



Inovirani Predlog za zaključenje Aneksa Ugovora o dugoročnom zakupu zemljišta u državnoj svojini na period od 30 godina, u cilju izgradnje vjetroelektrane u Opštini Šavnik broj: UZZ broj: 491/2023 od 25.10. 2023.godine, a u skladu sa sugestijama sa sjednice Komisije za ekonomsku politiku i finansijski sistem i Komisije za politički sistem, unutrašnju i vanjsku politiku održanih 18.11. 2025.godine

Ministarstvo finansija i Konzorcijum koji čine: „VJETROPARK BIJELA« d.o.o. Podgorica, PIB 03476634, registarski broj 5-1067066/001 sa sjedištem na adresi Svetlane Kane Radević br. 3, Podgorica (lider Konzorcijuma) i „SISTEM - MNE“ d.o.o. Podgorica, PIB 02919460, registarski broj 5-0654236/003, sa sjedištem na adresi Partizanski put br. 47A, Podgorica zaključili Ugovor o dugoročnom zakupu zemljišta u državnoj svojini, na period od 30 godina, radi izgradnje vjetroelektrane u Opštini Šavnik, UZZ broj 491/2023 od 25.10.2023.godine (u daljem tekstu: „Ugovor“).

Članom 61 stav 1 alineja 2 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave ("Sl. list CG", br. 98/2023, 102/2023, 113/2023, 71/2024, 72/2024, 90/2024, 93/2024, 104/2024, 117/2024, 39/2025 i 97/2025), propisano da će danom stupanja na snagu ove uredbe, u skladu sa djelokrugom utvrđenim ovom uredbom, ministarstva preuzeti državne službenike i namještenike koji su vršili preuzete poslove, opremu i službenu dokumentaciju i to Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine od Ministarstva finansija.

Tačkom 12 Definicija i tumačenja Ugovora definisano da **Faza I** označava projektovanje, pribavljanje neophodnih saglasnosti od relevantnih institucija/subjekata i dobijanje građevinske dozvole i počinje datumom potpisivanja Ugovora i traje 18 mjeseci, a tačkom 13 da **Faza II** označava izgradnju vjetroelektrane i neophodne prateće infrastrukture i dobijanje upotrebne dozvole, a koja počinje završetkom Faze I, tj. datumom dobijanja građevinske dozvole i traje 36 mjeseci.

Članom 2. tačka 2.1 Ugovora definisano da se ovaj Ugovor potpisuje na period od 30 godina.

Članom 2 tačka 2.2 Ugovora definisano da period iz tačke 2.1 počinje teći od dana potpisivanja Ugovora.

Tačkom 10 Definicija i tumačenja Ugovora definisano da stupanje na snagu Ugovora označava dan potpisivanja Ugovora od strane obje strane i ovjere kod notara.

Članom 7 tačka 7.1 Ugovora definisano da je Zakupac dužan da na datum potpisivanja Ugovora dostavi Zakupodavcu garanciju za realizaciju Faze I, u formi i sadržini koji odgovara Prilogu 1 Ugovora, na iznos od dvije godišnje zakupnine a kao obezbjeđenje obaveza Zakupca u vezi sa Ugovorom koja važi od Datuma potpisivanja Ugovora do isteka 6 mjeseci od početka Faze II.

Zakupac je dostavio garanciju Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine dana 12.11. 2024.godine sa rokom važenja od godinu dana odnosno zaključno sa 15.11. 2025.godine na iznos od 352.800,00 eura;

Zakupac je Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine dostavio dana 09.04.2025. godine, zahtjev za zaključenje Aneksa predmetnog Ugovora.

Zakupac je Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine dostavio dana 24.10.2025. godine, dopunu zahtjeva za zaključenje Aneksa predmetnog Ugovora u kojoj je



precizirao rokove za Fazu I i Fazu II odnosno predložio je da se rok za Fazu I sa 18 produži na 36 mjeseci a za Fazu II sa 36 na 60 mjeseci.

Zakupac je dana 24.09. 2024.godine potpisao Ugovor o izgradnji infrastrukture za priključenje Vjetroelektrane Bijela sa „Crnogorskim elektroprenosnim sistemom “AD, a koji predstavlja osnovni uslov početka izrade projektne dokumentacije.

Izrada Elaborata procjene uticaja na životnu sredinu koji postupak je u toku pred Agencijom za zaštitu životne sredine.

Pred Ministarstvom prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine u toku postupak za rješavanje imovinsko pravnih interesa radi ostvarivanja prava službenosti u vezi sa pravom prilaza, postavljanjem dalekovoda i sl.

Članom 15 tačka 15.1 Ugovora definisano da bilo koji aneksi, izmjene i/ili dopune Ugovora su važeće samo ako su u pisanoj formi, potpisane od obje Ugovorne strane i ovjerene kod notara ili u sudu, u odgovarajućoj formi i da nikakvi prethodni ili istovremeni sporazumi Ugovornih strana, usmeni, pisani ili u bilo kojoj drugoj formi, kojima se na drugačiji ili dodatan način regulišu pitanja iz ovog Ugovora, neće imati dejstva.

Postupajući po navedenom zahtjevu Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine obratilo se Agenciji za zaštitu životne sredine za dostavljanje mišljenja koja je aktom broj: 03-D-3460/2 od 04.11. 2025.godine obavijestio da je Agencija za zaštitu životne sredine mišljenja da se rok za završetak Faze I može produžiti za dodatnih 18 mjeseci a takođe Faze II za dodatnih 24 mjeseca.

Takođe, postupajući po navedenom zahtjevu Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine obratilo se Zaštitniku imovinsko pravnih interesa Crne Gore, radi dostavljanja mišljenja koji je aktom broj: M.BR.81/25 od 06.11.2025.godine između ostalog obavijestio ovo ministarstvo da mogućnost za produženje rokova za realizaciju Faze I i Faze II Ugovora postoji ali produženje tih rokova ne može imati posljedicu produženja ukupnog trajanja zakupa zemljišta mimo zakonskog maskimuma od 30 godina.

Uzimajući u obzir sve naprijed navedeno, a kako je za sprovođenje aktivnosti koje su u nadležnosti Direktorata za državnu imovinu i katastar nepokretnosti u Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, a koje nijesu završene u roku planiranom za završetak Faze i potrebno minimum 6 do 12 mjeseci, a što podrazumijeva rješavanje imovinsko pravnih odnosa, sprovođenje postupka nepotpune eksproprijacije, zaključenje ugovora o ustanovljenju prava službenosti, kao i druge aktivnosti potrebne za realizaciju projekta vjetroelektrane, a za sprovođenje aktivnosti iz nadležnosti Direktorata za građevinarstvo u Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, a koje se odnose na izdavanje građevinske dozvole, rok za izdavanje iste minimum cca 60 dana, ali pod uslovom da su ispunjeni svi zakonom propisani uslovi i to: urađen Glavni projekat, izvršenja revizija glavnog projekta i razriješeni imovinsko pravni odnosi za predmetnu lokaciju, pribavljena mišljenja nadležnih državnih organa, kao i da je period produžetka obezbijeđen činidbenom garancijom na iznos dvije godišnje zakupnine koji iznos je ugovoren osnovnim Ugovorom, kako predloženim produženjem ne dolazi do produženja ukupnog trajanja zakupa zemljišta mimo zakonskog maskimuma od 30 godina na šta je ukazao Zaštitnik imovinsko pravnih interesa Crne Gore, Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine zahtjev Konzorcijuma „Vjetropark Bijela“ doo cijenilo opravdanim i predložilo Vladi Crne Gore da da saglasnost na Prijedlog Aneksa a kojim rok za **Fazu I** počinje datumom potpisivanja Ugovora i produžava se na 36 mjeseci, a rok za **Fazu II** počinje završetkom Faze I, tj. datumom dobijanja građevinske dozvole i produžava se na 60 mjeseci.



Pravni osnov za davanje navedene saglasnosti sadržan je u članu 39 stav 1 i 2 Zakona o državnoj imovini ("Službeni list CG", br. 21/09 i 40/11), kojima je propisano da se stvari i druga dobra u državnoj svojini mogu davati u zakup, kao i da se službene zgrade, poslovni prostori, prevozna sredstva i druge pokretne stvari mogu davati u zakup na period od 5 godina, uz mogućnost produženja i članu 40 stav 1, kojim je propisano da se prodaja i davanje u zakup stvari i drugih dobara u državnoj imovini vrši javnim nadmetanjem ili na osnovu prikupljenih ponuda, a izuzetno neposrednom pogodbom, kao i članu 29 stav 1 istog Zakona kojim je propisano da nepokretnim i pokretnim dobrima u državnoj imovine, na kojima svojinska ovalšćenja vrši Crna Gora, raspolaže Vlada ukoliko ovim zakonom nije drukčije određeno.

Imajući u vidu sve naprijed navedeno, Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine cijeni opravdanim razmatranje Predloga za zaključenje Aneksa Ugovora o dugoročnom zakupu zemljišta u državnoj svojini broj: UZZ broj: 105/2023 od 04.10.2023.godine, koji je sastavni dio ovog materijala.

Na sjednici Komisije za ekonomsku politiku i Komisije za politički sistem, unutrašnju i vanjsku politiku od 18.11.2025.godine, predlog za zaključenje Aneksa Ugovora o dugoročnom zakupu zemljišta u državnoj svojini broj: UZZ broj: 105/2023 od 04.10.2023.godine je odgođen radi detaljnijeg pojašnjenja i pribavljanje mišljenja Ministarstva energetike.

U skladu sa navedenim Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine postupilo je u skladu sa zaključcima sa sjednice od 18.11. 2025.godine. Naime, zaključenjem ovog Aneksa ne produžava se ukupni rok zakupa od 30 godina, u mišljenju Ministarstva energetike broj: 01-011/25-2721/2 od 24.11. 2025.godine između ostalog je navedeno da to Ministarstvo o pitanjima koja se uređuju Aneksom nema nadležnost.

ANEKS
UGOVORA O DUGOROČNOM ZAKUPU ZEMLJIŠTA U DRŽAVNOJ SVOJINI, NA
PERIOD OD 30 GODINA, U CILJU IZGRADNJE VJETROELEKTRANE U OPŠTINI
ŠAVNIK
(„Aneks”)

IZMEĐU UGOVORNIH STRANA:

1. **VLADE CRNE GORE-MINISTARSTVA PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE**, koju shodno Zaključcima Vlade Crne Gore, broj: od godine predstavlja ministar prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine Slaven Radunović (u daljem tekstu: **„Zakupodavac”**),
2. **KONZORCIJUMA** koji čine:
 - „VJETROPARK BIJELA» d.o.o. Podgorica, PIB 03476634, registarski broj 5-1067066/001 sa sjedištem u Podgorici, Svetlane Kane Radević br. 3, Podgorica, koje zastupaju izvršni direktor Enrico Casari i ovlašćeni zastupnik Miguel Antonio Higuera Diaz (lider Konzorcijuma)
 - „SISTEM - MNE“ d.o.o. Podgorica, PIB 02919460, registarski broj 5-0654236/003, sa sjedištem na adresi Partizanski put br. 47A, Podgorica, koga zastupa ovlašćeni zastupnik Ljubiša Bošković i (u daljem tekstu: **„Zakupac”**).

(Zakupodavac i Zakupac u daljem tekstu zajedno: **„Ugovorne strane”**)

PREAMBULA

Imajući u vidu:

- da su Ministarstvo finansija i Konzorcijum koji čine: „VJETROPARK BIJELA» d.o.o. Podgorica, PIB 03476634, registarski broj 5-1067066/001 sa sjedištem na adresi Svetlane Kane Radević br. 3, Podgorica (lider Konzorcijuma) i „SISTEM - MNE“ d.o.o. Podgorica, PIB 02919460, registarski broj 5-0654236/003, sa sjedištem na adresi Partizanski put br. 47A, Podgorica zaključili Ugovor o dugoročnom zakupu zemljišta u državnoj svojini, na period od 30 godina, radi izgradnje vjetroelektrane u Opštini Šavnik, UZZ broj 491/2023 od 25.10.2023.godine (u daljem tekstu: **„Ugovor”**);
- da je članom 61 stav 1 alineja 2 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave (“Sl. list CG”, br. 98/2023, 102/2023, 113/2023, 71/2024, 72/2024, 90/2024, 93/2024, 104/2024, 117/2024, 39/2025 i 97/2025), propisano da će danom stupanja na snagu ove uredbe, u skladu sa djelokrugom utvrđenim ovom uredbom, ministarstva preuzeti državne službenike i namještenike koji su vršili

- preuzete poslove, opremu i službenu dokumentaciju i to Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine od Ministarstva finansija;
- da je tačkom 12 Definicija i tumačenja Ugovora definisano da **Faza I** označava projektovanje, pribavljanje neophodnih saglasnosti od relevantnih institucija/subjekata i dobijanje građevinske dozvole i počinje datumom potpisivanja Ugovora i traje 18 mjeseci, a tačkom 13 da **Faza II** označava izgradnju vjetroelektrane i neophodne prateće infrastrukture i dobijanje upotrebne dozvole, a koja počinje završetkom Faze I, tj. datumom dobijanja građevinske dozvole i traje 36 mjeseci;
 - da je shodno članu 2. tačka 2.1 Ugovora definisano da se ovaj Ugovor potpisuje na period od 30 godina;
 - da je shodno članu 2 tačka 2.2 Ugovora definisano da period iz tačke 2.1 počinje teći od dana potpisivanja Ugovora;
 - da je tačkom 10 Definicija i tumačenja Ugovora definisano da stupanje na snagu Ugovora označava dan potpisivanja Ugovora od strane obje strane i ovjere kod notara;
 - da je shodno članu 7 tačka 7.1 Ugovora definisano da je Zakupac dužan da na datum potpisivanja Ugovora dostavi Zakupodavcu garanciju za realizaciju Faze I, u formi i sadržini koji odgovara Prilogu 1 Ugovora, na iznos od dvije godišnje zakupnine a kao obezbjeđenje obaveza Zakupca u vezi sa Ugovorom koja važi od Datuma potpisivanja Ugovora do isteka 6 mjeseci od početka Faze II;
 - Da je Zakupac dostavio garanciju Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine dana 12.11. 2024.godine sa rokom važenja od godinu dana odnosno zaključno sa 15.11. 2025.godine na iznos od 352.800,00 eura;
 - da je Zakupac Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine dostavio dana 09.04.2025. godine, zahtjev za zaključenje Aneksa predmetnog Ugovora;
 - da je Zakupac Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine dostavio dana 24.10.2025. godine, dopunu zahtjeva za zaključenje Aneksa predmetnog Ugovora u kojoj je precizirao rokove za Fazu I i Fazu II odnosno predložio je da se rok za Fazu I sa 18 produži na 36 mjeseci a za Fazu II sa 36 na 60 mjeseci;
 - da je Zakupac dana 24.09. 2024.godine potpisao Ugovor o izgradnji infrastrukture za priključenje Vjetroelektrane Bijela sa „Crnogorskim elektroprenosnim sistemom“AD, a koji predstavlja osnovni uslov početka izrade projektne dokumentacije;
 - da je potrebna izrada Elaborata procjene uticaja na životnu sredinu koji postupak je u toku pred Agencijom za zaštitu životne sredine;
 - Da je pred Ministarstvom prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine u toku postupak za rješavanje imovinsko pravnih interesa radi ostvarivanja prava službenosti u vezi sa pravom prilaza, postavljanjem dalekovoda i sl;
 - da je članom 15 tačka 15.1 Ugovora definisano da bilo koji aneksi, izmjene i/ili dopune Ugovora su važeće samo ako su u pisanoj formi, potpisane od obje Ugovorne strane i ovjerene kod notara ili u sudu, u odgovarajućoj formi i da nikakvi prethodni ili istovremeni sporazumi Ugovornih strana, usmeni, pisani ili u bilo kojoj

drugo formi, kojima se na drugačiji ili dodatan način regulišu pitanja iz ovog Ugovora, neće imati dejstva,

- da je Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine zahtjev Konzorcijuma „Vjetropark Bijela“ doo cijenilo opravdanim i predložilo Vladi Crne Gore da da saglasnost na Prijedlog Aneksa a kojim rok za **Fazu I** počinje datumom potpisivanja Ugovora i produžava se na 36 mjeseci, a rok za **Fazu II** počinje završetkom Faze I, tj. datumom dobijanja građevinske dozvole i produžava se na 60 mjeseci.

Uzimajući u obzir sve prethodno navedeno i to:

- Da je za sprovođenje aktivnosti koje su u nadležnosti Agencije za zaštitu životne sredine, u skladu sa izjašnjenjem Agencije za zaštitu životne sredine potrebno minimum cca 12 mjeseci ukoliko bude primjedbi na elaborat o procjeni uticaja na zaštitu životne sredine ili najduže cca 3 mjeseca ukoliko Komisija da saglasnost na predmetni elaborat;
- Da je za sprovođenje aktivnosti koje su u nadležnosti Direktorata za državnu imovinu i katastar nepokretnosti u Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, a koje nijesu završene u roku planiranom za završetak Faze i potrebno minimum cca 6 mjeseci, a što podrazumijeva rješavanje imovinsko pravnih odnosa, sprovođenje postupka nepotpune eksproprijacije, zaključenje ugovora o ustanovljenju prava službenosti, kao i druge aktivnosti potrebne za realizaciju projekta vjetroelektrane;
- Da je za sprovođenje aktivnosti iz nadležnosti Direktorata za građevinarstvo u Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, a koje se odnose na izdavanje građevinske dozvole, rok za izdavanje iste minimum cca 60 dana, ali pod uslovom da su ispunjeni svi zakonom propisani uslovi i to: urađen Glavni projekat, izvršenja revizija glavnog projekta i razriješeni imovinsko pravni odnosi za predmetnu lokaciju,

Ugovorne strane ugovaraju izmjene Ugovora kako slijedi:

Član 1

U Definicijama i tumačenjima tačka 12 riječi “18 mjeseci” zamjenjuju se riječima “36 mjeseci”.

Član 2

U Definicijama i tumačenjima tačka 13 riječi “36 mjeseci” zamjenjuju se riječima “60 mjeseci”.

Član 3

U članu 5, tačka 5.1 riječi "18 mjeseci" zamjenjuju se riječima "36 mjeseci" a riječi "36 mjeseci" zamjenjuju se riječima "60 mjeseci".

Član 4

U članu 7 tačka 7.1 riječi "Ugovora" zamjenjuju se riječima "Aneksa Ugovora".

Član 5

Odredbe Ugovora koje nijesu izmijenjene ovim Aneksom ostaju na snazi.

Član 6

Ovaj Aneks je sačinjen u 6 istovjetnih primjeraka od kojih 3 zadržava Zakupac, ostala 3 Zakupodavac.

Podgorica, dana..... 2025.godine

Potpisano od strane ministra prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine Slavena Radunovića, u ime Vlade Crne Gore

Potpisano od strane _____, u ime Konzorcijuma