

Predlog za davanje saglasnosti na odstupanje od investicionog programa koji je sastavni dio Ugovora o zakupu lokacije Vranovići u skladu sa idejnim rješenjem za „objekat za skladištenje i preradu poljoprivrednih proizvoda i stambeni objekat za smještaj zaposlenih – fabrika za proizvodnju maslinovog ulja“, u Vranovićima, opština Kotor

Potpisivanjem Ugovora o zakupu zemljišta u KO Vranovići, Opština Kotor, zaveden kod Ministarstva poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede pod brojem 460-73/128-1 od 09.05.2028. godine, između Države Crne Gore (Zakupodavac) i pravnog lica Čelebić agrar d.o.o. (Zakupac), započeta je realizacija projekta - podizanje zasada maslina i izgradnje objekta uljare na lokalitetu Vranovići.

Predmet Ugovora je zemljište upisano u LN 357 i 384 KO Vranovići i to k.p. 1466/1, 1467/1 i 1468, sve u KO Vranovići, ukupne površine 156ha (1.564.477m²), svojina Države Crne Gore i raspolaganje Vlada Crne Gore, na period od 30 godina, u skladu sa primjenjivim zakonima, Listom nepokretnosti i Elaboratom ovog Ugovora o zakupu, radi obavljanja poljoprivredne djelatnosti u skladu sa Investicionim programom, planskim dokumentom i odobrenjima Zakupodavca datim u skladu sa navedenim ugovorom.

Sastavni dio Ugovora je Investicioni program koji definiše dinamiku i plan ulaganja sredstava za ovaj projekat a čija je ukupna vrijednost procijenjena na 7.925.510,30 eur. Investicioni program predviđa zasade maslina na 80% ukupne zakupljene površine (125 ha) a na ostatku lokacije je dozvoljena realizacija objekata koji su u službi poljoprivredne proizvodnje i u skladu sa važećim planskim dokumentom.

U periodu od 2018. godine je na lokaciji uloženo preko 3.000.000 eur za izvođenje radova: pripreme terena za sadnju, čišćenje lokacije od niskog rastinja, bušenje bunara, izgradnja ograde oko lokacije, nabavka i sadnja masline, izgradnja sistema za navodnjavanje „kap po kap“ zajedno sa pomoćnim objektima – fertigaciona stanica, izgradnja akumulacije kapaciteta 15.000m³. Pored navedenih ulaganja, kompletiran je projekat izgradnje objekta uljare i nabavke opreme za proizvodnju, u vrijednosti od cca 1.500.000 eur.

Tokom 2021. godine kompletirano je Idejno rješenje za „Objekat za skladištenje i preradu poljoprivrednih proizvoda i stambeni objekat za smještaj zaposlenih - fabrika za proizvodnju maslinovog ulja“

U skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17, 044/18, 063/18, 011/19, 082/20), dana 27.04.2021 godine, „Čelebić Agrar“ d.o.o. se obratilo Glavnom gradskom arhitekti opštine Kotor za izdavanje saglasnosti na Idejno rješenje za navedeni objekat na dijelu lokacije koju čini k.p. 1467/ i dio k.p. 1466/1 KO Vranovići, kako bi realizovali ugovorene obaveze.

U Obavještenju Glavnog gradskog arhitekta br. UPI-0105-333/21-743-3 od 16.9.2021. godine se navodi da su sadržaji koji su predviđeni u Idejnom rješenju u skladu sa planskom dokumentacijom u pogledu namjene i da ne prelaze dozvoljene parametre za lokaciju Vranovići.

U istom se takođe navodi da je za konačno rješavanje postupka davanja saglasnosti na predmetno Idejno rješenje neophodno prethodno dostaviti saglasnost Zakupodavca jer se uočava odstupanje od Investicionog programa koji je sastavni dio Ugovora, u pogledu ukupne površine predmetnih objekata i planiranja izgradnje stambenog objekta.

U cilju dobijanja tražene saglasnosti, zakupac „Čelebić agrar“ d.o.o. se obratio Ministarstvu poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede za istu. Postupajući po predmetnom zahtjevu, Ministarstvo poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede se obratilo Zaštitniku imovinko-pravnih interesa Crne Gore, radi izjašenjenja s aspekta nadležnosti Zaštitnika za saglasnost za odstupanje od Investicionog programa po Ugovoru o zakupu lokacije KO Vranovići. U vezi sa navedenim, Zaštitniku je dostavljen Ugovor o zakupu lokacije KO Vranovići, zaveden kod ovog ministarstva pod brojem 460-73/18-1 od 09.05.2023. godine, zahtjev „Čelebić agrar“ d.o.o. za davanje saglasnosti broj 460-73/21-22 od 05.07.2023. godine, obavještenje Glavnog

gradskog arhitekta broj UPI-0105-333/21-743-3 od 16.9.2021. godine, šema namjene površina, Idejno rješenje objekta i Investicioni program.

U dostavljenom izjašnjenju ZUPI Crne Gore broj 40/23 od 17.07.2023. godine navodi se da, uvidom u investicioni program, koji je satavni dio Ugovora, proizilazi da je osnovni predmet projekta za formiranje i podizanje dugogodišnjeg zasada maslina na području u KO Vranovići i izgradnja i stavljanje u funkciju pogona za hladno cijedenje maslinovog ulja. Za potrebe Investicionog programa dat je grub predračun izgradnje uljare sa opremom: građevinski objekat od 400m², procijenjenog predračuna izgradnje na iznos od 160.000 eur. Dalje, uvidom u dostavljeno Idejno rješenje, utvrđuje se da je predmet istog objekat za skladištenje i preradu poljoprivrednih proizvoda i stambeni objekat za smještaj radnika, ukupne bruto građevinske površine 1.245m².

Tačkom 6.3.1. Ugovora o zakupu, određeno je da će Zakupodavac pružati podršku Zakupcu u pogledu pribavljanja svih licenci, dozvola, odobrenja, ovlaštenja, saglasnosti i u svim interakcijama sa Vladom i Opštinom Kotor, zahtjevima i drugim sličnim poslovima koji se zahtijevaju zakonom za realizaciju investicije.

Tačkom 7.2.1. Ugovora o zakupu, Zakupac je obavezan da koristi lokaciju saglasno namjeni koja je utvrđena planskim dokumentom Investicionim programom.

Član 7.3.5. Ugovora o Zakupu, koji kaže da Zakupac ima pravo da na predmetu zakupa realizuje i druge sadržaje koji nisu predviđeni Investicionim programom koji je sastavni dio Ugovora, a koji su predviđeni planskim dokumentom, povezani i srodni sa ciljevima djelatnosti zbog kojih se zaključuje ovaj Ugovor.

Analizirajući citirane odredbe Ugovora o zakupu, zajedno sa investicionom programom, sa jedne strane i dostavljeno Idejno rješenje kojim se razrađuje objekat za skladištenje i preradu poljoprivrednih proizvoda i stambeni objekat, sa druge strane, jasno proizilazi da Idejno rješenje nije urađeno u skladu sa Investicionim programom. Preciznije, u navedenom dijelu, Idejno rješenje nije u skladu sa Ugovorom o zakupu, budući da je Investicioni program čini bitan element Ugovora. Međutim, tačka 7.3.5. Ugovora o zakupu, ukazuje na neisključeno pravo Zakupca da na predmetu zakupa realizuje i druge sadržaje koji nisu predviđeni Investicionim programom koji je sastavni dio Ugovora, a koji su predviđeni planskim dokumentom, povezani i srodni sa ciljevima djelatnosti zbog kojih se zaključuje ovaj Ugovor.

Na kraju, u izjašnjenju Zaštitnika se navodi da prednje upućuje na zaključak da zahtjev Zakupca za saglasnost na Idejno rješenje, predstavlja zahtjev za saglasnost na odstupanje od Investicionog programa, na osnovu kojeg je sa Zakupodavcem zaključen Ugovor o zakupu. Polazeći od navedenog, prilikom odlučivanja o davanju tražene saglasnosti na idejno rješenje, treba imati u vidu ispunjenost uslova za davanje tražene saglasnosti, kako sa aspekta planske dokumentacije, tako sa aspekta ciljeva Ugovora a u krajnjem i sa aspekta perioda zakupa i da je u slučaju davanja tražene saglasnosti, potrebno jasno definisati pravni status takvih objekata, posebno u kontekstu tačke 10.3.1. Ugovora, a sve u cilju zaštite imovinsko-španskih interesa Crne Gore.

Uzimajući u obzir 6.3.1. odredbu Ugovora, kao i sve druge citirane odredbe Ugovora, te da su sadržaji koji su predviđeni Idejnim rješenjem u potpunosti u skladu sa ciljem zaključenog Ugovora o zakupu, da su ispoštovani svi parametri propisani planskim dokumentom u pogledu namjene, kao i da ne prelaze dozvoljene parametre za lokaciju Vranovići (PUP Kotor), Ministarstvo poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede je mišljenja da ne postoji bilo kakva smetnja za davanje saglasnosti na predmetno Idejno rješenje, odnosno za davanje saglasnosti za odstupanje od Investicionog programa.

Idejnim rješenjem je planirana izgradnja objekta ukupne bruto površine 1.253,4m², u koju površinu su ušli i svi ostali sadržaji (sanitarne prostorije, prostorija za skladištenje ploda masline do prerade, magacin, prostorija za oprijem ambalaže, prostor za smještaj radnika i sl) koji su neophodni za proces prerade ulja. Na ovaj način su ispunjene ovabeze definisane Zakonom o bezbjednosti hrane i drugim relevantnim zakonima i uredbama, tehnologijom proizvodnje, kao i preporuke HACCP standarda i ISO sertifikacijom, a sve u cilju usaglašavanja sa evropskim standardima i opštim higijenskim praksama. Ovo sve ujedno zahtijeva i znatno veća ulaganja od strane zakupca – „Čelebić Agrar“ doo Podgorca.