

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 šest puta produžavan rok dospijeca kredita i državne garancije. Posljednim Aneksom rok dospijeca kredita je produžen do 31.10.2023. godine, dok je rok važenja državne garancije produžen do 15.11.2023. 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 svih aktivnosti oko prodaje stambenih jedinica, u cilju sprovođenja cjelokupnog procesa prodaje stambenih jedinica, 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 kupci stambenih jedinica otpočeli cjelokupnu administrativnu proceduru oko potpisivanju ugovora, kao i da se ista poklapa sa periodom isticanja Garancije Vlade Crne Gore, što je valjani razlog za dostavljanje zahtjeva za produženje garancije na 12 mjeseci, kada se može očekivati sklapanje svih kupoprodajnih ugovora, isplata kredita i upis nepokretnosti.

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: 11/1-430/23-1514/1, od 18.10.2023. 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: 01-430/23-615/4, od 25.10.2023. godine, kojim se navodi da:

- Produženje roka važenja garancije države i reprogram kredita SZ Solidarno Podgorica, ne odnose se na pitanja državne pomoći, ukoliko se planirana sredstva planiraju utrošiti u skladu sa namjenom Ugovora o kreditu, kao i pod uslovom da su ispunjena sva četiri kriterijuma i to da se dužnik ne nalazi u finansijskim teškoćama, obim garancije može se pravilno izmjeriti u trenutku njene dodjele, Garancija ne pokriva više od 80 % neotplaćenog zajma ili druge finansijske obaveze kao i da je za garanciju plaćena tržišno utvrđena cijena.

Posebno je napomenuto, da produženje garancije u vezi sa Nacrtom Aneksa broj VIII 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, isključuje elemente državne pomoći.

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: 11/1-430/23-1514/2, od 23.10.2023. 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 8 Ugovora o dugoročnom kreditu, broj: 00-421-0102751.6, od 20.07.2015. godine i Aneksa 7 Garancije, broj: 06-3157/1, od 20.07.2015. godine i utvrđeni su konačni rokovi dospjeća.

Aneksom 8 Ugovora o dugoročnom kreditu produžen je rok otplate kredita na period do 30.04.2024. godine, odnosno za šest mjeseci s tim da se glavnica otplaćuje jednokratno o roku dospjeća. 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. Takođe, banka će izdati saglasnost za brisanje hipoteke II reda za svaki pojedinačni stan, za koji je zaključen ugovor o prodaji usmjeren na zatvaranje obaveza korisnika kredita koje ima prema banci po osnovu Ugovora o kreditu odnosno nakon uplate cjelokupne kupoprodajne cijene na partiju kredita. 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 8 (uključujući kamate), sa rokom važenja do 15.05.2024. 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 8 istog ugovora, predviđeno je i dobijanje garancije od strane Vlade Crne Gore na 80% iznosa stanja duga.

Aneksom 7 Garancije mijenja se rok važenja prethodno izdate Garancije i Aneksa 6 iste, odnosno rok važenja državne garancije po navedenom kreditnom aranžmanu je 15.05.2024. godine, što je za 15 dana duže od datuma dospijeca kredita. Izdavanjem Aneksa 7 Garancije obuhvaćen je period produženja roka kredita od 31.10.2023.-30.04.2024. godine.

U cilju obezbjeđenja izdavanja Aneksa 7 Garancije za predmetno kreditno zaduženje SZ „SOLIDARNO“, Ministarstvo finansija će produžiti rok važenja uspostavljene hipoteke prvog reda na listu nepokretnosti, br. 2523 i br.4225 KO Budva, kao i svim postojećim i budućim objektima izgrađenim na predmetnoj nepokretnosti. Na istoj nepokretnosti Banka će uspostaviti hipoteku drugog reda.

Nakon konačne realizacije, odnosno prodaje stanova, Ministarstvo finansija će izdati saglasnost za brisanje hipoteke prvog reda sa svakog pojedinačnog stana, a u skladu sa Zaključcima Vlade Crne Gore, broj: 07-6816/2, od 28.10.2022. godine i broj: 07-040/23-4333/2, od 25.09.2023. godine.