji	Broj poglavlja <input type="checkbox"/>	Strategijski <input type="checkbox"/>	Zakonodavni <input type="checkbox"/>
11. Kvartal			
12. Redni broj dokumenta (ID PPCG)			

13. Da li je dokument iz Srednjoročnog programa rada Vlade 2018-2020? (ako je odgovor NE preći na pitanje broj 17.)	DA <input type="checkbox"/>	NE <input checked="" type="checkbox"/>
14. Prioritet		
15. Cilj		
16. Ključna obaveza		

17. Da li je određen stepen tajnosti dokumenta?	DA <input type="checkbox"/>	NE <input checked="" type="checkbox"/>
18. Stepen tajnosti i broj rješenja o određivanju stepena tajnosti		

19. Da li je dokument već diskutovan na KEPIF-u? (ako je odgovor NE preći na sljedeću tačku)		
<b>DA</b>		
Informacija je razmatrana na sjednici KEPIF-a od 20. marta 2018. godine i shodno inoviranom mišljenju Ministarstva finansija odlučeno da je za navedenu informaciju, „potrebno sagledati neophodnost dobijanja mišljenja nadležnog organa, sa aspekta usaglašenosti sa Zakonom o kontroli državne pomoći“. Rješenje Savjeta Agencije za zaštitu konkurencije br.05-10/6 od 21. januara 2019. godine je u prilogu materijala.		



## 20. Koja su osnovna pitanja za diskusiju o dokumentu na KEPIF-u?

CFSSI je u cilju realizacije Projekta izgradnje stanova solidarnosti, zaključio pet Ugovora o zajmu sa holandskim međunarodnim garantnim fondom za stanovanje – DIGH. Kreditna sredstva su uložena u izgradnju stanova na Cetinju, Podgorici, Beranama, Plužinama, Rožaju i Nikšiću. Navedeni krediti su obezbijeđeni hipotekom u korist DIGH-a na objektima CFSSI-ja u Beranama, Podgorici i Cetinju i to na ukupno 120 stanova. Stanovi su prodati kupcima po prosječnoj cijeni od 500,00 eura/m<sup>2</sup>. Na osnovu procjene ovlaštenog procjenitelja uspostavljena je hipoteka holandskog fonda DIGH na predmetnim stanovima po prosječnoj cijeni od cca 900,00 eura/m<sup>2</sup>.

CFSSI je u redovnim ratama, do 2015. godine, izmirivao obaveze prema DIGH-u u skladu sa zaključenim Ugovorima i otplatio sumu od 2.226.574,00 eura (glavnica i kamata). Međutim, u prethodnom periodu, u nekim slučajevima od samom početka otplate dugovanog iznosa, odnosno useljenja, kupci stanova na lizing i zakupci stanova, ne plaćaju mjesečne rate prema CFSSI, uz opravdanje da iz njihovih ličnih mjesečnih prihoda, nijesu u mogućnosti da plaćaju rate, što je uzrokovalo da i CFSSI prestaje da plaća obaveze prema DIGH-u. Ukupan iznos duga CFSSI prema holandskom fondu DIGH na dan 20. 12. 2017. godine iznosio je 6.103.242,00 eura, sa obračunatim kamatama na dospjele iznose/zakašnjele uplate.

U prethodne tri godine, su vođeni pregovori između predstavnika CFSSI i predstavnika holandskog fonda, uz učešće nadležnih institucija o načinu vraćanja kredita, te su nakon pregovora predstavnici DIGH-a su ponudili diskont od 3.703.242.00 eura ili 60.68% od ukupnog duga i utvrđeno da suma ukupnog duga iznosi 2.400.000.00 eura.

Na osnovu vođenih pregovora sklopljen je krajem decembra 2017. godine Sporazum o poravnanju između CFSSI i holandskog fonda DIGH. Shodno Sporazumu o poravnanju, strane su se saglasile da će Zajmoprimac izvršiti poravnanje neizmirenih obaveza plaćanjem iznosa poravnanja u dvije tranše: prva uplata od 1,5 miliona eura koja će se izvršiti najdalje do 31. januara 2018. godine. Kako je navedeni rok istekao, Predlogom ugovora će se definisati rok za isplatu prve tranše.

Takođe, Ugovorom je predviđeno da preostali dio duga od 0,9 miliona eura (devet stotina hiljada eura) CFSSI isplati DIGH-u sukcesivno, od naplate sredstava od kupaca stanova koji su u radnom odnosu (zaposleni). Kako je od razmatranja navedene informacije proteklo više od 12 mjeseci, došlo je do promjena u stanju duga CFSSI prema DIGH-u. Naime, CFSSI je isplatio dio duga od 0,9 miliona eura, i isti je umanjen za iznos od 348.938,92 eura, te iznos duga po ovom osnovu iznosi 551.061,08 eura.

U slučaju neizvršenja odredbi Sporazuma o poravnanju, DIGH je u mogućnosti da aktivira sva zakonska sredstva naplate duga, kao što je i najavljeno zadnjim dopisom DIGH-a Vladi Crne Gore od 12. aprila 2019. godine.

U tom slučaju će se pokrenuti postupci za iseljenje korisnika stanova, i veliki broj porodica će ostati bez krova nad glavom. Najveći broj korisnika stanova na koje je upisana hipoteka DIGH-a su lica u lošem ekonomskom položaju, najveći je broj penzionera, kao i ostalih lica sa primanjima koja su ispod prosjeka, i korisnika materijalnog obezbjeđenja porodice.

U vezi sa navedenim predloženo je da Vlada Crne Gore obezbijedi sredstva u iznosu od od 1,5 miliona eura iz sredstava tekuće budžetske rezerve, koja bi se uplatila DIGH-u.

Prava i obaveze Vlade Crne Gore, CFSSI i holandskog fonda DIGH su definisana kroz Predlog ugovora koji je sastavni dio ove informacije. Kao obezbjeđenje vraćanja navedenog iznosa hipoteka DIGH-a na predmetnim stambenim jedinicama će se uspostaviti u korist Vlade Crne Gore. Predlogom ugovora je definisano da CFSSI preuzme obavezu vraćanja iznosa od 1,5 miliona eura Vladi Crne Gore naplatom potraživanja od kupaca stanova u roku od pet godina od dana potpisivanja Ugovora, sa grejs periodom od 12 mjeseci, na poseban račun kod Ministarstva finansija. Plaćanje će se vršiti kvartalno, a CFSSI će o naplati potraživanja od kupaca stanova u iznosu od 1,5 miliona eura vodi posebnu finansijsko- računovodstvenu evidenciju.

Ministarstvo održivog razvoja i turizma dana 22.01.2019. godine dostavilo Ministarstvu finansija na davanje mišljenja Predlog Informacije. U mišljenju Ministarstva finansija na Predlog informacije, predlaže se: „da se razmotri mogućnost da se za iznos od 1,5 miliona eura izvrši otkup, odnosno prenos vlasništva na Vladu CG, onih stambenih jedinica čiji korisnici nisu u prethodnom periodu izmirivali kreditne obaveze po ovom osnovu, kao i da se razmotri mogućnost ustupanja predmetnih stambenih jedinica na korišćenje korisnicima u stanju socijalne potrebe i penzionerima, uz prethodno pribavljenu potvrdu Ministarstva rada i socijalnog staranja i Fonda PIO.“

Ukoliko se usvoji predlog Ministarstva finansija, odnosno prihvati uspostavljanje svojine Vlade CG nad predmetnim stambenim jedinicama, postupanje shodno važećim propisima podrazumijeva sljedeće:

1. ustupanje predmetnih stambenih jedinica (54 stambena i 38 nestambenih prostora) jedinicama lokalne samouprave u konkretnom slučaju Prijestonici Cetinje, Glavnom gradu i Opštini Berane, shodno Zakonu o socijalnom stanovanju;
2. dodjela stambenih jedinica bi se shodno Zakonu vršila na osnovu Javnog poziva, koji podrazumijeva pravo bilo kojeg lica koje ispunjava uslove da se prijavi, a sada u navedenim stambenim jedinicama već dugi niz godina žive lica kojima su ti stanovi dodijeljeni ali sa pravom kupovine po povoljnijim uslovima, koji su sklopili ugovore o lizingu za kupovinu tih nepokretnosti, ali koji ne isplaćuju rate po ugovorima;
3. korisnici, iako ostvare pravo na zakup po Zakonu, stambene jedinice ne mogu otkupiti (suprotno je odredbama Zakona o socijalnom stanovanju), naročito imajući u vidu činjenicu da isti te objekte smatraju za „svoje“ bez obzira na to što ne ispunjavaju preuzete obaveze;
4. rješavanje pitanja sudskih sporova pokrenutih protiv lica koji ne plaćaju obaveze po ugovorima i sudskih troškova;
5. prestaje obaveza CFSSI –ja kao prodavca da ulaže dalje napore u cilju naplate potraživanja od kupaca predmetnih stanova.



## 21. Predlog zaključaka za KEPIF / Vladu

1. Vlada Crne Gore je na sjednici od \_\_\_\_\_ 2019. godine, razmotrila i usvojila Informaciju o obezbjeđivanju nedostajućih sredstava za izmirenje duga Crnogorskog fonda za solidarnu stambenu izgradnju doo Podgorica prema holandskom međunarodnom garantnom fondu za stanovanje - DIGH-u, po utvrđenom diskontu.
2. Vlada je prihvatila Ugovor o utvđivanju prava i obaveza između Vlade Crne Gore, Crnogorskog fonda za solidarnu stambenu izgradnju doo Podgorica i holandskog međunarodnog garantnog fonda za stanovanje – DIGH-a.
3. Vlada je dala saglasnost da se sredstva u iznosu od 1.500.000.00 eura iz sredstava tekuće budžetske rezerve uplate holandskom međunarodnom garantnom fondu za stanovanje - DIGH-u u cilju rješavanja pitanja dugovanja CFSSI prema DIGH-u, shodno Ugovoru iz tačke 2 ovih zaključaka.
4. Ovlašćuje se Pavle Radulović, ministar održivog razvoja i turizma da u ime Vlade potpiše Ugovor iz tačke 2 ovih zaključaka.
5. Zadužuje se Crnogorski fond za solidarnu stambenu izgradnju doo Podgorica da dio duga u iznosu od 551.061,08 eura prema DIGH-u isplati sukcesivno, od naplate sredstava od kupaca stanova koji su u radnom odnosu (zaposleni).
6. Zadužuje se Ministarstvo rada i socijalnog staranja da u saradnji sa Ministarstvom održivog razvoja i turizma, Ministarstvom finansija i Fondom penzijskog i invalidskog osiguranja razmotri mogućnost podrške u rješavanju stambenog pitanja penzionerima koji su korisnici stanova na koje je upisana hipoteka DIGH-a, i u roku od šest mjeseci predloži Vladi Crne Gore način podrške u skladu sa uspostavljenom praksom podrške penzionerima preko Udruženja penzionaera, odnosno Fonda PIO.
7. Zadužuje se Ministarstvo rada i socijalnog staranja, da u saradnji sa Ministarstvom održivog razvoja i turizma i Ministarstvom finansija razmotri mogućnost podrške u rješavanju stambenog pitanja tri lica u stanju socijalne potrebe koji su korisnici stanova na koje je upisana hipoteka DIGH-a, i u roku od tri mjeseca predloži Vladi Crne Gore način podrške u skladu sa uspostavljenom praksom podrške u rješavanju stambenih pitanja lica u stanju socijalne potrebe.
8. Zadužuje se Ministarstvo održivog razvoja i turizma i Ministarstvo finansija da kontinuirano prate realizaciju naplate dugovanja Crnogorskog fonda za solidarnu stambenu izgradnju doo Podgorica prema holandskom međunarodnom garantnom fondu za stanovanje - DIGH i obavezu Crnogorskog fonda za solidarnu stambenu izgradnju doo Podgorica da vrati iznos od 1.500.000.00 eura Vladi i izvještavaju Vladu najmanje jednom godišnje.
9. Zadužuje se Ministarstvo finansija da otvori poseban račun radi evidencije i kontrole otplate iznosa od 1,500,000.00 eura Vladi od strane Crnogorskog fonda za solidarnu stambenu izgradnju doo Podgorica, u skladu sa Ugovorom iz tačke 2 ovih zaključaka.

## 22. Osoba za kontakt i broj telefona

Marko Čanović, generalni direktor, tel: 446-202  
Radmila Lainović, tel:446-385



## Informacija

### o obezbjeđivanju nedostajućih sredstava za izmirenje duga Crnogorskog fonda za solidarnu stambenu izgradnju doo Podgorica prema holandskom međunarodnom garantnom fondu za stanovanje - DIGH-u, po utvrđenom diskontu

Crnogorski fond za solidarnu stambenu izgradnju DOO Podgorica je tročlano društvo sa ograničenom odgovornošću čiji su osnivači i vlasnici Vlada Crne Gore i Savez Sindikata Crne Gore sa udjelom od po 46,51% i sada Pivara „Trebjesa“ AD Nikšić sa udjelom od 6,98%.

Crnogorski fond za solidarnu stambenu izgradnju DOO Podgorica, (u daljem tekstu: CFSSI) u saradnji sa Vladom Crne Gore i lokalnim samoupravama, već deset godina sprovodi projekat izgradnje „Stanova solidarnosti“. Osnovni vid finansiranja stambene izgradnje objekata kroz Projekat „Stanovi solidarnosti“, pored značajnog udjela opština od oko 25-30%, koji se ogleda u prenosu zemljišta potrebnog za izgradnju objekata bez naknade i uz učešće opština u visini iznosa naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za izgrađeni objekat, je i uplata sredstava ulagača kroz Ugovore o ulaganju i udruživanju sredstava u CFSSI radi izgradnje stanova pod povoljnijim uslovima od tržišnih. Ovaj vid finansiranja projekta realizuje se tako što poslodavci - ulagači sredstava, mjesečno uplaćuju sredstva na žiro račun CFSSI, a predmetna sredstva im se uračunavaju u krajnju prodajnu cijenu kvadratnog metra izgrađenog stambenog prostora. Ostatak sredstava za gradnju obezbjeđuje se iz kredita inostranih finansijskih institucija, kao i domaćih komercijalnih banaka.

Kroz realizaciju Projekta izgradnje „Stanova solidarnosti“ izgrađeno je ukupno 1838 stanova, i počela je izgradnja stambenih objekata u Petrovcu i Žabljaku sa ukupno 87 stambenih jedinica, dok je u toku izgradnja stambenog objekta u Podgorici sa 155 stambenih jedinica za potrebe sudstva i izrada projektne dokumentacije za objekte u Budvi i Tivtu.

**UTabeli 1** predstavljen je broj stanova koji je CFSSI izgradio od osnivanja:

BROJ STANOVA IZGRAĐENIH U PERIODU 1996-2018 I ZAPOČETA IZGRADNJA U 2018

	1996-2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	UKUPNO	IZGRADNJA ZAPOČETA U 2018
ANDRIJEVICA					9								9	
BAR								270					270	
BERANE					90	24							114	
BUDVA						30	77			24	146		277	
MOJKOVAC								25					25	
KOLAŠIN	28												28	
NIKŠIĆ				31		85							116	
PLJEVLJA				26									26	38
PODGORICA	132	93		93						169			487	155
ROŽAJE							52						52	
TIVAT								20			140		160	
CETINJE							52						52	
PLUŽINE											58		58	
BIJELO POLJE											140		140	
HERCEG-NOVI MELJINE												24	24	
PETROVAC													0	57
ŽABLJAK														30
<b>UKUPNO</b>	<b>160</b>	<b>93</b>	<b>0</b>	<b>150</b>	<b>99</b>	<b>139</b>	<b>181</b>	<b>315</b>	<b>0</b>	<b>193</b>	<b>484</b>	<b>24</b>	<b>1838</b>	<b>280</b>

Projekat izgradnje „Stanovi solidarnosti“, zbog visine sredstava neophodnih za izgradnju objekata, ne bi bilo moguće realizovati bez podrške domaćih i inostranih kreditnih institucija.

U cilju realizacije Projekta izgradnje stanova solidarnosti, CFSSI je zaključio sljedeće Ugovore o zajmu sa holandskim međunarodnim garantnim fondom za stanovanje – DIGH:

1. Ugovor o zajmu DIGH-a br. EUR 2007-04 od 14. decembra 2007. godine
2. Ugovor o zajmu DIGH-a br. EUR 2008-11 od 9. decembra 2008. godine
3. Ugovor o zajmu DIGH-a br. EUR 2009-08-V od 11. juna 2009. godine

4. Ugovor o zajmu DIGH-a br. EUR 2009-14-V od 3. decembra 2009. godine
5. Ugovor o zajmu DIGH-a br. EUR 2010-09-V od 9. decembra 2010. godine

**Tabela 2 - Pregled Ugovora o zajmu na dan 28.12.2017.godine po Sporazumu o poravnanju između CFSSI i DIGH-a**

R.br.	Broj kredita	Iznos zajma	Kamata (%)	Iznos anuiteta	Ukupno placeno DIGH-u	Plaćeno glavnice	Placeno kamate	Ostatak glavnice	Dospjele redovne i zatezne kamate	Ukupan dug sa kamatama
1	DIGH 2007-04	516.278 €	5,64	37.684 €	204.493 €	52.014 €	152.479 €	464.264 €	89.563 €	553.827 €
2	DIGH 2008-11	1.091.187 €	6,14	30.465 €	494.111 €	105.584 €	388.527 €	985.603 €	183.709 €	1.169.312 €
3	DIGH 2009-08-V	819.837 €	6,14	60.455 €	366.985 €	75.074 €	291.911 €	744.763 €	115.256 €	860.019 €
4	DIGH 2009-14-V	1.669.074 €	5,55	118.476 €	712.108 €	173.789 €	538.319 €	1.495.285 €	285.598 €	1.780.883 €
5	DIGH 2010-09-V	1.620.000 €	5,25	111.405 €	448.876 €	101.039 €	347.837 €	1.518.961 €	220.240 €	1.739.201 €
	<b>UKUPAN IZNOS:</b>	<b>5.716.376 €</b>		<b>358.485 €</b>	<b>2.226.574 €</b>	<b>507.501 €</b>	<b>1.719.073 €</b>	<b>5.208.875 €</b>	<b>894.367 €</b>	<b>6.103.242 €</b>

1. Ugovor o zajmu broj 2007-04, iznos zajma je 516.278,00 eura sa kamatnom stopom 5,64% godišnje. Po ovom ugovoru CFSSI je otplatio iznos od 204.493,43 eura od čega iznos od 152.479,00 eura za kamate i iznos od 52.014,43 eura po osnovu glavnice. Dug po osnovu ovog zajma iznosi 553.827,00 eura, od čega su redovne i zatezne kamate 89.563,00 eura, a glavnica 464.264,00 eura.
2. Ugovor o zajmu broj 2008-11, iznos zajma je 1.091.187,00 eura sa kamatnom stopom 6.14% godišnje. Po ovom ugovoru CFSSI je otplatio iznos od 494.111,37 eura od čega iznos od 388.527,00 eura za kamate i iznos od 105.584,37 eura po osnovu glavnice. Dug po osnovu ovog zajma iznosi 1.169.312,00 eura, od čega su redovne i zatezne kamate 183.709,37 eura, a glavnica 985.602,63 eura.
3. Ugovor o zajmu broj 2008-08-V, iznos zajma je 819.837,00 eura sa kamatnom stopom 6.14% godišnje. Po ovom ugovoru CFSSI je otplatio iznos od 366.984,74 eura od čega iznos od 291.911,00 eura za kamate i iznos od 75.073,74 eura po osnovu glavnice. Dug po osnovu ovog zajma iznosi 860.019,00 eura, od čega su redovne i zatezne kamate 75.073,74 eura, a glavnica 784.945,26 eura.
4. Ugovor o zajmu broj 2009-14-V, iznos zajma je 1.669.074,00 eura sa kamatnom stopom 5,55% godišnje. Po ovom ugovoru CFSSI je otplatio iznos od 712.108,26 eura od čega iznos od 538.319,00 eura za kamate i iznos od 173.789,26 eura po osnovu glavnice. Dug po osnovu ovog zajma iznosi 1.780.833,00 eura, od čega su redovne i zatezne kamate 285.548,26 eura, a glavnica 1.495.284,74 eura.
5. Ugovor o zajmu broj 2009-14-V, iznos zajma je 1.620.000,00 eura sa kamatnom stopom 5,25 % godišnje. Po ovom ugovoru CFSSI je otplatio iznos od 448.876,20 eura od čega iznos od 347.837,20 eura za kamate i iznos od 101.039,00 eura po osnovu glavnice. Dug po osnovu ovog zajma iznosi 1.739.201,00 eura, od čega su redovne i zatezne kamate 220.240,00 eura, a glavnica 1.518.961,00 eura.

Po osnovu svih 5 navedenih ugovora o zajmu, CFSSI se zadužio u ukupnom iznosu od 5.716.376,00 eura .

Fond je DIGH-u platio iznos od 2.226.574,00 eura, od čega 1.719.073,00 eura po osnovu kamata i 507.501,00 eura na ime glavnice duga.



**Ukupan dug CFSSI na dan 28.12.2017. godine iznosi 6.103.242,00 eura od čega je 5.208.875,00 eura ostatak glavnice i 894.367,00 eura iznos koji se odnosi na dospjele redovne i zatezne kamate.**

Kreditna sredstva su uložena u izgradnju stanova na Cetinju, Podgorici, Beranama, Plužinama, Rožaju i Nikšiću.

Navedeni krediti su obezbijeđeni hipotekom u korist DIGH-a na objektima CFSSI-ja u Beranama, Podgorici i Cetinju i to na ukupno 120 stanova.

Stanovi su prodati kupcima po prosječnoj cijeni od 500,00 eura/m<sup>2</sup>. Na osnovu procjene ovlaštenog procjenitelja uspostavljena je hipoteka holandskog fonda DIGH na predmetnim stanovima po prosječnoj cijeni od cca 900,00 eura/m<sup>2</sup>. (procjene su u Prilogu materijala).

Napominjemo da je **način prenosa svojine na najvećem broju stambenih jedinica - Ugovor o kupovini nepokretnosti na lizing**, bio kompromis, i u datom trenutku jedini način da korisnici kupe, odnosno da im se stambena jedinica da na korišćenje. Naime, većina korisnika nije bila kreditno sposobna u smislu kreditnih uslova komercijalnih banaka, te nije postojala mogućnost da se kreditno zaduže. U vezi sa tim, organi upravljanja CFSSI-ja su donijeli odluku da se iznađe pravni modalitet kojim će se korisnicima u lošem ekonomskom položaju omogućiti kupovina stambenih jedinica, po povoljnim uslovima.

Shodno pravnoj definiciji Ugovora o kupovini nepokretnosti na lizing, predmetne stambene jedinice su upisane kao svojina CFSSI, a sa korisnicima su potpisani predgovori o kupovini nepokretnosti na lizing kao i predgovori o kupoprodaji stanova kojim su se korisnici obavezali da plate učešće u ugovorenom roku, a cjelokupnu cijenu u roku od 10 godina od dana sklapanja ugovora i ugovora o zakupu. Kao sredstvo obezbjeđenja potraživanja DIGH-a ustanovljena je hipoteka na stambenim jedinicama.

CFSSI je u redovnim ratama, do 2015. godine, izmirivao obaveze prema DIGH-u u skladu sa zaključenim Ugovorima. Uplate koje je Fond usmjeravao prema DIGH-u su uplaćivane iz prihoda od prodatih stambenih jedinica na lizing i stanova datih u zakup socijalno ugroženim porodicama koje nijesu imale uslova da se kreditno zaduže niti uslova za kupovinu na lizing.

Međutim, u prethodnom periodu, u nekim slučajevima od samom početka otplate dugovanog iznosa, odnosno useljavanja, kupci stanova na lizing i zakupci stanova, ne plaćaju mjesečne rate prema CFSSI, uz opravdanje da iz njihovih ličnih mjesečnih prihoda, nijesu u mogućnosti da plaćaju rate, što je uzrokovalo da i CFSSI prestaje da plaća obaveze prema DIGH-u.

*U cilju naplate potraživanja CFSSI je pokrenuo sudske postupke radi raskida Ugovora i postupke prinudnog iseljenja. U toku je 29 sudskih sporova od kojih se 5 vodi pred Osnovnim sudom u Podgorici, a 24 pred Osnovnim sudom u Cetinju. Od 5 sporova pokrenutih pred Osnovnim sudom u Podgorici 4 se vode od 2015. godine, i po jedan od 2016. i 2017. godine. Od 24 pokrenuta postupka pred Osnovnim sudom u Cetinju, jedan se vodi od 2015. godine, a ostali (23) su pokrenuti 2017. godine.*

Činjenica je da su kupci/zakupci/korisnici stanova u najvećem broju lica koja iz razloga socijalne prirode ne mogu da otplaćuju stanove.

U **Tabeli 3** date su detaljne informacije o korisnicima, njihovom statusu i iznosu preostalog duga.

Tabela 3 - Tabela pregled kupaca/zakupaca po opštinama i stanju duga

rb	IME I PREZIME	NAZIV ORGAN.	br zgrade	PD oznaka	m2	PD ostava	m2	kupoprodajna vrijednost	procijenjena vrijednost	ukupan dug	osnovni dug	dospjela kamata/zakupnina	utuzen	br LN
1		penzioner	1	170	47	141	3	28951,59	49874,00	32.038,99	26.026,19	6.012,80	utuzen	7058
2		penzioner	1	177	59	119	3	36517,54	60844,00	26.818,31	25.011,30	1.807,01		7058
3		penzioner	1	173	59	120	3	36517,54	60844,00	16.298,47	16.298,47	0,00		7058
4		penzioner	1	172	46	125	5	29903,24	49432,00	14.419,13	14.419,13	0,00		7058
5		penzioner	1	46	46	18	3	28803,82	48832,00	19.934,44	18.832,56	1.101,88	utuzen	7058
6		penzioner	1	35	46			29436,28	47932,00	7.419,31	7.376,28	43,03		7058
7		penzioner	1	107	64	89	2	38527,25	65624,00	14.684,47	14.684,47	0,00		7058
8		penzioner	1	159	47	130	5	29584,05	50474,00	36.497,74	27.287,68	9.210,06	utuzen	7058
9		socijalni slucaj	1	59	47	3	4	28916,12	50174,00	28.799,81	23.202,35	5.597,46		7058
10		socijalni slucaj	1	164	47	122	5	29790,94	50474,00	36.552,31	27.639,37	8.912,94	utuzen	7058
11		centar za socijalni rad	1	95	63	90	2	38527,25	64608,00	40.260,45	30.874,53	9.385,92		7058
12		inpek	1	176	47	133	3	28803,82	49874,00	35.766,65	26.745,05	9.021,60	utuzen	7058
13		penzioner	1	168	46	132	4	28963,41	49132,00	35.565,63	26.587,23	8.978,40	utuzena	7058
14			1	161	60	129	5	37540,13	62460,00	45.672,86	34.134,86	11.538,00	utuzena	7058
								<b>517091,45</b>	<b>760578,00</b>	<b>390.728,57</b>	<b>319.119,47</b>	<b>71.609,10</b>		
<b>BERANE</b>														
15		penzioner	2	6	63			35002,32	40950,00	15.574,72	15.471,58	103,14		2073
16		penzioner	1	24	76			41758,80	49400,00	8.010,73	8.010,73	0,00	utuzena	2073
17		penzioner	2	19	74			42539,10	48100,00	21.285,97	21.285,97	0,00		2073
18		penzioner	1	2	62			34063,92	40300,00	4.229,98	4.229,98	0,00		2073
19		penzioner	1	5	54			29780,40	35100,00	15.440,71	15.338,45	102,26		2073
20		penzioner	2	30	63			36012,60	40950,00	18.658,88	18.339,33	319,55		2073
21		penzioner	2	42	37			181119,92	24050,00	19.293,68	18.119,92	1.173,76	utuzena	2073
22		socijalni slucaj	1	9	37			14144,90	24050,00	7.987,44	7.987,44	0,00		322
23		nezaposien	1	14	62			34295,76	40300,00	12.803,65	10.806,83	1.996,82		2073



24		opština	1	23	42			16316,30	27300,00	4.946,07	4.851,18	94,89		322
25		zaposlena kod privatnika	1	44	18			8837,66	11700,00	6.596,96	6.385,77	211,19		2073
26		uprava policije	2	33	64			36337,50	41600,00	22.300,59	19.900,51	2.400,08		2073
27		zavod za zaposljavanje	2	37	63			34947,12	40950,00	19.108,26	18.981,72	126,54		2073
28		agencija za izgradnju	1	24	37			14198,80	24050,00	10.803,89	10.457,47	346,42		322
29		dom zdravlja	1	45	39			18613,92	25350,00	21.805,92	18.613,92	3.192,00	utuzena	2073
		<b>UKUPNO</b>						<b>455828,06</b>	<b>514150,00</b>	<b>208.847,45</b>	<b>198.780,80</b>	<b>10.066,65</b>		
		<b>CETINJE</b>												
30		penzioner	1	88	50	62	6	31644,00	39300,00	31.658,31	22.187,00	9.471,31	utuzen	2877
31		penzioner	1	41	61	17	8	36571,85	48150,00	44.054,09	31.571,85	12.482,24	utuzen	2877
32		penzioner	1	38	46	23	4	29027,25	35700,00	29.208,58	20.322,52	8.886,06	utuzen	2877
33		penzioner	1	46	61	11	5	38284,95	47250,00	41.787,07	29.285,51	12.501,56	utuzena	2877
34		penzioner	1	44	50	7	6	31459,35	39300,00	31.605,06	22.149,68	9.455,38	utuzen	2877
35		penzioner	1	49	50	8	5	31268,40	39000,00	31.335,35	21.960,66	9.374,69	utuzen	2877
36		penzioner	1	98	50	85	6	31425,15	39300,00	36.277,62	25.424,34	10.853,28	utuzen	2877
37		penzioner	1	30	50	2	9	32739,30	40200,00	32.465,75	23.141,21	9.324,54	utuzen	2877
38		penzioner	1	45	51	25	4	31781,55	39450,00	23.415,99	16.781,29	6.634,70	utuzen	2877
39		penzioner	1	108	50	87	9	32374,20	40200,00	33.281,79	23.240,21	10.041,58	utuzena	2877
40		penzioner	1	99	46	84	4	29015,25	35700,00	29.415,99	20.615,52	8.800,47	utuzen	2877
41		penzioner	1	93	50	65	6	31519,20	39300,00	31.536,05	22.101,32	9.434,73	utuzen	2877
42		penzioner	1	55	51	3	6	32246,10	40050,00	30.316,77	21.246,81	9.069,96	utuzen	2877
43		penzioner	1	119	68	64	4	41956,05	52200,00	42.338,05	29.671,65	12.666,40	utuzen	2877
44		penzioner	1	39	50	6	4	29068,70	38700,00	33.713,45	24.069,69	9.643,76	utuzena	2877
45		penzioner	1	105	48	68	6	30254,55	37800,00	30.441,98	21.334,56	9.107,42	utuzena	2877
46		penzioner	1	111	64	79	6	40425,30	49800,00	40.010,63	28.040,53	11.970,10	utuzen	2877
47		nezaposlen	1	29	50	20	6	29521,85	39300,00	34.218,11	24.527,73	9.695,38	utuzen	2877
48		dom zdravlja	1	94	46	83	5	29088,75	36000,00	29.098,19	20.392,80	8.705,39	utuzena	2877
49		opština	1	118	88	77	5	50635,15	67500,00	63.676,35	45.634,26	18.042,09	utuzen	2877
50		nezaposlen	1	103	50	86	6	29384,10	39300,00	36.815,95	26.384,50	10.431,45	utuzen	2877

51			1	34	50	5	4	31319,84	38700,00	36.765,32	25.766,13	10.999,19	utuzen	2877
52			1	43	46	12	4	27024,65	35700,00	31.081,60	22.024,90	9.056,70	utuzena	2877
53			1	109	46	74	6	27470,00	36300,00	21.300,82	21.038,15	262,67		2877
54			1	110	48	69	5	29872,65	37500,00	32.955,70	24.872,65	8.083,05		2877
								815378,14	1031700,00	858.774,57	613.780,47	244.994,10		
								1788297,65	2306428,00	1.458.350,59	1.131.680,74	326.669,85		
								UKUPNO						
								UKUPNO						

U Tabeli 3 su prikazani kupci sa **stanjem duga na dan 30.11.2018. godine**. U prikazu ukupnog duga je sadržan iznos osnovnog duga i iznos redovne kamate i zakupnine do 30.11.2018 godine. Sa određenim brojem kupaca su ujedno zaključeni predugovori o kupoprodaji (sa rokom plaćanja kupoprodajne cijene u roku od 10 godina) i ugovori o zakupu predmetnih stanova kako bi se kupcima omogućila državina, odnosno useljenje i korišćenje stanova. Kako kupci u vrijeme kupovine nijesu mogli obezbijediti sredstva za kupovinu po povoljnim uslovima (500€/m<sup>2</sup>) ugovorom o zakupu predmetnog stan je dat pravni osnov za državinu istog. Cijena zakupnine je iznosila 1,80-3,00 eura/m<sup>2</sup> stambenog prostora. Po ugovorima o lizingu ugovarana je kamatna stopa od 8% za objekte u Beranama i Pogorici, za objekte u Cetinju 7,5%. U pregledu je pored imena naznačeno koji je od korisnika stanova ima zaključen ugovor o zakupu sa iznosom osnovnog duga i iznosom zakupnine. Tabela je pripremljena na osnovu Informacije o stanju potraživanja CFSSI DOO po osnovu ugovora o lizingu i zakupu br. 03/2142. Procijenjena vrijednost je prikazana na osnovu Izvještaja o procjeni vrijednosti stambenih prostora u Podgorici, Beranama i Cetinju koje je izradila Uprava za nekretnine Crne Gore br. 02/8256 od 29.12.2017. godine.



## **PREGOVORI O DISKONTU DUGA IZMEĐU CFSSI I HOLANDSKOG FONDA DIGH**

Ukupan iznos duga CFSSI prema holandskom fondu DIGH na dan 20. 12. 2017. godine iznosio je 6.103.242.00 eura (Tabela 2), sa obračunatim kamatama na dospjele iznose/zakašnjele uplate.

U prethodnom periodu, odnosno prethodne tri godine, su vođeni pregovori između predstavnika CFSSI i predstavnika holandskog fonda o načinu vraćanja kredita, te je postignut načelni sporazum o diskontu duga u iznosu od 3.500.000.00 eura, uz uslov holandskog fonda da se taj iznos plati jednokratno.

Kako CFSSI nije u mogućnosti da jednokratno plati 3.500.000.00 eura DIGH-u, CFSSI i holandski fond su se obratili Vladi Crne Gore, odnosno Ministarstvu održivog razvoja i turizma i Ministarstvu finansija (dopisi br. 101-357/9 od 15.03.2017. godine i 108-357/12 od 27.03.2017. godine) za posredovanje u rješavanju ovog problema.

Na zahtjev predstavnika holandskog fonda i Ambasade kraljevine Holandije, održan je 20. septembra 2017. godine sastanak, kojim je predsjedavao Ministar finansija. Na sastanku je Ministar finansija predložio povećanje diskonta i formiranje komisije CFSSI-ja, koja će sa kupcima na lizing i zakupcima stanova obaviti razgovore radi utvrđivanja njihove mogućnosti za jednokratnom otplatom duga za stanove. Komisija je obavila razgovore sa kupcima i konstatovala sledeće:

- da 132 kupca nijesu izmirili svoja dugovanja, a potpisali su Ugovore o kupovini nepokretnosti na lizing sa CFSSI;
- da je na stambenim jedinicama upisana hipoteka DIGH-a, kao hipotekarnog povjerioca;
- da je CFSSI do sada na osnovu dospjelih anuiteta holandskom fondu DIGH, uplatio iznos od 2.226.574.00 eura (zajedno kamate i glavnica –Tabela 2);
- da ukupan iznos duga CFSSI, sa redovnim i zateznim kamatama prema holandskom fondu iznosi 6.103.242.00 eura (Tabela 2).

U naknadnim pregovorima tada vođenim sa predstavnicima holandskog fonda DIGH, na osnovu prezentovanih podataka i činjenica, predstavnici DIGH-a su ponudili diskont od 3.203.242,00 eura ili 52.48% od trenutnog duga, odnosno da CFSSI jednokratno plati 2.9 miliona eura sa rokom važenja ponude do 31.03.2018 godine.

**Ni ovaj iznos diskonta nije u konačnom prihvaćem, pa se nastavilo sa pregovorima, u kojim su učestvovala i nadležne institucije, te je na osnovu vođenih pregovora načelno dogovoreno da suma ukupnog dugovanja iznosi 2.400.000,00 eura, i na osnovu postignutog dogovora sklopljen krajem decembra 2017. godine Sporazum o poravnanju između CFSSI i holandskog fonda DIGH. Na osnovu ovog sporazuma ponuđen je i prihvaćen diskont u iznosu od 3.703.242.00 eura ili 60.68% od ukupnog duga i utvrđeno da suma ukupnog duga iznosi 2.400.000.00 eura.**

Shodno Sporazumu o poravnanju, u načelu je dogovoreno da će CFSSI- kao zajmoprimac izvršiti plaćanje navedenog iznosa poravnanja u dvije tranše: prva uplata od 1.500.000.00 eura i druga tranša odnosno (preostali dio duga koji je tada iznosio od 900.000.00 eura) koju će CFSSI isplatiti DIGH-u sukcesivno, od naplate sredstava od kupaca stanova koji su u radnom odnosu (zaposleni).

***Kako je od razmatranja navedene informacije proteklo više od 12 mjeseci, došlo je do promjena u stanju duga CFSSI prema DIGH-u. Naime, CFSSI je isplatio dio duga od 900.000.00 eura, (čije vraćanje je shodno načelnom dogovoru i Sporazumu obaveza CFSSI) i isti je umanjnjen za iznos od 348.938,92 eura, te dug iznosi 551.061,08 eura,***

**koja je promjena evidentirana u Predlogu ugovora koji je dostavljen uz ovu informaciju.**

Predmet isplate po Predlogu Ugovora, odnosno iznosa od 1.500.000.00 eura su 54 stambena i 38 nestambenih prostora, i to:

- u stambenom objektu na Cetinju 25 stambenih i 25 nestambenih prostora;
- u stambenom objektu u Podgorici 14 stambenih i 13 nestambenih prostora, i
- u stambenim objektima u Beranama 15 stambenih prostora.

U slučaju neizvršenja odredbi Sporazuma o poravnanju, DIGH je u mogućnosti da aktivira sva zakonska sredstva naplate duga, kao što je i najavljeno zadnjim dopisom DIGH-a Vladi Crne Gore od 12. aprila 2019. godine. Ako DIGH pokrene postupke aktiviranja naplate hipotekarnog potraživanja prema CFSSI, imovina koja je predmet obezbjeđenja će se shodno zakonu prodavati radi naplate potraživanja. U tom slučaju će se pokrenuti postupci za iseljenje korisnika stanova, i veliki broj porodica će ostati bez krova nad glavom. Najveći broj korisnika stanova na koje je upisana hipoteka DIGH-a su lica u lošem ekonomskom položaju, najveći je broj penzionera, kao i ostalih lica sa primanjima koja su ispod prosjeka, ali i korisnika materijalnog obezbjeđenja porodice.

**Na osnovu navedenog predlažemo sledeće:**

1. da Vlada Crne Gore obezbijedi sredstva u iznosu od od 1.500.000.00 eura iz sredstava tekuće budžetske rezerve, koja bi se uplatila DIGH-u. Prava i obaveze Vlade Crne Gore, CFSSI i holandskog fonda DIGH su definisana kroz Predlog ugovora koji je sastavni dio ove informacije;
2. Shodno Predlogu ugovora o utvrđivanju prava i obaveza definisano je da će isplatom od 1.500.000.00 eura prestati obaveza CFSSI prema DIGH-u u odnosu na vrijednost duga za 54 stambena i 38 nestambenih prostora, i izbisati hipoteka na predmetnim stambenim jedinicama;
3. da se uspostavi hipoteka Vlade Crne Gore na 54 stambena i 38 nestambenih prostora u cilju obezbjeđenja vraćanja navedenog iznosa;
4. da CFSSI preuzme obavezu vraćanja iznosa od 1.500.000.00 eura Vladi Crne Gore naplatom potraživanja od kupaca stanova u roku od pet godina od dana potpisivanja Ugovora, sa grejs periodom od 12 mjeseci, na poseban račun kod Ministarstva finansija. Plaćanje bi se vršilo kvartalno;
5. da CFSSI o naplati potraživanja od kupaca stanova u iznosu od 1.500.000.00 eura vodi posebnu finansijsko- računovodstvenu evidenciju;
6. da Vlada Crne Gore razmotri mogućnost podrške u rješavanju stambenog pitanja penzionerima koji su korisnici stanova na koje je upisana hipoteka DIGH-a, na način i u skladu sa uspostavljenom praksom podrške penzionerima preko Udruženja penzionera, odnosno Fonda PIO. Vrijednost stanova penzionera je po zaključenim ugovorima 1.150.405,28 eura, a trenutni dug 921,506,49 eura, bez obračunatih kamata;
7. da Vlada Crne Gore razmotri mogućnost podrške u rješavanju stambenog pitanja za tri lica u stanju socijalne potrebe koji su korisnici stanova na koje je upisana hipoteka DIGH-a. Vrijednost tri stambene jedinice, po zaključenim ugovorima je 72.851,96 eura a stanje duga 70.400,99 eura;
8. da CFSSI naplati dug u iznosu od 551.061,08 eura od korisnika stanova na koje je upisana hipoteka DIGH-a, koji su u radnom odnosu i isplati obaveze prema DIGH-u;.
9. da CFSSI u cilju naplate potraživanja od kupaca stanova na koje je upisana hipoteka DIGH-a, a koji su zaposleni i solventni pokrene postupak u cilju postizanja sudskog



poravnanja sa kupcima, oslobodi ih obaveze plaćanja svih kamata (redovnih i zatezних) i naplati dug u iznosu glavnice, uz priznavanje kupcima dio sredstava koji su uplatili kao učešće za lizing, kao isplate dijela glavnog duga;

10. Predlogom Ugovora su u cilju cjelovitog razrješenja odnosa između CFSSI i DIGH-a, definisane obaveze CFSSI-ja prema DIGH-u koje se odnose na isplatu iznosa od 551.061,08 eura te definisane odredbe čl. 7, 8 i 9 kojim se utvrđuje obaveza CFSSI -ja za isplatu navedenih sredstava, konstatovano na kojim nepokretnostima u svojini CFSSI-ja će i dalje biti uspostavljena hipoteka DIGH-a kao sredstvo obezbjeđenja, ali i definisano da će DIGH dati izjavu za brisanje hipoteke sa nepokretnosti za koje su isplaćena sredstva u prethodnom periodu, a hipoteka nije izbrisana.

### **SPORNA PITANJA**

Informacija o obezbjeđivanju nedostajućih sredstava za izmirenje duga Crnogorskog fonda za solidarnu stambenu izgradnju doo Podgorica prema holandskom međunarodnom garantnom fondu za stanovanje - DIGH-u, po utvrđenom diskontu, je **razmatrana na sjednici Komisije za ekonomsku politiku i finansijski sistem i Komisije za politički sistem, unutrašnju i vanjsku politiku od 20. marta 2018. godine.** Zaključcima Komisija ovo ministarstvo je zaduženo da koriguje Informaciju a Ministarstvo finansija da dostavi inovirano mišljenje na materijal. Shodno inoviranom mišljenju Ministarstva finansija broj 111-36/9 od 22.03.2018. godine, odlučeno da je za navedenu informaciju, „potrebno sagledati neophodnost dobijanja mišljenja nadležnog organa, sa aspekta usaglašenosti sa Zakonom o kontroli državne pomoći“.

Ministarstvo održivog razvoja i turizma je aktom br.101-63/10 od 23.03.2018. godine dostavilo tadašnjoj Komisiji za kontrolu državne pomoći prijavu državne pomoći u vezi sa zahtjevom privrednog društva „Crnogorski fond za solidarnu stambenu izgradnju“ doo Podgorica. Aktom br.01-18/2 od 02.04. 2018. godine Komisija za kontrolu državne pomoći je tražila dopunu prijave, a dopuna je izvršena aktom br.111-63/14 od 5.04.2018. godine. Aktom broj:101-63/16 od 04.05.2018. godine ovo ministarstvo je dostavilo urgenciju Komisiji za kontrolu državne pomoći, te zatražilo hitnost u postupanju, a shodno članu 10 stav 2 Zakona o državnoj pomoći kojim je propisano da nadležni organ daje mišljenje u roku od 15 dana od dana prijema predloga akta. Dalje, aktom broj 101-63/33 od 21.11. 2018. godine dostavljena je **nova prijava državne pomoći** novoformiranoj Agenciji za zaštitu konkurencije, a aktom 101-63/35 od 19.12.2018. godine dostavljena korigovana Prijava, po kojoj je Savjet Agencija dostavio rješenje koje je u prilogu ovog materijala.

U **Rješenju Savjeta Agencije za zaštitu konkurencije** br.05-10/6 od 21. januara 2019. godine (koja je u prilogu) navedeno je da prijavljena državna pomoć Ministarstva održivog razvoja i turizma za obezbjeđivanje nedostajućih sredstava za izmirenje duga CFSSI prema Holandskog fondu –DIGH, po utvrđenom diskontu **ne predstavlja državnu pomoć** u skladu sa Zakonom o kontroli državne pomoći.

Ministarstvo održivog razvoja i turizma dana 22.01.2019. godine dostavilo **Ministarstvu finansija** na davanje mišljenja Predlog Informacije.

**U mišljenju Ministarstva finansija na Predlog informacije, (Prilog), predlaže se:**  
**„da se razmotri mogućnost da se za iznos od 1,5 miliona eura izvrši otkup, odnosno prenos vlasništva na Vladu CG, onih stambenih jedinica čiji korisnici nisu u prethodnom periodu izmirivali kreditne obaveze po ovom osnovu, kao i da se razmotri mogućnost ustupanja predmetnih stambenih jedinica na korišćenje korisnicima u**

**stanju socijalne potrebe i penzionerima, uz prethodno pribavljenu potvrdu Ministarstva rada i socijalnog staranja i Fonda PIO.“**

**Ukoliko se usvoji predlog Ministarstva finansija, odnosno prihvati uspostavljanje svojine Vlade CG nad predmetnim stambenim jedinicama, postupanje shodno važećim propisima podrazumijeva sljedeće:**

**Članom 12 Zakona o socijalnom stanovanju** („Sl. list CG“, br.35/13) propisano je da stambeni objekti za socijalno stanovanje izgrađeni ili kupljeni iz sredstava budžeta Crne Gore ili drugih sredstava koja je obezbijedila Vlada, u skladu sa članom 11 stav 1 tačka 1 ovog zakona, **ustupaju se jedinici lokalne samouprave na čijoj su teritoriji izgrađeni, radi davanja u zakup**, u skladu sa odredbama ovog zakona kojim se uređuje postupak i način davanja stambenih objekata u zakup.

Članom 13 Zakona propisano je da postupak davanja stambenih objekata u zakup pokreće nadležni organ lokalne uprave **objavljivanjem javnog poziva za dodjelu stanova u zakup**. Članom 14 Zakona propisano je da se stambeni objekti daju se u zakup zaključivanjem **ugovora o zakupu, te da se ugovor o zakupu zaključuje na određeno vrijeme**, a najduže za period do 10 godina, bez mogućnosti produženja. Izuzetno od navedenog, ugovor o zakupu sa licima koja imaju prioritet u ostvarivanju prava na socijalno stanovanje u skladu sa članom 4 ovog zakona može se zaključiti i na period duži od 10 godina. Članom 19 propisana je mogućnost prenosa prava iz ugovora o zakupu na člana porodičnog domaćinstva, koji ispunjava uslove za zaključivanje ugovora o zakupu, u skladu sa ovim zakonom. **Članom 16 Zakona propisana je zabrana otkupa, te propisano da se stambeni objekti dati u zakup, u skladu sa ovim zakonom, ne mogu otkupljivati, nasleđivati, davati u podzakup i otuđivati.**

Shodno navedenom, Vlada- država Crna Gora bi predmetne stambene jedinice (54 stambena i 38 nestambenih prostora) ustupila jedinicama lokalne samouprave u konkretnom slučaju Prijestonici Cetinje, Glavnom gradu i Opštini Berane.

*Dodjela stambenih jedinica bi se shodno Zakonu vršila na osnovu Javnog poziva, koji podrazumijeva pravo bilo kojeg lica koje ispunjava uslove da se prijavi, a sada u navedenim stambenim jedinicama već dugi niz godina žive lica kojima su ti stanovi dodijeljeni ali sa pravom kupovine po povoljnijim uslovima, koji su sklopili ugovore o lizingu za kupovinu tih nepokretnosti, ali koji ne isplaćuju rate po ugovorima.*

U cilju naplate potraživanja CFSSI je pokrenuo **sudske postupke radi raskida Ugovora i postupke prinudnog iseljenja, koji su u toku**. Činjenica je da su kupci/zakupci/korisnici stanova u najvećem broju lica koja iz razloga socijalne prirode ne mogu da otplaćuju stanove.

Da bi postojala čista pravna situacija potrebno je da se donesu **pravosnažne odluke** u tim postupcima, jer država u ovom slučaju nije Ugovarač, ali stiče pravo svojine na nepokretnost koja je predmet spora ili da se shodno odredbama Zakona o parničnom postupku definiše dalje postupanje.

Član 196 **Zakona o parničnom postupku** propisano je da ako koja od stranaka otuđi stvar ili pravo o kome teče parnica, to ne sprječava da se parnica među istim strankama dovrši. Lice koje je pribavilo stvar ili pravo o kome teče parnica može **stupiti u parnicu** na mjesto tužioca, odnosno tuženog samo ako na to pristanu obje stranke. U ovom slučaju presuda dejstvuje u korist ili protiv sticaoca.



Takođe, članom 205 istog zakona propisano je da lice koje ima *pravni interes da u parnici koja teče među drugim licima jedna od stranaka uspije može se pridružiti toj stranci. Umješak* može stupiti u parnicu u toku cijelog postupka sve do pravosnažnosti odluke o tužbenom zahtjevu, kao i u toku postupka nakon podnijetog vanrednog pravnog lijeka. Izjavu o stupanju u parnicu umješak može dati na ročištu ili podneskom.

Ukoliko CFSSI odustaje od tužbi a ni Vlada CG nema interesa da ih nastavi, bilo kao sticalac (uz saglasnost tuženog, ako je da) ili kao umješak postavlja se pitanje **sudskih troškova, koji su značajni.**

*Takođe je važno naglasiti da ta lica, iako ostvare pravo na zakup po Zakonu, te stambene jedinice ne mogu otkupiti (suprotno je odredbama Zakona o socijalnom stanovanju), naročito imajući u vidu činjenicu da isti te objekte smatraju za „svoje“ bez obzira na to što ne ispunjavaju preuzete obaveze.*

Prenosom svojine na objektima u svojini države Crne Gore **prestaje obaveza CFSSI** –ja kao prodavca da ulaže dalje napore u cilju naplate potraživanja od kupaca predmetnih stanova, osim u dijelu započetih sudskih postupaka, dok je Predlogom Ministarstva održivog razvoja i turizma predviđena obaveza CFSSI da ta sredstva vrati u periodu od 5 godina sa grejs periodom od 1 godine.

Kako je malo vjerovatno da će sva lica koja su korisnici ovih stanova u konačnom ispuniti obaveze i isplatiti sredstva za stambene jedinice u kojima žive, predlogom Ministarstva održivog razvoja i turizma takođe je predviđena mogućnost podrške licima u stanju socijalne potrebe kojih je troje, preko Ministarstva rada i socijalnog staranja ali i penzionerima (kojih je 33) na način i u skladu sa uspostavljenom praksom podrške penzionerima preko Udruženja penzionera, odnosno Fonda PIO. Predloženo je odlaganje rješavanja ovog problema da bi se mogla napraviti detaljna analiza ali i iznašao način podrške ovim licima.

***Takođe, DIGH je u zadnjem obraćanju Vladi Crne Gore od 12. aprila 2019. godine najavio preuzimanje pravnih radnji koje će imati za posljedicu iseljenje korisnika stambenih jedinica na kojima je upisana hipoteka DIGH-a, a u cilju prodaje istih i naplate potraživanja.***

U vezi sa navedenim predlažemo Vladi Crne Gore da donese sljedeće

#### ZAKLJUČKE

1. Vlada Crne Gore je na sjednici od \_\_\_\_\_ 2019. godine, razmotrila i usvojila Informaciju o obezbjeđivanju nedostajućih sredstava za izmirenje duga Crnogorskog fonda za solidarnu stambenu izgradnju doo Podgorica prema holandskom međunarodnom garantnom fondu za stanovanje - DIGH-u, po utvrđenom diskontu.
2. Vlada je prihvatila Ugovor o utvđivanju prava i obaveza između Vlade Crne Gore, Crnogorskog fonda za solidarnu stambenu izgradnju doo Podgorica i holandskog međunarodnog garantnog fonda za stanovanje – DIGH-a.
3. Vlada je dala saglasnost da se sredstva u iznosu od 1.500.000.00 eura iz sredstava tekuće budžetske rezerve uplate holandskom međunarodnom garantnom fondu za stanovanje - DIGH-u u cilju rješavanja pitanja dugovanja CFSSI prema DIGH-u, shodno Ugovoru iz tačke 2 ovih zaključaka.

4. Ovlašćuje se Pavle Radulović, ministar održivog razvoja i turizma da u ime Vlade potpiše Ugovor iz tačke 2 ovih zaključaka.
5. Zadužuje se Crnogorski fond za solidarnu stambenu izgradnju doo Podgorica da dio duga u iznosu od 551.061,08 eura prema DIGH-u isplati sukcesivno, od naplate sredstava od kupaca stanova koji su u radnom odnosu (zaposleni).
6. Zadužuje se Ministarstvo rada i socijalnog staranja da u saradnji sa Ministarstvom održivog razvoja i turizma, Ministarstvom finansija i Fondom penzijskog i invalidskog osiguranja razmotri mogućnost podrške u rješavanju stambenog pitanja penzionerima koji su korisnici stanova na koje je upisana hipoteka DIGH-a, i u roku od šest mjeseci predloži Vladi Crne Gore način podrške u skladu sa uspostavljenom praksom podrške penzionerima preko Udruženja penzionera, odnosno Fonda PIO.
7. Zadužuje se Ministarstvo rada i socijalnog staranja, da u saradnji sa Ministarstvom održivog razvoja i turizma i Ministarstvom finansija razmotri mogućnost podrške u rješavanju stambenog pitanja tri lica u stanju socijalne potrebe koji su korisnici stanova na koje je upisana hipoteka DIGH-a, i u roku od tri mjeseca predloži Vladi Crne Gore način podrške u skladu sa uspostavljenom praksom podrške u rješavanju stambenih pitanja lica u stanju socijalne potrebe.
8. Zadužuje se Ministarstvo održivog razvoja i turizma i Ministarstvo finansija da kontinuirano prate realizaciju naplate dugovanja Crnogorskog fonda za solidarnu stambenu izgradnju doo Podgorica prema holandskom međunarodnom garantnom fondu za stanovanje - DIGH i obavezu Crnogorskog fonda za solidarnu stambenu izgradnju doo Podgorica da vrati iznos od 1.500.000.00 eura Vladi i izvještavaju Vladu najmanje jednom godišnje.
9. Zadužuje se Ministarstvo finansija da otvori poseban račun radi evidencije i kontrole otplate iznosa od 1,500,000.00 eura Vladi od strane Crnogorskog fonda za solidarnu stambenu izgradnju doo Podgorica, u skladu sa Ugovorom iz tačke 2 ovih zaključaka.





CRNA GORA  
MINISTARSTVO FINANSIJA

Crna Gora  
MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA  
PODGORICA

Prilijeno: 13.03.2019			
Org. jed.	Broj	Prilog	Vrijednost
	101-50/19		

Broj: 03-802/1

Podgorica, 01.03.2019. godine

**MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA**  
-n/r ministra, g-dina Pavla Radulovića-

Poštovani,

Povodomn inovirane Informacije o obezbjeđivanju nedostajućih sredstava za izmirenje duga „Crnogorskog fonda za solidarnu stambenu izgradnju“ doo Podgorica prema holandskom međunarodnom garantnom fondu za stanovanje – DIGH, po utvrđenom diskontu, s predlogom Ugovora o utvrđivanju prava i obaveza između Vlade Crne Gore, Crnogorskog fonda za solidarnu stambenu izgradnju doo Podgorica i holandskog međunarodnog garantnog fonda za stanovanje – DIGH, obavještavamo vas sljedeće:

Dostavljenom Informacijom predloženo je da se sredstva u iznosu od 1.500.000,00 € obezbijede iz Tekuće budžetske rezerve, na način da se izvrši uplata prema Fondu DIGH, u cilju rješavanja pitanja duga CFSSI, kao i da se razmotri mogućnost podrške u rješavanju stambenog pitanja penzionerima, i za tri lica u stanju socijalne potrebe, koji su korisnici stanova na koje je upisana hipoteka DIGH-a.

Razmatrajući dostavljenu dokumentaciju, Ministarstvo finansija predlaže da se razmotri mogućnost da se, za iznos od 1,5 mil € opredjeljenih za preuzimanje duga CFSSI prema DIGH od strane Vlade Crne Gore, izvrši otkup, odnosno prenos vlasništva na Vladu Crne Gore, onih stambenih jedinica čiji korisnici nisu u prethodnom periodu izmirivali kreditne obaveze po ovom osnovu, kao i da se razmotri mogućnost ustupanja predmetnih stambenih jedinica na krošćenje korisnicima u stanju socijalne potrebe i penzionera, uz prethodno pribavljenu potvrdu Ministarstva rada i socijalnog staranja i Fonda PIO.

Dodatno, ukazujemo da su sredstva u okviru Tekuće budžetske rezerve, u ukupnom iznosu od 20 miliona eura, planirana za nepredvidive i nedovoljno planirane izdatke, te da neophodno dobiti saglasnost Vlade o korišćenju sredstava Rezerve za predmetne namjene, shodno odredbama Zakona o budžetu i fiskalnoj odgovornosti.

S poštovanjem,

MINISTAR  
Darko Radunović



Crna Gora  
MINISTARSTVO ODŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA

Primljeno	21. 01. 2019.		
Org. jed.	str.	red.	zadnost
MM-50/4			

**Crna Gora**  
**Agencija za zaštitu konkurencije**  
**Savjet**

Broj: 05-10/6  
Podgorica, 21. januar 2019. godine

Savjet Agencije za zaštitu konkurencije na osnovu čl. 20f stav 1 tačka 1 *Zakona o zaštiti konkurencije* (»Sl. list CG«, br. 44/12 i 13/18), člana 14 stav 2 *Zakona o kontroli državne pomoći* (»Sl. list Crne Gore«, br. 12/18) i člana 18 *Zakona o upravnom postupku* (»Sl. list Crne Gore«, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17) odlučujući po zahtjevu Ministarstva održivog razvoja i turizma u postupku ocjene usklađenosti po prijavljenoj državnoj pomoći, a na osnovu Prijedloga rješenja v.d. direktora Agencije za zaštitu konkurencije, shodno članu 22 stav 1 tačka 4 *Zakona o zaštiti konkurencije*, donosi:

**RJEŠENJE**

*Prijavljena državna pomoć Ministarstva održivog razvoja i turizma, za obezbjeđivanje nedostajućih sredstava za izmirenje duga Crnogorskog fonda za solidarnu stambenu izgradnju doo Podgorica prema Holandskom međunarodnom fondu za stanovanje – DIGH, po utvrđenom diskontu, ne predstavlja državnu pomoć, u skladu sa Zakonom o kontroli državne pomoći.*

**OBRAZLOŽENJE**

Ministarstvo održivog razvoja i turizma (u daljem tekstu: MORT) je svojim aktom br. 101-63/35 od 19.12.2018. godine, koji je zaveden kod Agencije pod br. 01-463/4 od 26.12.2018. godine dostavilo Agenciji za zaštitu konkurencije (u daljem tekstu: Agencija), prijavu državne pomoći i dokumentaciju za obezbjeđenje nedostajućih sredstava u iznosu od 1.500.000,00 eura iz budžeta Crne Gore za 2018. godinu (tekuća budžetska rezerva), u cilju rješavanja pitanja dugovanja Crnogorskog fonda za solidarnu stambenu izgradnju doo Podgorica (u daljem tekstu: CFSSI) prema Holandskom međunarodnom garantnom fondu za stanovanje (u daljem tekstu: DIGH), po utvrđenom diskontu, sa Predlogom ugovora o utvrđivanju prava i obaveza između Vlade Crne Gore, CFSSI-a i DIGH-a, kako bi se realizovao Sporazum o poravnanju, zaključen između CFSSI-a i DIGH-a, na ocjenu usklađenosti sa pravilima državne pomoći.

MORT je dopisom, broj 101-50/1 od 10. januara 2019. godine, koji je zaveden kod Agencije pod br. 05-10/1, obavijestio Agenciju da će, s obzirom da je počela nova fiskalna godina, predložiti Ministarstvu finansija obezbjeđenje navedenih sredstava iz tekuće budžetske rezerve za 2019. godinu.





## OPIS ZAHTJEVA

CFSSI je tročlano društvo sa ograničenom odgovornošću čiji su osnivači i vlasnici Vlada Crne Gore i Savez Sindikata Crne Gore sa udjelom od po 46,51% i Unija Poslodavaca Crne Gore sa udjelom od od 6,98%.

CFSSI u saradnji sa Vladom Crne Gore i lokalnim samoupravama, već deset godina sprovodi Projekat izgradnje tzv. stanova solidarnosti. Do sada je izgrađeno ili je u fazi izgradnje blizu 2000 stambenih jedinica u više opština u Crnoj Gori (Podgorica, Budva, Plužine, Bijelo Polje, Berane, Andrijevića, Pljevlja, Nikšić, Mojkovac).

Osnovni vid finansiranja stambene izgradnje objekata kroz Projekat „Stanovi solidarnosti“, pored značajnog udjela opština od oko 25-30%, koji se ogleda u prenosu zemljišta potrebnog za izgradnju objekata bez naknade i uz učešće opština u visini iznosa naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za izgrađeni objekat, je i uplata sredstava ulagača kroz Ugovore o ulaganju i udruživanju sredstava u CFSSI radi izgradnje stanova pod povoljnijim uslovima od tržišnih. Ovaj vid finansiranja projekta realizuje se tako što poslodavci/ulagači sredstava mjesečno uplaćuju na žiro račun CFSSI, a predmetna sredstva im se uračunavaju u krajnju prodajnu cijenu kvadratnog metra izgrađenog stambenog prostora. Ostatak sredstava za gradnju obezbjeđuje se iz kredita inostranih finansijskih institucija, kao i domaćih komercijalnih banaka.

Djelatnost CFSSI se odnosi na oblast socijalnog stanovanja odnosno obezbjeđivanja rješavanja stambenog pitanja različitim kategorijama lica koja po tržišnim uslovima ne mogu da riješe stambeno pitanje.

Stanovanje je jedna od osnovnih egzistencijalnih potreba, koja na različite načine, direktno i indirektno utiče na sve nivoe egzistencije. Državna intervencija je neophodna u ovoj oblasti u smislu definisanja i sprovođenja različitih instrumenata kojima se čini dostupnijim ostvarivanje ovog prava za svakog građanina, a posebno za grupe koje ovo pravo bez intervencije države ne bi mogle da ostvare.

CFSSI je privredno društvo koje posluje shodno Zakonu o privrednim društvima, ali imajući u vidu vlasničke udjele odnosno status vlasnika udjela, društvo ne posluje na profitnoj osnovi već shodno donijetim aktima, dobit koju ostvari usmjerava na razvijanje projekta izgradnje stanova solidarnosti.

Projekat „Stanovi solidarnosti“, zbog visine sredstava neophodnih za izgradnju objekata, ne bi bilo moguće realizovati bez podrške domaćih i inostranih kreditnih institucija.

U cilju realizacije Projekta, CFSSI je zaključio sljedeće Ugovore o zajmu sa holandskim međunarodnim garantnim fondom za stanovanje – DIGH:

1. Ugovor o zajmu DIGH-a br. EUR 2007-04 od 14. decembra 2007. godine,
2. Ugovor o zajmu DIGH-a br. EUR 2008-11 od 9. decembra 2008. godine,
3. Ugovor o zajmu DIGH-a br. EUR 2009-08-V od 11. juna 2009. godine,
4. Ugovor o zajmu DIGH-a br. EUR 2009-14-V od 3. decembra 2009. godine, i
5. Ugovor o zajmu DIGH-a br. EUR 2010-09-V od 9. decembra 2010. godine.

*1. Ugovor o zajmu broj 2007-04: iznos zajma je 516.278,00 eura sa kamatnom stopom 5,64% godišnje. Po ovom ugovoru CFSSI je otplatio iznos od 204.493,43 eura od čega iznos od 152.479,00 eura za kamate i iznos od 52.014,43 eura po osnovu glavnice. Dug po osnovu ovog zajma iznosi 553.827,00 eura, od čega su redovne i zatezne kamate 89.563,00 eura, a glavnica 464.264,00 eura.*

*2. Ugovor o zajmu broj 2008-11: iznos zajma je 1.091.187,00 eura sa kamatnom stopom 6.14% godišnje. Po ovom ugovoru CFSSI je otplatio iznos od 494.111,37 eura od čega iznos od 388.527,00 eura za kamate i iznos od 105.584,37 eura po osnovu glavnice. Dug po osnovu ovog zajma iznosi 1.169.312,00 eura, od čega su redovne i zatezne kamate 183.709,37 eura, a glavnica*





985.602,63 eura.

3. Ugovor o zajmu broj 2008-08-V: iznos zajma je 819.837,00 eura sa kamatnom stopom 6.14% godišnje. Po ovom ugovoru CFSSI je otplatio iznos od 366.984,74 eura od čega iznos od 291.911,00 eura za kamate i iznos od 75.073,74 eura po osnovu glavnice. Dug po osnovu ovog zajma iznosi 860.019,00 eura, od čega su redovne i zatezne kamate 75.073,74 eura, a glavnica 784.945,26 eura.

4. Ugovor o zajmu broj 2009-14-V: iznos zajma je 1.669.074,00 eura sa kamatnom stopom 5,55% godišnje. Po ovom ugovoru CFSSI je otplatio iznos od 712.108,26 eura od čega iznos od 538.319,00 eura za kamate i iznos od 173.789,26 eura po osnovu glavnice. Dug po osnovu ovog zajma iznosi 1.780.833,00 eura, od čega su redovne i zatezne kamate 285.548,26 eura, a glavnica 1.495.284,74 eura.

5. Ugovor o zajmu broj 2009-14-V: iznos zajma je 1.620.000,00 eura sa kamatnom stopom 5,25% godišnje. Po ovom ugovoru CFSSI je otplatio iznos od 448.876,20 eura od čega iznos od 347.837,20 eura za kamate i iznos od 101.039,00 eura po osnovu glavnice. Dug po osnovu ovog zajma iznosi 1.739.201,00 eura, od čega su redovne i zatezne kamate 220.240,00 eura, a glavnica 1.518.961,00 eura.

Po osnovu svih 5 navedenih ugovora o zajmu, CFSSI se zadužio u ukupnom iznosu od 5.716.376,00 eura. DIGH-u je CFSSI platio iznos od 2.226.574,00 eura, od čega 1.719.073,00 eura po osnovu kamata i 507.501,00 na ime glavnice duga.

Ukupan dug CFSSI na dan 20.12.2017. godine, iznosi 6.103.242,00 eura od čega je 5.208.875,00 eura ostatak glavnice i 894.367,00 eura iznos koji se odnosi na dospjele redovne i zatezne kamate.

Kreditna sredstva su uložena u izgradnju stanova na Cetinju, Podgorici, Beranama, Plužinama, Rožajama i Nikšiću. Navedeni krediti obezbijedeni su hipotekom u korist DIGH-a na objektima CFSSI-a u Beranama, Podgorici i Cetinju i to na ukupno 120 stanova, kako slijedi:

- U stambenom objektu na Cetinju hipotekom je opterećeno 34 stana.
- U stambenom objektu u Podgorici hipotekom je opterećeno 30 stanova, od čega je cijena isplaćena za 6 stanova.
- U stambenim objektima u Beranama hipotekom je opterećeno 56 stanova, od čega je cijena isplaćena za 16 stanova.

Stanovi su prodati kupcima po prosječnoj cijeni od 500,00 eura/m<sup>2</sup>. Na osnovu procjene ovlaštenog procjenitelja uspostavljena je hipoteka holandskog fonda DIGH na predmetnim stanovima po prosječnoj cijeni od 900,00 eura/m<sup>2</sup>.

CFSSI je u redovnim ratama, do 2015. godine, izmirivao obaveze prema DIGH-u u skladu sa zaključenim Ugovorima. Uplate koje je CFSSI usmjeravao prema DIGH-u su uplaćivane iz prihoda od prodatih stambenih jedinica na lizing i stanova datih u zakup socijalno ugroženim porodicama koje nijesu imale uslova da se kreditno zaduže niti uslova za kupovinu na lizing. Međutim, u prethodnom periodu, u nekim slučajevima od samog početka otplate dugovanog iznosa, odnosno useljenja, kupci stanova na lizing i zakupci stanova, ne plaćaju mjesečne rate prema CFSSI, uz opravdanje da iz njihovih ličnih mjesečnih prihoda, nijesu u mogućnosti da plaćaju rate, što je uzrokovalo da i CFSSI prestaje da plaća obaveze prema DIGH-u.

Predmetne stambene jedinice su u svojini CFSSI, sa upisanim hipotekarnim potraživanjem DIGH-a, a kupci/zakupci/korisnici stanova u najvećem broju su lica koja iz razloga socijalne prirode ne mogu da otplaćuju stanove.

Način prenosa svojine na predmetnim stambenim jedinicama (ugovor o kupovini nepokretnosti na lizing) bio je kompromis, i u datom trenutku jedini način da korisnici kupe te stambene jedinice. Naime, većina korisnika nije bila kreditno sposobna u smislu kreditnih uslova komercijalnih banaka, te nije postojala mogućnost da se kreditno zaduže. U vezi sa tim, odlučeno





je da se iznađe pravni modalitet da se korisnicima u lošem ekonomskom položaju omogući kupovina stambenih jedinica, čije su cijene takođe bile po povoljnim uslovima. Na predmetnim stambenim jedinicama je upisana svojina CFSSI-a, a sa korisnicima su potpisani predugovori o kupovini nepokretnosti na lizing kao i ugovori o zakupu. Istim su se korisnici obavezali da plate učešće u ugovorenom roku, a cjelokupnu cijenu u roku od 10 godina od dana sklapanja ugovora.

Činjenica je da su kupci/zakupci/korisnici stanova u najvećem broju lica koja iz razloga socijalne prirode ne mogu da otplaćuju stanove.

U tabeli ispod su date detaljne informacije o korisnicima, njihovom statusu i iznosu preostalog duga.



b	IME I PREZIME	NAZIV ORGAN.	br zgrade	PD oznaka	m2	PD ostava	m2	kupoprodajna vrijednost	procijenjena vrijednost	ukudl
1		penzioner	1	170	47	141	3	28951,59	49874,00	32,0
2		penzioner	1	177	59	119	3	36517,54	60844,00	26,8
3		penzioner	1	173	59	120	3	36517,54	60844,00	16,2
4		penzioner	1	172	46	125	5	29903,24	49432,00	14,4
5		penzioner	1	46	46	18	3	28803,82	48832,00	19,5
6		penzioner	1	35	46			29436,28	47932,00	7,4
7		penzioner	1	107	64	89	2	38527,25	65624,00	14,6
8		penzioner	1	159	47	130	5	29584,05	50474,00	36,4
9		socijalni slucaj	1	59	47	3	4	28916,12	50174,00	28,7
10		socijalni slucaj	1	164	47	122	5	29790,94	50474,00	36,5
11		centar za socijalni rad	1	95	63	90	2	38527,25	64608,00	40,2
12		inpek	1	176	47	133	3	28803,82	49874,00	35,7
13		penzioner	1	168	46	132	4	28963,41	49132,00	35,5
14			1	161	60	129	5	37540,13	62460,00	45,6
								517091,45	760578,00	390,7
		<b>UKUPNO BERANE</b>								
15		penzioner	2	6	63			35002,32	40950,00	15,5
16		penzioner	1	24	76			41758,80	49400,00	8,0
17		penzioner	2	19	74			42539,10	48100,00	21,2
18		penzioner	1	2	62			34063,92	40300,00	4,2
19		penzioner	1	5	54			29780,40	35100,00	15,4
20		penzioner	2	30	63			36012,60	40950,00	18,6
21		penzioner	2	42	37			18119,92	24050,00	19,2
22		socijalni slucaj	1	9	37			14144,90	24050,00	7,5
23		nezaposlen	1	14	62			34295,76	40300,00	12,8
24		opstina	1	23	42			16316,30	27300,00	4,5
25		zaposlena kod privatnika	1	44	18			8837,66	11700,00	6,5
26		uprava policije	2	33	64			36337,50	41600,00	22,3







## Pregovori o diskontu duga između CFSSI i DIGH

U prethodnom periodu (prethodne tri godine), vođeni su pregovori između predstavnika CFSSI i predstavnika DIGH-a o načinu vraćanja navedenog duga u iznosu od 6.103.242,00 eura, pri čemu je prvo bilo načelno dogovoreno o diskontu duga u iznosu od 3,5 miliona eura, uz uslov DIGH-a da se taj iznos plati jednokratno.

S obzirom da CFSSI nije bio u mogućnosti da jednokratno plati 3,5 miliona eura DIGH-u, obratio se Vladi Crne Gore, odnosno Ministarstvu finansija i Ministarstvu održivog razvoja i turizma za posredovanje u rješavanju ovog problema. Isto je uradio i DIGH. Na zahtjev predstavnika DIGH-a i Ambasade kraljevine Holandije, održan je sastanak, kojim je predsjedavao ministar finansija. Na sastanku je ministar predložio povećanje diskonta i formiranje komisije CFSSI-ja, koja će sa kupcima na lizing i zakupcima stanova obaviti razgovore radi utvrđivanja njihove mogućnosti za jednokratnom otplatom duga za stanove. Nakon što je Komisija obavila razgovore sa kupcima konstatovala je sljedeće:

- 132 kupca nijesu izmirili svoja dugovanja, a potpisali su Ugovore o kupovini nepokretnosti na lizing sa CFSSI;
- na 120 stambenih jedinica upisana je hipoteka DIGH-a, kao hipotekarnog povjerioca;
- CFSSI je do sada na osnovu dospjelih anuiteta holandskom fondu DIGH, uplatio iznos od 2.226.574,00 eura (zajedno kamate i glavnica);
- u ovom trenutku ukupan iznos duga CFSSI, sa redovnim i zateznim kamatama prema DIGH iznosi 6.103.242,00 eura.

U daljim pregovorima sa predstavnicima DIGH, na osnovu prezentovanih podataka i činjenica, predstavnici DIGH-a su ponudili diskont od 3.203.242,00 eura ili 52.48% od trenutnog duga, odnosno da CFSSI jednokratno plati 2,9 miliona eura. Kako ni ovaj iznos diskonta nije prihvaćen, nastavilo se sa pregovorima, u kojim su učestvovala i nadležne institucije, te je konačno dogovoreno da suma ukupnog dugovanja iznosi **2,4 miliona eura**. Shodno navedenom dogovoru, sklopljen je krajem decembra 2017. godine Sporazum o poravnanju između CFSSI i holandskog fonda DIGH. Na osnovu ovog sporazuma ponuđen je i prihvaćen diskont u iznosu od 3.703.242,00 eura ili 60.68%, odnosno da CFSSI plati DIGH-u iznos od 2,4 miliona eura.

Sporazumom o poravnanju strane su se saglasile da će CFSSI izvršiti poravnanje neizmirenih obaveza plaćanjem iznosa poravnjanja u dvije tranše: prvu uplatu od 1,5 miliona eura je trebalo izvršiti najdalje do 31. januara 2018. godine.

Kako nije bilo moguće izvršiti isplatu do nevedenog roka, predloženim Ugovorom će se definisati novi rok za isplatu prve tranše.

Preostali dio duga od 0,9 miliona eura (900.000,00 eura) CFSSI treba da isplati DIGH-u sukcesivno, od naplate sredstava od kupaca stanova koji su u radnom odnosu (zaposleni). Posebno se ističe da je DIGH i sam u finansijskim problemima odnosno u obavezi da svojim kreditorima vrati novac koji je pozajmljen CFSSI-u.

U slučaju neizvršenja odredbi Sporazuma o poravnanju, DIGH će aktivirati sva zakonska sredstva naplate navedenog duga. Takođe se navodi da ukoliko DIGH pokrene postupke aktiviranja naplate hipotekarnog potraživanja prema CFSSI, isti će ući u stečaj a imovina koja je predmet obezbjeđenja će se shodno zakonu prodavati radi naplate potraživanja. U tom slučaju će se pokrenuti postupci za iseljenje korisnika stanova i 120 porodica će ostati bez krova nad glavom. Najveći broj korisnika stanova na koje je upisana hipoteka DIGH-a su lica u lošem ekonomskom položaju, najveći je broj penzionera, kao i ostalih lica sa primanjima koja su ispod prosjeka, i korisnika materijalnog obezbjeđenja porodice.

Shodno podacima iz Izvještaja o procjeni vrijednosti stambenih prostora u Podgorici, koje su vlasništvo CFSSI-a, br P.br.02-8256 od 29.12.2017. godine, koju je uradila Centralna komisija Uprave za nekretnine Crne Gore, vrijednost nepokretnosti u Podgorici procijenjena je na





871.596,00 eura. Radi se o 16 stambenih prostora i 15 nestambenih prostora. Dalje se navodi da je, prema podacima iz Izvještaja o procjeni vrijednosti stambenih prostora u Cetinju, koje su vlasništvo CFSSI-a, br P.br.02-8256 od 29.12.2017. godine, koju je uradila Centralna komisija Uprave za nekretnine Crne Gore, vrijednost nepokretnosti u Cetinju procijenjena na 1.031.700,000 eura. Radi se o 25 stambenih jedinica (plus dvije stambene jedinice na Cetinje, na kojima nije bila upisana hipoteka u korist DIGH-a) i 25 nestambenih prostora, kao i da je prema podacima iz Izvještaja o procjeni vrijednosti stambenih prostora u Beranama, koje su vlasništvo CFSSI-a, br P.br.02-8256 od 29.12.2017. godine, koju je uradila Centralna komisija Uprave za nekretnine Crne Gore, vrijednost nepokretnosti u Podgorici procijenjena na 562.250,00 eura. Radi se o 16 stambenih prostora.

Na osnovu navedenih podataka predmetnog ugovora, kao i priložene dokumentacije može se konstatovati, da bi se hipoteke upisane u korist DIGH-a na Vladu Crne Gore prenijele na 57 stambenih jedinica i 40 nestambenih prostora u opštinama Berane, Podgorica i Cetinje, zatim da bi hipoteka i dalje ostala upisana na DIGH na 41 stambenu jedinicu i 27 nestambenih prostora u navedenim jedinicama lokalne samouprave (dok CFSSI ne vrati dio duga DIGH-u u iznosu od 900.000,00 €), kao i da bi se brisala hipoteka sa 22 stambenih jedinica i 5 nestambenih prostora za koje su kupci isplatili cjelokupna sredstva i to u Podgorici (šest stambenih jedinica i pet nestambenih prostora) i Beranama (šesnaest stambenih jedinica).

U dostavljenoj prijavi MORT-a se navodi da je osnovni indikator na osnovu kojeg će se pratiti efekti državne pomoći kvartalni izvještaj o naplati sredstava. Naime, predloženo je da CFSSI preuzme obavezu vraćanja iznosa od 1,5 miliona eura Vladi Crne Gore naplatom potraživanja od kupaca stanova u roku od pet godina od dana potpisivanja Ugovora o utvrđivanju prava i obaveza, sa grejs periodom od 6 mjeseci, na poseban račun kod Ministarstva finansija. Plaćanje bi se vršilo kvartalno. Kontrolu vraćanja sredstava treba da vrši Ministarstvo održivog razvoja i turizma i Ministarstvo finansija.

## USLUGE OD OPŠEG INTERESA (UOEI)

Koncept usluga od opšteg ekonomskog interesa (u daljem tekstu: UOEI) brzo se razvijao u Evropskoj uniji u toku zadnje dvije decenije. Usaglašen je sa idejom da ekonomija treba da se razvija na opštu korist građana, a država je dužna da interveniše kad god tržište nije sposobno da pruži ono što je od ključne važnosti za građane. To ne znači, međutim, da su potrebe građana i državni intervencionizam da se zadovolje te potrebe važniji od tržišne ekonomije i konkurencije. Iz tog razloga, čitav koncept usluga od opšteg ekonomskog interesa (UOEI) izgrađen je na način koji pomaže da se održi konkurentna ravnoteža i pored intervencije države.

Koncept UOEI je pojam koji se razvija i koji zavisi, između ostalog, od potreba građana, tehnološkog i tržišnog razvoja i socijalnih i političkih prioriteta u datoj državi. Evropski Sud pravde je utvrdio da su UOEI usluge koje imaju posebne karakteristike u poređenju sa karakteristikama drugih privrednih djelatnosti. U odsustvu posebnih pravila Unije kojima bi se definisao opseg za postojanje UOEI, države imaju visok stepen diskrecionog prava prilikom definisanja date usluge kao UOEI prilikom dodjeljivanja kompenzacije pružaocu usluge. Nadležnost Evropske Komisije u tom pogledu ograničena je na provjeravanje da li je država članica napravila očiglednu grešku kada je definisala datu uslugu kao uslugu od opšteg ekonomskog interesa, i na ocjenjivanje da li kompenzacija uključuje državnu pomoć.

*Kada se državna mjera mora smatrati kompenzacijom za usluge koje pružaju privredna društva koja je primaju da bi ispunjavala obaveze pružanja javnih usluga, tako da ta privredna društva nemaju stvarnu finansijsku prednost, a mjera nema efekat da ih stavlja u povoljniji konkurentni položaj u odnosu na privredna društva koja su im konkurenti, takva mjera nije obuhvaćena članom 107 stav 1 Ugovora<sup>1</sup>. Međutim, da takva kompenzacija ne bi bila*

<sup>1</sup> Ugovor o funkcionisanju Evropske Unije UFEU





okvalifikovana kao državna pomoć mora biti ispunjen određeni broj uslova.<sup>2</sup>

Odluka Komisije od 20. decembra 2011. godine o primjeni člana 106 stav 2 Ugovora o funkcionisanju Evropske unije na državne pomoći u obliku naknade za pružanje javnih usluga koje se dodjeljuju određenim preduzetnicima kojima je povjereno obavljanje usluga od ekonomskog interesa (saopštenje pod brojem dokumenta C(2011) 9380) (2012/21/EU) definiše da (...) *preduzetnici kojima je povjereno pružanje obavljanje socijalnih usluga, uključujući one koji pružaju usluge stambenog zbrinjavanja za socijalno ugrožene građane ili socijalne grupe koje se nalaze u nepovoljnijem položaju, koji zbog ograničene platežne moći do stambenog prostora ne mogu doći po tržišnim uslovima, treba takođe da uživaju pravo izuzetka od obaveze prijave koja je predviđena ovom Odlukom, čak i kada primaju viši iznos naknade od definisanog praga iznosa naknade koji je utvrđen ovom Odlukom (...).*

Ovo je potvrđeno i praksom Evropske Komisije, najprije u slučaju *N209/2001 Housing finance agency borrowings guarantee Irska* gdje je Evropska Komisija stala na stanovište da ukoliko postoji akt o povjeravanju vršenja usluge u kome je usluga socijalnog stanovanja, odnosno obezbjeđenja stanovanja za socijalno ugrožene koji ne mogu po tržišnim uslovima da kupe stan, povjerena određenom priverednom društvu, ukoliko postoje jasni mehanizmi za izračunavanje neophodnih sredstava za tu djelatnost, odnosno izbjegnuta je prekomjerna kompenzacija, ili preklapanje finansiranja djelatnosti (UOEI i druge, komercijalne) unutar društva, odnosno društvo vodi odvojeno računovodstvo za ove djelatnosti, ovakva pomoć ne smatra se državnom pomoći u smislu propisa o kontroli državne pomoći.

Dodatno, socijalno stanovanje je u potpunosti u skladu sa osnovnim principima EU Ugovora. Ono je legitimni element javne politike i s obzirom da je ograničen na samo ono što je zaista neophodno, u interesu je Zajednice da se pruži podrška socijalnom stanovanju.<sup>3</sup>

## OCJENA

Državna pomoć jeste svaka pomoć dodijeljena od strane države ili iz sredstava države u bilo kojem obliku, koja narušava ili prijeti da naruši konkurenciju dajući prednost određenim privrednim društvima ili proizvodnji određene robe, ukoliko utiče na trgovinu između država članica, odnosno na trgovinu na tržištu.

Da bi mjera predstavljala državnu pomoć moraju kumulativno biti ispunjena četiri uslova, odnosno: da je pomoć dodijeljena od strane države ili iz sredstava države, da predstavlja selektivnu ekonomsku prednost, da narušava ili prijeti da naruši konkurenciju i da utiče na trgovinu između država članica. Ukoliko su ispunjeni svi ovi uslovi, kompenzacija dodijeljena za pružanje usluge od opšteg ekonomskog interesa (UOEI) mora se smatrati državnom pomoći.

Priroda UOEI je da su to ekonomske usluge koje tržište ne pruža, ili pruža, ali ne na zadovoljavajući način, a važne su u kontekstu opšteg ekonomskog interesa i javni organi odlučuju da ih obezbijede. Dakle, kada javni organi odluče da bi određene usluge trebalo pružati i pored činjenice da tržište nije zainteresovano da ih pruža, oni moraju predvidjeti i potrebu da se pružaocima UOEI isplaćuje kompenzacija. U konkretnom slučaju, iako postoji tržište nekretnina, činjenica je da određeni broj socijalno ugroženih građana ne može da istu kupi, pa je država kroz osnivanje CFSSI i udruživanje (Savez sindikata Crne Gore, Unija poslodavaca i Vlada Crne Gore) odlučila da gradi i prodaje stanove solidarnosti, odnosno izdaje ili prodaje stanove građanima i zaposlenima pod povoljnijim uslovima od tržišnih.

Ovim su ispunjeni uslovi iz Altmark presude, odnosno CFSSI-u su Ugovorom o saradnji na projektu izgradnje "stanova solidarnosti" povjerene obaveze izgradnje stanova koji će se prodavati ili izdavati socijalno ugroženim kategorijama stanovništva pod uslovima povoljnijim od tržišnih. U skladu sa naknadama koje uplaćuju ulagači (državni organi i sva ostala zainteresovana

<sup>2</sup> Presuda Suda od 24. jula 2003. godine u Predmetu C-280/00 Altmark Trans GmbH i Regierungspräsidium Magdeburg protiv Nahverkehrsgesellschaft Altmark GmbH.

<sup>3</sup> European Commission (2001a) State aid N 209/2001 Ireland – Guarantee for borrowings of the Housing Finance Agency, 3.7.2001.





privredna društva), CFSSI obezbjeđuje stanove solidarnosti pod povoljnijim uslovima za njihove zaposlene, pa je na taj način unaprijed utvrđeno kako CFSSI dobija naknadu. Za ovu djelatnost, CFSSI ima poseban podračun na koji se uplaćuju sredstva, vode se kao namjenska i koriste se isključivo za ovu namjenu.<sup>4</sup>

Pravilnikom o listi pravila državne pomoći Prilog 1c – Odluka Komisije od 20. Decembra 2011. godine o primjeni člana 106 stav 2 Ugovora o funkcionisanju Evropske unije na državne pomoći u obliku naknade za pružanje javnih usluga koj se dodjeljuju određenim preduzetnicim a kojima je povjereno obavljanje usluga od opšteg interesa (C(2011)9380)(2012/21/EU) („Sl. list CG“, br. 35/14, 02/15, 38/15 i 20/16)„, uzimajući u obzir Ugovor o funkcionisanju Evropske unije, a posebno njegov član 106 stav 3, predviđeno je da „...**preduzetnici kojima je povjereno pružanje i obavljanje socijalnih usluga, uključujući one koji pružaju usluge stambenog zbrinjavanja za socijalno ugrožene građane ili socijalne grupe koje se nalaze u nepovoljnijem položaju, koji zbog ograničene platežne moći do stambenog prostora ne mogu doći po tržišnim uslovima, treba takođe da uživaju pravo izuzetka od obaveze prijave koja je predviđena ovom Odlukom, čak i kada primaju viši iznos maknade od definisanog praga iznosa naknade koji je utvrđen ovom Odlukom.**“<sup>5</sup>

**Uputstvo o pravnoj zaštiti:** Ovo rješenje je konačno u upravnom postupku i protiv njega nije dozvoljena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor tužbom kod Upravnog suda u roku od 20 dana od dana prijema ovog rješenja.

ČLAN SAVJETA

Novo Radović

*N. Radović*

PREDSJEDNIK SAVJETA

Miodrag Vujović

<sup>4</sup> Član 2 st. 6 i 7 Ugovora o saradnji na projektu izgradnje „stanova solidarnosti“  
<sup>5</sup> Odluka Komisije od 20. Decembra 2011. godine o primjeni člana 106 stav 2 Ugovora o funkcionisanju Evropske unije na državne pomoći u obliku naknade za pružanje javnih usluga koj se dodjeljuju određenim preduzetnicim a kojima je povjereno obavljanje usluga od opšteg interesa (saopštenje pod brojem dokumenta C(2011)9380)(2012/21/EU