

PREDLOG

za produženje roka važenja državne garancije po kreditnom aranžmanu između Crnogorske komercijalne banke a.d. Podgorica (pravni nasljednik Podgoričke banke a.d. Podgorica) i Stambene zadruge radnika prosvjete Crne Gore „SOLIDARNO“ Podgorica

Stambena zadruga prosvjetnih radnika Crne Gore „SOLIDARNO“ Podgorica je 2015. godine, započela realizaciju projekta „Izgradnja stambenih jedinica za prosvjetne radnike Opštine Budva“. Sredstva za izgradnju stambenih jedinica su obezbijedena kroz kreditni aranžman u visini od 6,6 miliona eura, kod Podgoričke banke a.d. Podgorica, uz državnu garanciju koja je data na predlog resornog Ministarstva prosvjete.

Kako navedeni projekat nije završen u predviđenom roku, u prethodnom periodu je pet puta produžavan rok dospijeca kredita i državne garancije. Posljednim Aneksom rok dospijeca kredita je produžen do 31.10.2022. godine, dok je rok važenja državne garancije produžen do 15.11.2022. godine. Komisija za kontrolu državne pomoći, odnosno Agencija za zaštitu konkurencije je kako po osnovu izdavanja osnovne garancije, tako i za njeno produžavanje ocijenila da isto ne predstavlja državnu pomoć, 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.

Međutim, kako ni u ovom roku nije došlo do završetka radova, odnosno svih aktivnosti oko prodaje stambenih jedinica, a u cilju rješavanja nastalog problema, u komunikaciji Ministarstva prosvjete, SZ SOLIDARNO, Ministarstva finansija i Crnogorske komercijalne banke a.d. Podgorica, dogovoreno je još jedno aneksiranje Ugovora o kreditu, a samim tim i aneksiranje državne garancije.

SZ „SOLIDARNO“ i Ministarstvo prosvjete su naveli da su radovi u završnoj fazi, odnosno da je postupak upisa u katastar dvije lamele u toku, pa bi se produženjem roka dospijeca kredita, stvorili uslovi za konačnu realizacije projekta, odnosno prodaju stanova prosvjetnim radnicima i usmjeravanje sredstava od prodaje stanova na vraćanje kredita koji je uzet za izgradnju istih. Ukoliko ne bi došlo do produženja roka dospijeca kredita, postoji mogućnost aktiviranja državne garancije od strane banke, obzirom da stambena zadruga u ovom trenutku ne može otplatiti predmetni kredit. Obzirom da predmetne aktivnosti iziskuju vrijeme, potrebno je i kredit i garanciju produžiti za još godinu dana.

U tom smislu, a u cilju završetka projekta „Izgradnja stambenih jedinica za prosvjetne radnike Opštine Budva“, SZ SOLIDARNO se obratila resornom Ministarstvu prosvjete sa zahtjevom za produženje roka važenja državne garancije na kreditno zaduženje kod Crnogorske komercijalne banke a.d. Podgorica (pravni nasljednik Podgoričke banke a.d. Podgorica), u visini od 6,6 miliona eura, odnosno 5,28 miliona eura (80% ugovorenog iznosa).

U skladu s tim, Ministarstvo prosvjete, Agenciji za zaštitu konkurencije dostavilo je zahtjev broj 01-011/22-1891/2, od 06.10.2022. godine, za produženje roka garancije date za kreditno zaduženje SZ Solidarno, na ocjenu usklađenosti sa pravilima državne pomoći.

U skladu sa prijavom podnešenom od strane Ministarstva prosvjete, Agencija za zaštitu konkurencije, u postupku ocjene usklađenosti, donijela je Mišljenje broj UPI - 01-430/22-92/6, od 27.10.2022. godine, kojim se navodi da:

- U vezi sa Rješenjem Agencije br. UPI-01-430/21-120/3 od 28.10.2021. godine, kojim je ocijenjeno da Nacrt Aneksa broj VI ugovora o kreditu broj 0042101027516, od 20.07.2015. godine i Nacrt Aneksa 5 Garancije broj 06-3157/1 od 20.07.2015. godine po predmetnom ugovoru, isključuje elemente državne pomoći, ukoliko Ministarstvo prosvjete u roku od pet (5) dana od dana prijema ovog mišljenja, dostavi Agenciji dokaz da je SZ »Solidarno« platio tržišnu cijenu premije za izdatu garanciju.

Posebno je napomenuto, da produženje garancije u vezi sa Nacrtom Aneksa broj VII Ugovora o kreditu broj: 00-421-0102751.6 od 20.07.2015. godine, koji se u sistemu CKB banke vodi pod brojem 3022-00-5, od 20.07.2015. godine, ne odnosi se na pitanja državne pomoći u smislu člana 2 Zakona, ukoliko se planirana sredstva planiraju utrošiti u skladu sa namjenom ugovora o kreditu, kao i pod uslovom da su ispunjena sva četiri kriterijuma navedena u mišljenju.

Uzimajući u obzir prethodno pomenuto Mišljenje Agencije za zaštitu konkurencije, Ministarstvo prosvjete je, kao podnosilac zahtjeva za ocjenu usklađenosti po prijavljenoj državnoj pomoći, dostavilo zahtjev Ministarstvu finansija, broj: 01-600/22-2369/5, od 27.10.2022. 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 Crnogorskom komercijalnom bankom a.d. Podgorica i Stambenom zadrugom prosvjetnih radnika Crne Gore „SOLIDARNO“ Podgorica, razmotrilo odredbe Aneksa 7 Ugovora o dugoročnom kreditu, broj: 00-421-0102751.6, od 20.07.2015. godine i Aneksa 6 Garancije, broj: 06-3157/1, od 20.07.2015. godine i utvrđeni su konačni rokovi dospjeća.

Aneksom 7 Ugovora o dugoročnom kreditu produžen je rok otplate kredita na period do 31.10.2023. godine, odnosno za dvanaest mjeseci s tim da se glavnica otplaćuje jednokratno o roku dospjeća, promijenjena je i kamatna stopa zbog značajnog rasta kamatnih stopa na tržištu, te je ugovoreno da ista bude 4,5%+3M Euribor i provizija za obradu kredita 0,1% od iznosa kredita. Ugovorom je predviđeno da Stambena zadruga radnika prosvjete Crne Gore „SOLIDARNO“ Podgorica, obavezuje da sve prilive od prodaje stanova u okviru projekta u Budvi usmjerava na zatvaranje glavnice ovog kredita, i u slučaju kada je ostatak iznosa koji nedostaje po m² za zatvaranje obaveza Korisnika kredita koje ima prema banci po osnovu ugovora o kreditu plaćen od strane korisnika kredita, Banka dati saglasnost za skidanje hipoteke drugog reda sa stana.

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

- Mjenica i mjenično ovlašćenje;
- Ovlašćenje za naplatu potraživanja;
- Garancija Vlade Crne Gore 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 i svih njegovih aneksa zaključno sa Aneksom 7 (uključujući kamate), sa rokom važenja do 15.11.2023. godine;
- Hipoteka drugog reda uspostavljena na listu nepokretnosti broj 2523 KO Budva, osim garažnog prostora koji neće biti predmet hipoteke.

Kao jedan od oblika obezbjeđenja navedenog kreditnog aranžmana, Ugovorom o dugoročnom kreditu i svih njegovih aneksa zaključno sa Aneksom 7 istog ugovora, predviđeno je i dobijanje garancije od strane Vlade Crne Gore na 80% iznosa stanja duga.

Aneksom 6 Garancije mijenja se rok važenja prethodno izdate Garancije i Aneksa 5 iste, odnosno rok važenja državne garancije po navedenom kreditnom aranžmanu je 15.11.2023. godine, što je za 15 dana duže od datuma dospeljeća kredita. Izdavanjem Aneksa 6 Garancije obuhvaćen je period produženja roka kredita od 31.10.2022.-31.10.2023. godine.

U cilju obezbjeđenja izdavanja Aneksa 6 Garancije za predmetno kreditno zaduženje SZ „SOLIDARNO“, Ministarstvo finansija će produžiti rok važenja uspostavljene hipoteke prvog reda na listu nepokretnosti, br. 2523 KO Budva, kao i svim postojećim i budućim objektima izgrađenim na predmetnoj nepokretnosti. Na istoj nepokretnosti Banka će uspostaviti hipoteku drugog reda.

Nakon završetka svih objekata, i konačne realizacije, odnosno prodaje stanova, Ministarstvo finansija će izdati saglasnost za brisanje hipoteke prvog reda sa svakog pojedinačnog stana, samo u slučaju kada je cijeli iznos kupoprodajne cijene stana usmjeren na zatvaranje kredita i u slučaju kada je ostatak iznosa koji nedostaje po m² za zatvaranje obaveza Korisnika kredita koje ima prema banci po osnovu ugovora o kreditu plaćen od strane korisnika kredita.