

Informacija o realizaciji Ugovora o zakupu zemljišta i izgradnji vjetroelektrane na lokalitetu Možura

Država Crna Gora je zaključila Ugovor o zakupu zemljišta i izgradnji vjetroelektrane na lokalitetu Možura (u daljem tekstu: Ugovor) dana 5. jula 2010. godine sa konzorcijumom „Fersa & Čelebić“ u čijem sastavu se nalaze „Fersa Energias Renovables“ S.A. iz Španije i „Čelebić“ DOO iz Podgorice (u daljem tekstu: investitor). Ugovorom je državno zemljište dato u zakup na period od 20 godina za potrebe izgradnje vjetroelektrane instalisane snage do 46 MW.

Zbog nepostojanja prostorno planske dokumentacije Država Crna Gora je investitoru omogućila dobijanje urbanističko-tehničkih uslova (u daljem tekstu: UTU) na osnovu Zaključka Vlade Crne Gore. UTU koji su izdati 5. novembra 2010. godine nijesu bili dovoljna osnova za dalju izradu projektne dokumentacije. S tim u vezi neophodno je bilo izvršiti dopunu UTU kako bi se precizno definisali uslovi i način priključenja vjetroelektrane na elektroenergetsku mrežu. U skladu sa navedenim pripremljen je Aneks 1 Ugovora koji je prihvaćen od Vlade Crne Gore, i isti potpisan 29. januara 2013. godine. U skladu sa Aneksom investitor je osnovao posebno zavisno lice, odnosno privredno društvo „Možura Wind Park“ doo, na koje su prenešena sva prava i obaveze iz Ugovora. Navedenim Aneksom svi rokovi iz Ugovora koji su trebali da počnu da teku od dana donošenja prostorno-planske dokumentacije, počeli su da teku od dana izdavanja inoviranih urbanističko-tehničkih uslova tj. od 07. juna 2013. godine. S tim u vezi, investitor je bio u obavezi da u roku od šest mjeseci od dobijanja inoviranih UTU podnese svu neophodnu dokumentaciju za izdavanje građevinske dozvole. Pored obaveze poštovanja rokova u vezi sa realizacijom pojedinih faza iz Ugovora, postoji i obaveza plaćanja zakupnine zemljišta koje je u državnoj svojini, počev od datuma izdavanja inoviranih UTU. Ugovorom je definisana visina godišnje zakupnine u iznosu od 186.057,60 eura, koju investitor plaća kvartalno. Shodno odredbama iz Ugovora investitor je nakon upućenog obavijestjenja produžio postojeću bankarsku garanciju na iznos od 1.500.000,00 € i sa rokom važenja do 01. jula 2017. godine, kao sredstvo obezbjeđenja izvršavanja obaveza iz Ugovora.

Investitor je 29.01.2014. godine predao nepotpun zahtjev za izdavanje građevinske dozvole zbog čega je isti odbijen. Ministarstvo je u cilju pronalaženja zajedničkog rješenja, oko problema izdavanja građevinske dozvole, intenziviralo komunikaciju i održalo niz sastanaka sa predstavnicima investitora. Budući da je investitor u skladu sa ugovornom vršio redovno plaćanje zakupnine i imajući u vidu kompleksnost i strateški značaj projekta, Vlada Crne Gore je na sjednici od 8. maja 2014. godine usvojila Informaciju i zadužila Ministarstvo da pokrene proceduru raskida Ugovora ukoliko investitor ne podnese potvrdu do 30. juna 2014. godine od Ministarstva održivog razvoja i turizma da je podnio svu neophodnu dokumentaciju za izdavanje građevinske dozvole. U skladu sa navedenim obavijestjeni smo od Ministarstva nadležnog za izdavanje građevinskih dozvola da je investitor „Možura Wind Park“ doo, predao zahtjev za izdavanje građevinske dozvole dana 30. juna 2014. godine sa dokumentacijom predviđenom članom 93 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, kao i da je postupak pribavljanja dokaza i saglasnosti po službenoj dužnosti u toku. Nakon obezbjeđenja svih neophodnih dokumenata Ministarstvo održivog razvoja i turizma je 15. decembra 2014. godine izdalo građevinsku dozvolu za izgradnju vjetroelektrane na lokalitetu Možura.

U skladu sa rokovima iz Ugovora investitor je bio u obavezi da započne izgradnju predmetne vjetroelektrane u roku od 2 mjeseca od izdavanja građevinske dozvole. S tim u vezi, Ministarstvo je dopisima obavijestilo investitora o pomenutoj obavezi koja proističe iz Ugovora. Takođe, Ministarstvo je dana 17 februara o.g. uputilo zahtjev za inspekcijski nadzor nadležnoj Upravi u cilju utvrđivanja činjeničnog stanja izlaskom na predmetnu lokaciju na osnovu čega bi se moglo konstatovati da li je investitor ispoštovao obavezu iz Ugovora.

Međutim, Ministarstvo je dana 26. februara o.g. od investitora dobilo dopis kojim je izražena zainteresovanost za prenos prava i obaveza iz Ugovora na novog zakupca. Kompanija na koju je predloženo prenošenje Ugovora je kompanija „Enemalta corporation“ sa Malte koja je dopisom

izrazila spremnost da uđe u projekat preuzimajući svih obaveza iz istog. Radi se o kompaniji čiji je većinski vlasnik Vlada Republike Malte, pa je s tim u vezi Ministarstvu dostavljen dopis od strane malteškog ministra energetike i zdravlja g-dina Kondrad Mizzia kojim je zvanično iskazana podrška od strane Vlade Republike Malte da se prihvati pomenuti zahtjev za prenos Ugovora. S tim u vezi g-din Kondrad Mizzi je bio u više zvaničnih posjeta Ministarstvu na kojima je potvrđena spremnost Vlade Republike Malte da se projekat izgradnje vjetroelektrane realizuje.

Shodno članu 10 Ugovora investitor može prenijeti ovaj Ugovor na novog zakupca uz prethodnu pismenu saglasnost Države CG pod uslovom da novi investitor podlegne istim uslovima i obavezama kao i investitor pod postojećim ugovorom. U međuvremenu smo dopisom od 4. marta o.g. obaviješteni od strane Uprave za inspeksijske poslove da Odsjeku za građevinsku inspekciju nije dostavljena prijava početka pripremnih radova, a na osnovu izjave investitora zapisnički konstatovano da nijesu započeli niti vršeni nikakvi građevinski radovi na predmetnoj lokaciji. Samim tim u tom trenutku stekli su se uslovi za raskid ugovora. Budući da je započet postupak procjene mogućnosti prenosa ugovora na drugog zakupca Ministarstvo je ocijenilo da je u cilju nastavka realizacije ovog projekta potrebno prvo razmotriti mogućnost prenosa Ugovora na novog zakupca nakon čega bi se svakako prenele i sve obaveze iz Ugovora.

Imajući u vidu gore navedeno, postojale su dvije mogućnosti za rješavanje novonastale situacije: Prva mogućnost je bila da se pokrene procedura raskida ugovora zbog nepoštovanja ugovornih faza. U tom slučaju bi se naplatila bankarska garancija, a nakon toga bi bilo potrebno razmotriti mogućnost raspisivanja novog tendera za ovaj projekat. Druga mogućnost je prenos ugovora na kompaniju „Enemalta corporation“, što bi omogućilo nastavak projekta u okviru postojećih odnosa rokova definisanih aneksom ugovora.

U skladu sa navedenim, Ministarstvo se obratilo renomiranoj advokatskoj kancelariji “Moravčević Vojnović i Partneri in cooperation with Schoenherr” za dobijanje mišljenja o pravnoj dopuštenosti prenosa prava i obaveza iz Ugovora, a u vezi zahtjeva investitora. Pomenuto mišljenje sadrži analizu sledećih pravnih aspekata koji su u vezi sa prenosom i odgovore na sledeća pitanja:

1. Da li je Prenos dozvoljen prema Ugovoru;
2. Da li je Prenos dozvoljen prema dokumentaciji vezanoj za Tender
3. Da li je Prenos dozvoljen prema nadležnom pravu i
4. Mogući rizici usled Prenosa.

Mišljenje advokatske kancelarije je da je Prenos dozvoljen u skladu sa pravom Crne Gore, Ugovorom i Tenderskom dokumentacijom uz napomene i preporuke koje su date sa njihove strane. Pomenuto pravno mišljenje je dato u prilogu ove informacije.

Takodje, u datom mišljenju obrađeno je i načelo ekonomičnosti i efikasnosti upotrebe javnih sredstava na sledeći način: “U ovoj situaciji CG ima dve sledeće opcije: (i) raskid Ugovora i aktiviranje garancije koju je dao Investitor, u kom slučaju bi razvoj vjetroelektrane bio znatno odložen i uslovljen završetkom novog tendera ili (ii) dozvoljavanje Prenosa, pri čemu garancija koja je izdata od strane Investitora ne može biti aktivirana. Ukoliko prevladava značaj brze i efikasne izgradnje i razvoja vjetroelektrane Možura nad benefitom brzog izvršenja bankarske garancije koju je pružio Investitor (pod pretpostavkom da će Enemalta da dostavi posebnu garanciju na isti iznos) možemo da zaključimo da je Prenos dozvoljen po merodavnom pravu. Međutim, obzirom da "dobar domaćin" nije definisan pojam, nismo u poziciji da u potpunosti isključimo rizik da sudovi u Crnoj Gori mogu da tumače da Prenos nije u skladu sa Crnogorskim propisima koji regulišu raspolaganje državnom imovinom. Ipak, taj rizik je veoma udaljen“.

Konačno date su preporuke vezano za dodatne aktivnosti koje je potrebno preduzeti u slučaju preuzimanja ugovora od strane kompanija „Enemalta corporation“ a odnose se na provjeru podobnosti kompanije, roka za otpočinjanja radova, obezbjeđivanje nove bankarske garancije, obezbjeđivanja učešća domaćih kompanija na projektu i troškova dosadašnjih mjerenja i istraživanja vjetra na lokaciji.

Ukoliko bi se ušlo u proceduru prenosa ugovora na novu kompaniju, neophodno je izvršiti ocjenu dostavljene dokumentacije i finasijskih izvještaja od strane „Enemalta corporation“. U skladu sa Javnim oglasom za izgradnju vjetrolektrana na lokaciji Možura, takođe ova kompanija mora da dostavi i dokumentaciju koja je propisana u Uputstvu kako bi mogla da se smatra stranom na koju može da se izvrši prenos. S tim u vezi potrebno je formirati Komisiju sa zadatkom da izvrši pomenutu procjenu u pogledu ispunjavanja uslova određenih tenderskom dokumentacijom i ukoliko predloženi novi zakupac ispunjava tražene uslove pristupiti zaključenju Ugovora o prenosu Ugovora kojim bi se prenijela sva prava i obaveze iz postojećeg Ugovora na novog zakupca.

U međuvremenu, investitor je dopisom od 28. maja o.g. informisao Ministarstvo ekonomije da su obavijestili nadležno ministarstvo i Upravu za inspekcijske poslove o početku izvođenja pripremnih radova na izgradnji vjetrolektrane na lokalitetu Možura. Samim tim, investitor se shodno ugovoru trenutno nalazi u fazi izgradnje, a period zakupa je tekao nezavisno od pomenutog kašnjenja investitora. Kao što je već navedeno, investitor je produžio postojeću bankrasku garanciju na iznos od 1.500.000,00 eura sa rokom važenja do 01. jula 2017. godine.

Uvažajući navedene razloge Ministarstvo ekonomije predlaže Vladi Crne Gore da donese sljedeće:

ZAKLJUČKE

1. Vlada Crne Gore je na sjednici od _____ 2015. godine razmotrila i usvojila Informaciju o realizaciji Ugovora o zakupu zemljišta i izgradnji vjetrolektrane na lokalitetu Možura.
2. Zadužuje se dr Vladimir Kavarić, ministar ekonomije, da formira Komisiju sa zadatkom da izvrši ocjenu podobnosti novog ponuđača.
3. Zadužuje se Ministarstvo ekonomije, u slučaju ispunjavanja utvrđenih uslova za podobnost ponuđača, da pripremi Ugovor o prenosu Ugovora o zakupu zemljišta i izgradnji vjetrolektrane na lokalitetu Možura.