



Република Србија
**КОМИСИЈА ЗА КОНТРОЛУ
ДРЖАВНЕ ПОМОЋИ**
Број: 401-00-00215/2022-01/8
Датум: 2. фебруар 2023. године
Сремска 3-5, Београд

На основу члана 11. став 2. и члана 32. Закона о контроли државне помоћи („Службени гласник РС“, број 73/19) и чл. 136. и 137. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“, број 18/16 и 95/18 - аутентично тумачење), у поступку претходне контроле, покренутим пријавом државне помоћи коју је, дана 27. октобра 2022. године поднела Општина Богатић, Мике Витомировића 1, Богатић, Савет Комисије за контролу државне помоћи на 165. седници, одржаној 2. фебруара 2023. године, доноси

РЕШЕЊЕ

I УТВРЂУЈЕ СЕ постојање државне помоћи коју Општина Богатић додељује кориснику „INFOFIN“ d.o.o. Loznica, са седиштем у Лозници, ул. Владе Зечевића 4, МБ: 20490462, за реализацију пројекта улагања који се односи на изградњу хотела са отвореним и затвореним базенима и пратећим садржајима.

II Државна помоћ из тачке **I** диспозитива **ЈЕ УСКЛАЂЕНА** са правилима за доделу државне помоћи.

III НАЛАЖЕ СЕ Општини Богатић да у року од три дана од дана потписивања достави Комисији за контролу државне помоћи Уговор о отуђењу неизграђеног грађевинског земљишта у јавној својини Општине Богатић непосредном погодбом без обавезе плаћање накнаде, и то катастарске парцеле број 4081/1 КО Богатић, површине 87.528m², уписане у Лист непокретности број 3549 КО Богатић, који ће закључити Општине Богатић и привредно друштво “INFOFIN“ d.o.o. Loznica.

IV Ово решење објавити на интернет презентацији Комисије за контролу државне помоћи.

Образложење

Поступајући у складу са чл. 30. и 32. Закона о контроли државне помоћи („Службени гласник РС“, број 73/19, у даљем тексту: Закон) и чланом 3. став 2. Уредбе о начину и поступку пријављивања државне помоћи („Службени гласник РС“, број 13/10), Општина Богатић (у даљем тексту: Подносилац пријаве) је дана 27. октобра 2022. године поднела

Комисији за контролу државне помоћи (у даљем тексту: Комисија) пријаву државне помоћи број: сл/2022-10 од 24. октобра 2022. године, са Општим обрасцем пријаве државне помоћи и осталом пратећом документацијом (у даљем тексту: Пријава). Као пратећи прилог наведеног обрасца достављени су Елаборат о оправданости отуђења грађевинског земљишта без накнаде стицаоцу „INFOFIN“ d.o.o. Loznica – Инвестиција за изградњу хотела са отвореним и затвореним базенима и пратећим садржајима и Нацрт уговора о отуђењу неизграђеног грађевинског земљишта у јавној својини Општине Богатић непосредном погодбом без обавезе плаћање накнаде.

Закључком Комисије број: 401-00-00215/2022-01/2 од 1. новембра 2022. године наложено је Општини Богатић да достави податке, информације, односно документа о величини привредног друштва „INFOFIN“ d.o.o. Loznica и о томе да ли је то привредно друштво у поступку добијања државне помоћи из других извора, а која има јединствен циљ и намену као пријављена мера државне помоћи. Поступајући по наведеном закључку Комисије, Општина Богатић је 21. новембра 2022. године, дописом број: сл/2022-10 од 15. новембра 2022. године, доставила изјаве о додељеној државној помоћи, о додељеној *de minimis* помоћи, о величини привредног субјекта и о томе да ли је у поступку добијања државне помоћи из других извора. Пријава је додатно допуњена 22. децембра 2022. године, дописом број: сл/2022-10 од 19. децембра 2022. године, 30. децембра, када је достављено Обавештење општине Богатић бр. 722/2022-01 од 28. децембра 2022. године и електронским путем 30. јануара 2023. године, а све у складу са Закључком Комисије број: 401-00-00215/2022-01/5 од 5. децембра 2022. године.

Предмет Пријаве државне помоћи

Предмет Пријаве је додела земљишта у јавној својини Општине Богатић без накнаде кориснику „INFOFIN“ d.o.o. Loznica, ради реализације пројекта улагања који се односи на изградњу хотела са отвореним и затвореним базенима и пратећим садржајима (у даљем тексту: Пројекат улагања).

Комисија је на основу документације садржане у Пријави, приступила идентификацији постојања државне помоћи, правног основа за доделу државне помоћи, даваоца и корисника државне помоћи, инструмента доделе државне помоћи, планираног трајања, износа и интензитета државне помоћи, као и других околности које су од значаја за утврђивање правилног и потпуног чињеничног стања.

- Опис мере

Мера се састоји у омогућавању кориснику да, ван тржишних услова, прибави средства из јавних извора, у конкретном случају земљиште у јавној својини без накнаде за потребе реализације Пројекта улагања.

Као давалац државне помоћи идентификована је Општина Богатић, на адреси Мике Витомировића 1, Богатић, којој је корисник „INFOFIN“ d.o.o. Loznica дана 1. јула 2022.

године доставио Захтев за доделу државне помоћи, у коме су наведени подаци о инвеститору, опис пројекта, преглед планираних трошкова, планирано време инвестиције као и локација пројекта.

Земљиште се додељује на основу Уредбе о условима, начину и поступку под којима се грађевинско земљиште у јавној својини може отуђити или дати у закуп по цени мањој од тржишне цене, односно закупнине или без накнаде, као и услове, начине и поступак размене непокретности („Службени гласник РС“, бр. 61/15, 88/15, 46/17, 30/18 и 53/21). У складу са наведеним прописом Општина Богатић је израдила Елаборат о оправданости отуђења грађевинског земљишта без накнаде стицаоцу „INFOFIN“ d.o.o. Loznica – Инвестиција за изградњу хотела са отвореним и затвореним базенима и пратећим садржајима (у даљем тексту: Елаборат) који је усвојен Закључком број: I-R.144/2022-09 од 4. октобра 2022. године на седници Скупштине општине Богатић.

Сходно наведеном закључку, Општина Богатић и корисник ће закључити уговор о отуђењу неизграђеног грађевинског земљишта у јавној својини Општине Богатић, путем непосредне погодбе, без накнаде и то катастарске парцеле број 4081/1 КО Богатић, површине 87.528m², уписане у Лист непокретности број 3549 КО Богатић, процењене вредности у износу од 21.791.148,75 динара, односно 185.500 евра, обрачунато према средњем званичном курсу НБС за евро на дан 1. јун 2022. године.

Корисник мере је привредно друштва „INFOFIN“ d.o.o. Loznica, са седиштем у Лозници, ул. Владе Зечевића 4¹, МБ: 20490462, ПИБ: 105920040 (у даљем тексту: Корисник), чија су претежна делатност хотели и сличан смештај, шифра делатности: 5510, коју обавља од 21. септембра 2012. године. Подносилац пријаве је доставио изјаве Корисника, да Корисник није у поступку добијања државне помоћи из других извора, да није користио државну помоћ и помоћ мале вредности (*de minimis*), као и да се не налази у тешкоћама. Такође, Корисник је изјавио да се сврстава у мало правно лице, а према подацима у регистру привредних субјеката Корисник је у 2021. години имао 49 запослених, остварио је приход од 149.357.000 динара, не бележи смањење капитала, односно не бележи губитак изнад висине капитала.

- Опис Нацрта уговора

Предмет Нацрта уговора о отуђењу неизграђеног грађевинског земљишта у јавној својини Општине Богатић непосредном погодбом без обавезе плаћање накнаде (у даљем тексту: Нацрт уговора) је отуђење неизграђеног грађевинског земљишта у јавној својини Општине Богатић, путем непосредне погодбе, без накнаде и то катастарске парцеле број 4081/1 КО Богатић, површине 87.528m², уписане у Лист непокретности број 3549 КО Богатић, ради реализације пројекта изградње нових објеката који су у функцији туристичких услуга.

¹ У достављеној документацији као адреса наводи се Трг Вука Караџића бб, Лозница.

Тржишна вредност земљишта на наведеној катастарској парцели, утврђена проценом лиценцираног проценитеља Славенке Митровић Лазаревић, Ateller Mitrovic Ltd, Сремска Митровица, Змај Јовина 22/9, износи 21.791.148,75 динара, односно 185.500 евра обрачунато према средњем званичном курсу НБС за евро на дан 1. јун 2022. године.

Корисник је у обавези да изгради и опреми објекте у функцији туризма, а у складу са Елаборатом, односно да од дана закључења уговора у наредних шест година и шест месеци запосли 70 нових радника, као и да оствари динамику изградње хотела и пратећих садржаја, динамику запошљавања и планирану висину зарада запослених на начин приказан у Елаборату. Корисник је дужан да изврши улагања у материјалну имовину у висини од најмање 7.520.000 евра, као и да обезбеди учешће од најмање 25% оправданих трошкова из сопствених средстава или других извора који не садрже државну помоћ.

Корисник се обавезује да ће бити искључиви корисник материјалне имовине купљене по тржишним условима, и да на њу обрачунава амортизацију у складу са важећим прописима, као и да у билансима буде исказана најмање девет година.

Услови прикључења на саобраћајну, комуналну и осталу инфраструктуру биће дефинисани од стране ималаца јавних овлашћења у поступку издавања локацијских услова, док ће трошкове за наведена прикључења сносити Корисник. Сходно Нацрту уговора, Корисник је дужан да плати допринос за уређивање грађевинског земљишта у складу за Законом о планирању и изградњи².

Корисник се обавезује да инвестицију и новоотворена радна места повезана са инвестицијом задржи на територији општине Богатић најмање девет година од закључења уговора.

- Пројекат улагања

Пројекат улагања је описан је у Елаборату, у коме је истакнуто да је циљ пројекта улагања успостављање greenfield инвестиције за изградњу и опремање објекта у функцији туризма, који ће бити спроведен у четири фазе:

1. израда пројектне документације и израда геотермалне бушутоне – рок 1 година и 6 месеци;
2. изградња једног крила хотела, затвореног базена са „wellness centrom“ – рок изградње 2 године;
3. изградња другог крила хотела и аква парка (површине око 30.000m²) – рок изградње 2 године;
4. изградња пластеника за производњу поврћа и цвећа – рок изградње 1 година.

² („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 - УС, 98/13 - УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 - др. закон, 9/20 и 52/21)

Приликом одабира локације, узето је у обзир да простор Мачве представља изузетан хидрогеотермални потенцијал. Термалне воде се могу користити за потребе балнеологије, спорта и рекреације, за загревање просторија, у пољопривреди и аквакултури, индустрији, технологији и производњи електричне енергије. Захваљујући високим температурама, алкалне воде могу се користити за купање, а расхлађене за пиће. Термалне воде би нашле примену код лечења хроничних реуматских обољења локомотивног система и хроничних кожних обољења.

Укупно улагање у све четири фазе износи 7.520.000 евра, од чега је вредност изараде пројектне документације и геотермалне бушотине 425.000 евра, изградње оба крила хотела са рестораном и „wellness centra“ 3.825.000 евра, затвореног базена и аква парка 2.550.000 евра, уређење паркинга 220.000 евра, док је планирана вредност изградње пластеника на површини од 20.000 m² за производњу поврћа и цвећа 500.000 евра.

Налаз и оцена Комисије

На 165. седници Савета Комисије, одржаној 2. фебруара 2023. године, Савет Комисије је на основу података и информација које је доставио Подносилац пријаве и других расположивих података ценио постојање државне помоћи и усклађеност државне помоћи са правилима за доделу. У смислу члана 30. став 2. Закона, Савет је утврдио да је пријава државне помоћи потпуна и да садржи све потребне податке и информације релевантне за утврђивање чињеничног стања.

- Постојање државне помоћи

Узимајући у обзир да је предмет Пријаве отуђење неизграђеног грађевинског земљишта у јавној својини Општине Богатић непосредном погодбом без обавезе плаћање накнаде у корист „INFOFIN“ d.o.o. Loznica, ради реализације пројекта изградње нових објеката који су у функцији туристичких услуга, Комисија је испитивала да ли наведена мера представља државну помоћ у смислу члана 3. став 1. Закона, којим је дефинисано да је државна помоћ сваки стварни или потенцијални јавни расход или умањено остварење јавног прихода коју додељује давалац државне помоћи у било ком облику, којом се одређени учесник на тржишту ставља у повољнији положај у односу на конкуренте или се даје предност производњи одређене робе и/или услуга, којом се нарушава или постоји опасност од нарушавања конкуренције на тржишту и утиче на трговину између Републике Србије и земаља чланица Европске уније.

Дакле, да би нека мера представљала државну помоћ потребно је да кумулативно буду испуњени сви наведени критеријуми из члана 3. став 1. Закона, те је, стога, Комисија у овом случају приступила идентификацији испуњености наведених критеријума.

Додела имовине у јавној својини врши се на основу Уредбе о условима, начину и поступку под којима се грађевинско земљиште у јавној својини може отуђити или дати у закуп по цени мањој од тржишне цене, односно закупнине или без накнаде, као и

услове, начин и поступак размене непокретности. Наиме, Општина Богатић са корисником потписује уговор о отуђењу грађевинског земљишта у јавној својини Општине Богатић, без обавезе плаћања накнаде, чиме долази до пропуштања остварења јавног прихода те општине. Ослобађањем од плаћања цене, која би иначе била плаћена приликом куповине земљишта по тржишним условима, корисник стиче економску предност у односу на конкуренте. Имајући у виду да је само одређени корисник ослобођен од плаћања цене непокретности у јавној својини, те да он на тај начин стиче повољније услове од тржишних, Комисија је утврдила да се на такав начин, селективним приступом, може нарушити односно да постоји опасност од нарушавања конкуренције на тржишту. С обзиром да се улагање састоји у изградњи хотелског смештаја, чије услуге могу да буду део понуде и на тржишту земља чланица Европске уније, сматра се да наведена мера утиче на трговину између Републике Србије и земаља чланица Европске уније.

Сходно претходном, а у складу са чланом 3. став 1. Закона, Комисија је утврдила постојање државне помоћи, због чега је одлучено као у тачки I диспозитива овог решења.

Узимајући у обзир да се средства додељују искључиво кориснику „INFOFIN“ d.o.o. Loznica у складу са Нацртом уговора, сагласно члану 3. став 3. Закона, ради се о индивидуалној државној помоћи која се додељује на основу акта даваоца државне помоћи унапред одређеном кориснику.

- Оцена усклађености државне помоћи

Државна помоћ се додељује кроз продају имовине у јавној својини по цени нижој од тржишне, у конкретном случају, кроз отуђење грађевинског земљишта у јавној својини, без накнаде, у смислу члана 3. став 4. тачка б) Закона.

Имајући у виду циљ и намену државне помоћи, као и то да се, до израде мапе регионалне помоћи у складу са чланом 15. став 2. Уредбе о условима и критеријумима усклађености регионалне државне помоћи („Службени гласник РС“, број 23/21, у даљем тексту: Уредба), Република Србија сматра једним подручјем чији је БДП по становнику нижи или једнак 45% просека у ЕУ-27. тј. представља регион А (недовољно развијено подручје), Комисија сматра да се у конкретном случају ради о државној помоћи намењеној унапређењу економског развоја подручја у Републици Србији са изузетно ниским животним стандардом или високом стопом незапослености, у складу са чланом 5. став 2. тачка 1) Закона. Имајући у виду наведено, Комисија је оцењивала усклађеност Нацрта уговора у односу на правила прописана Уредбом.

Претежна делатност корисника су хотели и сличан смештај (шифра делатности: 5510), а што не спада у делатности у сектору челика, угља, синтетичких влакана, саобраћаја, енергетике, финансијских делатности, осигурања, управљачких делатности и саветовања, у смислу члана 2. став 1. Уредбе.

Државна помоћ се додељује у облику отуђења земљишта у јавној својини без накнаде, чија је вредност изражена у бруто новчаној противвредности на основу процене лиценцираног проценитеља, сходно чему је испуњен критеријум транспарентности из члана 4. Уредбе.

Корисник се обратио општини Богатић дана 1. јула 2022. године Захтевом за доделу државне помоћи у коме су наведени подаци о инвеститору, опис пројекта, преглед планираних трошкова, планирано време инвестиције и локација пројекта, инструмент и износ државне помоћи, и то пре почетка радова на пројекту, чиме је испуњен критеријум ефекта подстицаја из члана 6. Уредбе.

На основу достављене документације и изјаве Корисника, утврђено је да Корисник не представља учесника на тржишту у тешкоћама, да се не налази у поступку повраћаја државне или *de minimis* помоћи, као и да није престао са обављањем исте или сличне делатности на територији Републике Србије у периоду од две године пре подношења захтева за државну помоћ нити планира да престане са обављањем такве делатности у року од највише две године након завршетка почетног улагања, чиме је испуњен критеријум из члана 7. Уредбе.

Узимајући у обзир достављену изјаву Корисника, али и увидом у регистар привредних друштава, корисник је у 2021. години имао 49 запослених и остварио је пословни приход од 149.357.000,00 динара, сходно чему се Корисник сврстава у учесника на тржишту које се разврстава у мала правна лица, у складу са критеријумима из члана 2а Уредбе о правилима за доделу државне помоћи, који дефинише мале, средње и велике привредне субјекте.

Имајући у виду да је претежна делатност Корисника хотели и сличан смештај, коју обавља од 2012. године, реализација инвестиционог пројекта изградње хотела са пратећим садржајем представља регионалну државну помоћ за улагање која може да се додељује за почетно улагање у материјалну и нематеријалну имовину у вези са проширењем постојећег капацитета, што је у складу са чланом 8. став 1. тачка 2) Уредбе.

Предметна државна помоћ се додељује ради реализације greenfield инвестиције за изградњу хотела са отвореним и затвореним базенима и пратећим садржајем, која подразумева запошљавање најмање 70 нових радника на неодређено време и улагање од најмање 7.520.000 евра у материјалну имовину. Приликом утврђивања оправданих трошкова, узет је у обзир члан 2. Закона³, сходно чему се трошкови изградње пластеника за производњу поврћа и цвећа у износу од 500.000 евра не сматрају оправданим трошковима на основу којих се израчунава интензитет државне помоћи, као ни додела дела земљишта површине од 20.000 m² за наведене намене, у вредности од 42.387 евра. Како је Пројектом улагања предвиђено улагање за новоградњу, опрему и изградњу два крила хотела са рестораном и „wellness centra“, аква парком, затвореним базеном и припадајућим паркингом, и како је корисник сврстан у учеснике на тржишту који се разврставају у мала правна лица, сви трошкови улагања (изузев трошкова изградње

³ Одредбе овог закона не односе се на помоћ (подстицаје) у пољопривреди и рибарству у складу са Споразумом о стабилизацији и придруживању између Европских заједница и њихових држава чланица, са једне стране и Републике Србије, са друге стране („Службени гласник РС – Међународни уговори”, број 83/08).

пластеника) у износу од 7.020.000 евра и земљиште у вредности 143.113 евра, односно износ од 7.163.113 евра се сматра оправданим трошковима у смислу одредаба члана 9. Уредбе.

Нацртом уговора је предвиђена обавеза корисника да предметно улагање и новоотворена радна места задржати најмање девет година на територији општине Богатић од дана закључења уговора, односно три године и 6 месеци од завршетка треће фазе, чиме је испуњен услов из члана 10. став 1. Уредбе.

Укупна вредност земљишта је 185.500 евра, међутим, од наведеног износа изузета је вредност дела земљишта од 42.387 евра који ће се користити за израду пластеника, сходно чему укупан планирани износ државне помоћи је 143.113 евра⁴. Имајући у виду наведено, као и то да се државна помоћ у предметном случају израчунава на бази процењених трошкова улагања у материјалну имовину и куповину земљишта, интензитет државне помоћи износи 2,00% оправданих трошкова улагања, а што је у складу са интензитетом регионалне државне помоћи за улагање из члана 15. став 1. тачка 1) Уредбе. Комисија је нарочито узела у обзир да се Република Србија, до израде мапе регионалне помоћи, сматра као једно подручје чији је БДП по становнику нижи или једнак 45% просека у ЕУ-27, те, као и да је корисник сврстан у мало правно лице, стога највиши износ државне помоћи који може бити додељен износи до 70% оправданих трошкова.

Од значаја за оцену Комисије представља и чињеница да је давалац поступио у складу са чланом 7. Закона и прибавио од корисника изјаву о томе да ли је и по ком основу већ додељена државна помоћ за исти пројекат улагања.

Сагледавајући могућност сопственог доприноса у смислу члана 16. Уредбе, Комисија је узела у обзир да је у Нацрту уговора предвиђена обавеза улагања од најмање 25% оправданих трошкова из сопствених средстава или других извора који не садрже било који облике јавне помоћи.

На основу свега наведеног, Комисија оцењује да предметна државна помоћ, у виду отуђења земљишта у јавној својини без накнаде, која се додељује у складу са Нацртом уговора, представља усклађену регионалну државну помоћ за улагање у смислу члана 3. Уредбе и члана 5. став 2. тачка 1) Закона, односно да су испуњени сви услови и критеријуми из Уредбе, на основу чега је одлучено као у тачки **II** диспозитива овог решења.

С обзиром на то да је Савет оцењивао само текст нацрта уговора који се потенцијално може разликовати од коначног текста уговора који ће бити потписан, нарочито у погледу износа државне помоћи, односно да се такве разлике могу односити на чињенице на којима је Савет засновао своју одлуку одлучено је као у тачки **III** диспозитива овог решења.

⁴ Вредност земљишта површине 67.528m² израчуната на основу достављене укупне вредности земљишта процењене од стране лиценцираног проценитеља.

У циљу обезбеђивања транспарентности у додели државне помоћи, Комисија је одлучила као у тачки **IV** диспозитива.

Најзад, Комисија напомиње да је, у овом случају, одлучивала на основу података садржаних у Пријави и накнадно достављеним информацијама, подацима, доказима и изјашњењима Општине Богатић, као и да је за тачност, веродостојност, истинитост и потпуност тврдњи и података наведених у целокупној документацији одговоран давалац.

Комисија је, у складу са својим надлежностима, овом приликом само утврдила да ли је предметна државна помоћ у складу са правилима за доделу државне помоћи, у циљу заштите слободне конкуренције на тржишту.

Давалац државне помоћи је, у складу са чланом 20. став 1. Уредбе, дужан да врши контролу трошења јавних средстава и коришћења тих средстава за доделу регионалне државне помоћи и у обавези је да врши надзор да ли корисник државне помоћи троши средства у предвиђеном износу и за намену за коју су му та средства додељена, као и то да ли је корисник државне помоћи испунио своју обавезу због које су му средства и додељена и која је била предвиђена као услов за доделу државне помоћи.

Упутство о правном средству:

Ово решење је коначно у управном поступку.

Против овог решења није дозвољена жалба, али се може покренути управни спор подношењем тужбе Управном суду у Београду, Немањина 9, у року од 30 дана од дана пријема.

За подношење тужбе плаћа се судска такса у износу од 390 динара прописана Законом о судским таксама („Службени гласник РС“, бр. 28/94, 53/95, 16/97, 34/01 - др. закон, 9/02, 29/04, 61/05, 116/08 - др. закон 31/09, 101/11, 93/12, 93/14, 106/15 и 95/18).

ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ

Владимир Антонијевић, с.р.

Доставити:

- Општини Богатић, ул. Мике Витомировића 1, Богатић,
- архиви.