

Informacija o potrebi zaključenje Aneksa broj 1 Ugovora o zakupu zemljišta u svojini države za izgradnju vjetroelektrane na lokalitetu Brajići – opštine Budva i Bar

Nakon sprovedenog tenderskog postupka Država Crna Gora je zaključila Ugovor o zakupu zemljišta u svojini države za izgradnju vjetroelektrane na lokalitetu Brajići – opštine Budva i Bar (Ugovor), dana 26.08.2020. godine, sa Konzorcijumom "WPD BRAJIĆI", u čijem sastavu se nalaze kompanije "WPD" AG iz Bremena, Njemačka i "Vjetroelektrana Budva" DOO iz Podgorice.

U skladu sa uslovima i odredbama Ugovora, Država Crna Gora je, a na osnovu Odluke o davanju u dugoročni zakup zemljišta na lokalitetu „Brajići“, opštine Budva i Bar („Službeni list CG“ broj: 88/20), konzorcijumu "WPD BRAJIĆI" dala zemljište koje se nalazi u svojini države u svrhu projektovanja, izgradnje, korišćenja i održavanja vjetroelektrane. Navedenom Odlukom su obuhvaćene katastarske parcele u državnoj svojini koje su date u zakup u svrhu realizacije predmetnog Ugovora.

Nakon zaključenja predmetnog Ugovora nastupila su određena prava i obaveze za obje ugovorne strane koje se u ovom trenutku posebno odnose na ispunjenje kumulativnih uslova shodno članu 2.2. Ugovora kako bi predmetni Ugovor stupio na snagu.

Naime, članom 2.2 Ugovora je propisano da:

„Ovaj Ugovor stupa na snagu i postaje pravno obavezujući za Ugovorne strane na dan kada se kumulativno ispune svi sledeći uslovi:

- (i) **usvojen je Planski dokument u roku od 12 meseci od Datuma potpisivanja,**
- (ii) osnovano je društvo u skladu sa članom 9.1 k) i zaključen je Aneks o ustupanju, najkasnije na dan ispunjenja poslednjeg od preostalih uslova iz ovog člana;
- (iii) u slučaju da je primjenljiv član 2.5 ovog Ugovora, DRŽAVA CRNA GORA je eksproprisala Zemljište II i potpisan je Aneks o eksproprijaciji u roku od 18 meseci od Datuma potpisivanja,
- (iv) INVESTITOR je predao garanciju za dobro izvršenje posla, u skladu sa članom 8.1 ovog Ugovora,
- (v) Crnogorski elektroprenosni sistem AD Podgorica je dao saglasnost za priključenje Vjetroelektrane, odnosno izdao ili potpisao drugi odgovarajući akt kojim se predviđaju uslovi i način priključenja Vjetroelektrane, u roku od 4 (četiri) meseca od datuma usvajanja Planskog dokumenta.“

Pod pojmom „**Planski dokument**“, shodno predmetnom Ugovoru podrazumjeva se planski dokument, usvojen od strane nadležnog organa, na osnovu koga se mogu izdati urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju i priključenje Vjetroelektrane, u smislu Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, br. 64/17 i 44/18).

Kako bi se ispunio uslov koji podrazumijeva usvajanje planskog dokumenta na osnovu koga se mogu izdati urbanističko-tehnički uslovi (UTU), na predlog resornog ministarstva, a na osnovu člana 218 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, br. 64/17, 44/18, 63/18 i 82/20), Vlada Crne Gore, na sjednici od 03.03.2022. godine, donijela je Odluku o izradi detaljnog prostornog plana za prostor koncesionog područja za izgradnju vjetroelektrane na lokalitetu Brajići - opštine Budva i Bar (Odluke), broj: 04-1057 („Službeni list CG“, br. 48/22 i 49/22).

Na osnovu Odluke pristupilo se izradi Detaljnog prostornog plana za prostor koncesionog područja za izgradnju vjetroelektrane na lokalitetu Brajići - opštine Budva i Bar (DPP). Od strane Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma smo informisani da je do sada, u realizaciji Odluke za DPP urađena Analiza dokumentacije i postojećeg stanja i u pripremi je Nacrta plana.

Imajući u vidu navedene rokove evidentno je da je rok za usvajanje Planskog dokumenta istekao 26.08.2021. godine iz kojih razloga su se obje ugovorne strane saglasile da je zbog protoka vremena od dana zaključenja Ugovora o zakupu, a tokom kojeg nisu ispunjeni preduslovi za stupanje Ugovora na snagu, nužno ugovoriti izmjenu određenih odredbi predmetnog Ugovora o zakupu, kao i rokova definisanih Ugovorom.

U vezi sa tim pripremljen je i sa investitorom usaglašen Predlog aneksa br. 1 Ugovora kojim je predviđeno sljedeće:

Usled činjenice da se u izrazu Planski dokument u okviru postojećeg Ugovora poziva na Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17 i 44/18), a koji je u međuvremenu pretrpio određene izmjene, ukazala se potreba za izmjenom ovog izraza na način što da poziv ide na opštu formulaciju u smislu zakona kojim se uređuje planiranje prostora i izgradnja objekata.

Takođe član kojim se uređuje Dan stupanja na snagu Ugovora se mijenja na način što isti podrazumjeva kumulativno ispunjenje sljedećih uslova:

- i. usvojen je Planski dokument u roku od 12 mjeseci od dana zaključenja ovog Aneksa br. 1 Ugovora o zakupu;
- ii. osnovano je društvo u skladu sa članom 9.1. m) i zaključen je Aneks o ustupanju, najkasnije u roku od 30 dana od dana ispunjenja poslednjeg od preostalih uslova iz ovog člana;
- iii. u slučaju da je primjenjiv član 2.5. ovog Ugovora, DRŽAVA CRNA GORA je ekspropisala Zemljište II i potpisan je Aneks o eksproprijaciji; u roku od 18 mjeseci od dana zaključenja ovog Aneksa br. 1 Ugovora o zakupu;
- iv. INVESTITOR je predao garanciju za dobro izvršenje posla, u skladu sa članom 8.1. ovog Ugovora,
- v. Zaključen je ugovor o izgradnji infrastrukture za priključenje između INVESTITORA i Crnogorskog elektroprenosnog sistema AD Podgorica u roku od šest mjeseci od usvajanja Planskog dokumenta.

Takođe, usled činjenice da će se tek nakon usvajanja Planskog dokumenta definisati konačno područje koje će biti u funkciji realizacije izgradnje predmetne Vjetroelektrane i samim odrediti i konačne parcele u privatnoj svojini (Zemljište II) stvorena je potreba za izmjenom Ugovora i u tom dijelu.

U vezi sa tim, u predlogu ovog aneksa se predviđa obaveza da ukoliko u roku od šest mjeseci od usvajanja Planskog dokumenta Investitor ne uspije obezbijediti na Zemljištu II prava koja mu omogućavaju projektovanje, izgradnju, korišćenje i održavanje vjetroelektrane, dužan je da pisanim putem obavijesti Državu Crnu Goru nakon čega će se izvršiti eksproprijacija. Ako Investitor propusti da u navedenom roku obavijesti Državu Crnu Goru o Zemljištu II i ne dostavi elaborat parcelacije u pogledu Zemljišta II, smatraće se da je uspio da obezbijedi prava na cjelokupnom inicijalnom Zemljištu II, te neće više postojati nikakva međusobna prava niti obaveze Ugovornih strana po ovom Ugovoru.

U pogledu ograničenja postoji obaveza da ukupna površina Zemljišta II ne može preći 20% površine Zemljišta I.

Uvažavajući sve navedene okolnosti, kao i trenutnu energetska situaciju potpuno je razumljivo da se ide u cilju stvaranja novih izvora energije iz obnovljivih izvora što je svakako još jedan od preduslova da se nastavak realizacije ovog Ugovora omogući kroz zaključenje aneksa.

ANEKS BR. 1 UGOVORA O ZAKUPU ZEMLJIŠTA U SVOJINI DRŽAVE ZA IZGRADNJU VJETROELEKTRANE NA LOKALITETU BRAJIĆI – OPŠTINE BUDVA I BAR

Zaključen u Podgorici dana _____.2023 godine, između

1. DRŽAVE CRNE GORE, koju u skladu sa Zaključkom Vlade Crne Gore broj _____ od _____ godine, zastupa mr Ervin Ibarhimović, ministar kapitalnih investicija, kao zakupodavca (u daljem tekstu: DRŽAVA CRNA GORA), sa jedne strane

i

2. Konzorcijum „WPD Brajići“, koga čine kompanije (i) wpd AG, sa sjedištem u Bremenu Stephanitorsbollwerk 3, Njemačka, sa registarskim brojem HRB 19186 HB i poreskim brojem DE215909102, i (ii) Vjetroelektrana Budva D.O.O. Podgorica, Rimski trg 52/I, sa registarskim brojem 50640767, i poreskim identifikacionim brojem 02898136, koje po punomoćju zastupa Zoran Obradović, iz Dubrovnika, Sinjska 9, Hrvatska, OIB 57696055882, kao zakupca (u daljem tekstu: INVESTITOR), sa druge strane.

DRŽAVA CRNA GORE I INVESTITOR se zajedno označavaju kao Ugovorne strane, dok se pojedinačno označavaju kao Ugovorna strana.

Preambula

DRŽAVA CRNA GORA i INVESTITOR su dana 26.08.2020. godine zaključili Ugovor o zakupu zemljišta u svojini države za izgradnju vjetroelektrane na lokalitetu Brajići – opštine Budva i Bar br: 310-1124/2019-42 (u daljem tekstu: Ugovor o zakupu).

Na osnovu člana 218 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG”, br. 64/17, 44/18, 63/18 i 82/20), Vlada Crne Gore, na sjednici od 3. marta 2022. godine, donijela je Odluku o izradi detaljnog prostornog plana za prostor koncesionog područja za izgradnju vjetroelektrane na lokalitetu Brajići - opštine Budva i Bar, broj: 04-1057 („Službeni list CG”, br. 48/22 i 49/22)

Ugovorne strane saglasno konstatuju da je zbog protoka vremena od dana zaključenja Ugovora o zakupu, a tokom kojeg nisu ispunjeni preduslovi za stupanje Ugovora o zakupu na snagu, nužno ugovoriti izmjenu određenih odredbi predmetnog Ugovora o zakupu, kao i rokova definisanih navedenim Ugovorom o zakupu.

Član 1.

U okviru Ugovora o zakupu u dijelu „DEFINICIJE I TUMAČENJE“ izraz pod tačkom 22 „Planski dokument“ se mijenja i glasi:

„**Planski dokument** označava planski dokument usvojen od strane nadležnog organa na osnovu koga se mogu izdati urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju i priključenje Vjetroelektrane u smislu zakona kojim se uređuje planiranje prostora i izgradnja objekata.“

Član 2.2 Ugovora o zakupu zemljišta u svojini države za izgradnju vjetroelektrane na lokalitetu Brajići – opštine Budva i Bar br: 310-1124/2019-42 od 26.08.2020 godine, se mijenja i glasi:

„Ovaj ugovor stupa na snagu i postaje pravno obavezujući za Ugovorne strane na dan kada se kumulativno ispune svi sledeći uslovi („Datum stupanja na snagu“):

- (i) usvojen je Planski dokument u roku od 12 mjeseci od dana zaključenja ovog Aneksa br. 1 Ugovora o zakupu;
- (ii) osnovano je društvo u skladu sa članom 9.1. m) i zaključen je Aneks o ustupanju, najkasnije u roku od 30 dana od dana ispunjenja posljednjeg od preostalih uslova iz ovog člana;
- (iii) u slučaju da je primjenjiv član 2.5. ovog Ugovora, DRŽAVA CRNA GORA je eksproprisala Zemljište II i potpisan je Aneks o eksproprijaciji; u roku od 18 mjeseci od dana zaključenja ovog Aneksa br. 1 Ugovora o zakupu;
- (iv) INVESTITOR je predao garanciju za dobro izvršenje posla, u skladu sa članom 8.1. ovog Ugovora,
- (v) Zaključen je ugovor o izgradnji infrastrukture za priključenje između INVESTITORA i Crnogorskog elektroprenosnog sistema AD Podgorica u roku od šest mjeseci od usvajanja Planskog dokumenta.

Član 2.

Član 2.4. Ugovora o zakupu zemljišta u svojini države za izgradnju vjetroelektrane na lokalitetu Brajčići – opštine Budva i Bar br: 310-1124/2019-42 od 26.08.2020 godine, tako da sada glasi:

„INVESTITOR je dužan da po usvajanju Planskog dokumenta stupi u pregovore sa vlasnicima Inicijalnog Zemljišta II iz Planskog dokumenta, a potrebnog za realizaciju projekta i uloži najbolje napore da obezbijedi za sebe na tom zemljištu prava koja mu omogućavaju projektovanje, izgradnju, korišćenje i održavanje Vjetroelektrane.

Ukoliko u roku od šest mjeseci od usvajanja Planskog dokumenta INVESTITOR ne uspije obezbijediti na Zemljištu II prava koja mu omogućavaju projektovanje, izgradnju, korišćenje i održavanje vjetroelektrane, dužan je da pisanim putem obavijesti DRŽAVU CRNU GORU za koji dio Inicijalnog Zemljišta II nije uspio da obezbijedi odgovarajuća prava odnosno za koji će biti potrebno izvršiti eksproprijaciju („Zemljište II“) i da DRŽAVI CRNOJ GORI dostavi Elaborat parcelacije Zemljišta II.

Ukoliko INVESTITOR propusti da u navedenom roku obavijesti DRŽAVU CRNU GORU o Zemljištu II i ne dostavi elaborat parcelacije u pogledu Zemljišta II, smatraće se da je uspio da obezbijedi prava na cjelokupnom Inicijalnom Zemljištu II, te neće više postojati nikakva međusobna prava niti obaveze Ugovornih strana po ovom Ugovoru u pogledu Zemljišta II, i definicija Lokaliteta će se svesti na Zemljište I. Ukupna površina Zemljišta II ne može preći 20% površine Zemljišta I.“

Član 3.

Sve ostale odredbe Ugovora o zakupu zemljišta u svojini države za izgradnju vjetroelektrane na lokalitetu Brajčići – Opštine Budva i Bar br: 310-1124/2019-42 ostaju nepromijenjene.

Ovaj Aneks br. 1 Ugovora o zakupu je sačinjen u 8 (slovima: osam) istovjetna primjeraka, od kojih po 1 (slovima: jedan) primjerak se dostavlja Ministarstvu finansija i Državnoj revizorskoj instituciji, dok svaka Ugovorna strana zadržava po 2 (slovima: dva) primjerka.

ZA INVESTITORA

ZA DRŽAVU CRNU GORU