

PRIJEDLOG ZA DAVANJE SAGLASNOSTI ZA DAVANJE U ZAKUP NEPOKRETNOSTI U SVOJINI CRNE GORE, NA PERIOD OD 30 GODINA, I TO KATASTARSKIH PARCELA BR. 1929/5 I 1571/3, UPISANIH U LIST NEPOKRETNOSTI BROJ 169, KO MALINSKO, OPŠTINA ŠAVNIK, U CILJU IZGRADNJE VJETROELEKTRANE

Ministarstvu finansija obratilo se privredno društvo „VJETRO PARK BIJELA“ d.o.o. Podgorica, zahtjevom od 19. januara 2023. godine za davanje u dugoročni zakup zemljišta i to djelova katastarske parcele broj 1929/1 i dijela katastarske parcele broj 1571/1, obje upisane u listu nepokretnosti broj 169, KO Malinsko, Opština Šavnik, shodno geodetskom Elaboratu uslovne parcelacije na katastarskim parcelama br. 1571/1 i 1929/1, KO Malinsko, Opština Šavnik, izrađenom od strane Preduzeća za izvođenje geodetskih radova „Geo Engineering“ d.o.o. Podgorica, broj 13/2023 od 17. marta 2023. godine, a ovjerenom od strane Uprave za katastar i državnu imovinu – Područna jedinica Šavnik, broj: 917-118-24/22 od 21. marta 2023. godine.

U zahtjevu je navedeno da je privredno društvo „VJETRO PARK BIJELA“ d.o.o. Podgorica predmetnu lokaciju prepoznalo kao povoljnu za izgradnju vjetroelektrane.

Uvidom u dostavljenu prateću dokumentaciju utvrđeno je da su uz predmetni zahtjev dostavljeni i Rješenje o izdavanju dozvole za istraživanje i mjerenje potencijala vjetra, broj: 03-302/22-9149/2 od 13. septembra 2022. godine, izdato od strane Ministarstva kapitalnih investicija – Direktorata za energetiku, geodetski Elaborat uslovne parcelacije na katastarskim parcelama br. 1571/1 i 1929/1, KO Malinsko, Opština Šavnik, izrađen od strane Preduzeća za izvođenje geodetskih radova „Geo Engineering“ d.o.o. Podgorica, broj 13/2023 od 17. marta 2023. godine, a ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu – Područna jedinica Šavnik, broj: 917-118-24/22 od 21. marta 2023. godine, Rješenje o registraciji osnivanja DOO „VJETRO PARK BIJELA“ Podgorica Uprave prihoda i carina – Centralnog registra privrednih subjekata, broj: 5-1067066/001 od 3. oktobra 2022. godine, prepis Lista nepokretnosti broj 169, KO Malinsko, Opština Šavnik od 18. januara 2023. godine, foto dokumentacija postavljenog mjernog stuba i Preliminarna procjena vjetroaprka Bijela, izrađena od strane pravnog lica „Sistem-MNE“ d.o.o. Podgorica od decembra 2022. godine.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, Ministarstvo finansija je od Uprave za katastar i državnu imovinu zatražilo da pokrenu postupak parcelacije katastarskih parcela br. 1929/1 i 1571/1, obje upisane u list nepokretnosti broj 169, KO Malinsko, Opština Šavnik, shodno geodetskom Elaboratu uslovne parcelacije na katastarskim parcelama br. 1571/1 i 1929/1, KO Malinsko, Opština Šavnik, izrađenom od strane Preduzeća za izvođenje geodetskih radova „Geo Engineering“ d.o.o. Podgorica, broj 13/2023 od 17. marta 2023. godine, a ovjerenom od strane Uprave za katastar i državnu imovinu – Područna jedinica Šavnik, broj: 917-118-24/22 od 21. marta 2023. godine, pa je Uprava za katastar i državnu imovinu – Područna jedinica Šavnik donijela rješenje broj: 919-118-UPI-101/2023 od 19. maja 2023. godine, kojim se dozvoljava upis promjene na nepokretnostima u listu nepokretnosti broj 169, KO Malinsko, te su, nakon preciziranja zahtjeva od strane podnosioca od 14.06.2023.

godine, sada predmet zahtjeva za davanje u zakup sljedeće nepokretnosti u svojini Crne Gore, sa pravom raspolagan ja Vlade Crne Gore, u obimu prava 1/1:

- katastarska parcela broj 1929/5, po načinu korišćenja „pašnjak 7. klase”, u površini od 236.219 m², upisana u listu nepokretnosti broj 169, KO Malinsko, Opština Šavnik i
- katastarska parcela broj 1571/3, po načinu korišćenja „pašnjak 7. klase”, u površini od 399.085 m², upisana u listu nepokretnosti broj 169, KO Malinsko, Opština Šavnik.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, Ministarstvo finansija pribavilo je mišljenje Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, sa aspekta prostornog planiranja.

U dostavljenom mišljenju Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, broj: 08-332/23-806/2 od 6. februara 2023. godine, navedeno je da se predmetne katastarske parcele nalaze van obuhvata planova detaljne razrade državnih planskih dokumenata, kao i da, budući da shodno članu 220a Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (“Sl. list CG”, br. 64/17, 44/18, 63/18 i 82/20), do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore, organ lokalne uprave izdaje izvod za prostor u granicama lokalnog planskog dokumenta, potrebno je obratiti se za izdavanje izvoda iz planskog dokumenta nadležnom organu lokalne uprave Opštine Šavnik.

S obzirom na ovako dato mišljenje Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Ministarstvo finansija je tražilo i mišljenje Sekretarijata za uređenje prostora, komunalno – stambene poslove, imovinu i privredu Opštine Šavnik, sa aspekta prostornog planiranja, koji je traženo mišljenje dostavio aktom broj: 08-01-421/23-189/1 od 10. februara 2023. godine, u kojem je navedeno da se prema važećem planskom dokumentu, Prostorno – urbanističkom planu Opštine Šavnik, katastarske parcele br. 1571/1 i 1929/1, KO Malinsko, nalaze u zahvatu Prostorno – urbanističkog plana Opštine Šavnik, pri čemu je prostor katastarske parcele broj 1929/1 i najveći dio katastarske parcele broj 1571/1, po namjeni planiran kao poljoprivreda – drugo poljoprivredno zemljište, dok je preostali dio katastarske parcele broj 1571/1, površine cca 54.150 m², po namjeni planiran kao poljoprivreda – obradivo zemljište.

Nadalje, obzirom da je uvidom u list nepokretnosti broj 169, KO Malinsko, Opština Šavnik, utvrđeno da su predmetne katastarske parcele po načinu korišćenja “pašnjak 7. klase”, Ministarstvo finansija je tražilo mišljenje Ministarstva poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede, sa aspekta njihovih nadležnosti.

U dostavljenom mišljenju Ministarstva poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede – Direktorata za šumarstvo, lovstvo i drvnu industriju, broj: 14-919/23-1551/4 od 22. marta 2023. godine, je navedeno da je to ministarstvo pribavilo izjašnjenje Uprave za gazdovanje šumama i lovištima na predmetni zahtjev, u kojem se konstatuje da su predmetne katastarske parcele po načinu korišćenja “pašnjak 7. klase” i da se nalaze na teritoriji G.J. “Sinjajevina – Semolj” i pripadaju odjeljenjima 35-1 i 35-2, a naveli su i da se u izjašnjenju Uprave za gazdovanje šumama i lovištima konstatuje da na osnovu Progama gazdovanja šumama za G.J. “Sinjajevina – Semolj”, koji važi od 2022. do 2031. godine, odjeljenja 35-1 i 35-2 su neobrasla zemljišta za ostale namjene, iznad granice šuma.

U krajnjem su naveli da, shodno izjašnjenju Uprave za gazdovanje šumama i lovištima da su predmetne katastarske parcele po načinu korišćenja "pašnjak 7. klase" i da nema šumske vegetacije, Ministarstvo poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede konstatuje da nema smetnji da se predmetne katastarske parcele daju u zakup.

Takođe, Ministarstvo finansija tražilo je od Uprave za katastar i državnu imovinu da izvrši procjenu vrijednosti predmetnih nepokretnosti. S tim u vezi, Uprava za katastar i državnu imovinu, dostavila je uz akt broj: 01-012/23-11317/2 od 19.06.2023. godine, Izvještaj Komisije o procjeni vrijednosti nepokretnosti katastarskih parcela u KO Malinsko, Opština Šavnik, od 31.05.2023. godine, u kojoj procjeni je data tržišna vrijednost predmetnog zemljišta ali bez navođenja iznosa godišnje zakupnine. Takođe je ukazano da se ova procjena može upotrijebiti samo za namjenu »poljoprivreda«.

S obzirom na navedenu procjenu Uprave za katastar i državnu imovinu, kao i na namjeru da se predmetno zemljište izdaje u zakup radi izgradnje vjetroelektrane, vodeći računa o optimalnoj iskorišćenosti, odnosno najboljoj upotrebi i namjeni zemljišta, Ministarstvo finansija je, u skladu sa članom 43 stav 3 Zakona o državnoj imovini, angažovalo ovlašćenu procjeniteljku mr Sanju Radović, da izvrši procjenu predmetnih nepokretnosti za potrebe izdavanja u zakup na period od 30 godina u cilju izgradnje vjetroelektrane.

Procjeniteljka je dostavila traženu procjenu, dana 27. jula 2023. godine, iz koje je utvrđeno da je jedinična vrijednost zemljišta dobijena primjenom rezidualne metode u kombinaciji sa DNT metodom, koja uključuje ukupne razvoja lokacije i takva vrijednost je oko 8 puta veća od one koja proizilazi analizom tržišta parcela sličnih karakteristika u posmatranom području za namjene za poljoprivredne svrhe, te da ovo ukazuje da je namjera izgradnje vjetroelektrane ujedno najbolja i najisplativija u konkretnom slučaju (optimalna iskorišćenost), sa napomenom da se ne ograničava na upotrebu za poljoprivredu ili stočarstvo.

Nadalje, Ministarstvo finansija je pripremilo nacrt aukcijske dokumentacije, odnosno: javni poziv, izjavu o povjerljivosti, informativni memorandum, nacrt ugovora o davanju u dugoročni zakup i prijavu za učešće na aukciji.

Javnim pozivom se predviđa izdavanje u zakup predmetnog zemljišta, ukupne površine 635.304 m², na period od 30 godina, radi projektovanja, izgradnje, eksploatacije i održavanja vjetroelektrane, instalisane snage 6,6 MW po jednom vjetrogeneratoru, po početnoj cijeni zakupa na godišnjem nivou u iznosu od 176.400,00 €.

Pravo da učestvuju na javnom nadmetanju imaju sva pravna i fizička domaća i strana lica, kao i konzorcijumi, pod uslovom da:

- a) imaju iskustvo u oblasti projektovanja ili izgradnje vjetroelektrana;
- b) dokažu da su u posljednje dvije poslovne godine, pojedinačno po godinama, ostvarili pozitivan finansijski rezultat;
- c) uplate depozit u iznosu od 5% od iznosa početne cijene zakupnine, u iznosu od 8.820 €.

Pored navedenih uslova, da bi učestvovali na Javnom nadmetanju - aukciji zainteresovani zakupci moraju otkupiti Aukcijsku dokumentaciju, čija cijena iznosi 7.000,00 €, potpisati Nacrt ugovora, kao i potpisati Izjavu o čuvanju povjerljivih podataka.

Učesnik može biti i Konzorcijum, pod uslovom da bar jedan član Konzorcijuma ili svi članovi Konzorcijuma zajedno ispunjavaju Kvalifikacione uslove, kao i da članovi Konzorcijuma odgovaraju neograničeno solidarno za obaveze svakog od njih.

Pored ostalih pravila, za učešće Konzorcijuma na Javnom pozivu primjenjuju se i sljedeća pravila:

- (a) Da Konzorcijum kao cjelina ispunjava uslove Javnog poziva;
- (b) Da su svi članovi Konzorcijuma zaključili pisani Ugovor o konzorcijumu;
- (c) U ugovoru o Konzorcijumu mora se predvidjeti kolektivna i pojedinačna odgovornost svih članova Konzorcijuma za obaveze iz Ugovora ili u vezi sa Ugovorom. Članovi Konzorcijuma moraju ovlastiti jedno lice koje će zastupati Konzorcijum u ovom postupku, u skladu sa ovjerenim punomoćjem (Punomoćje mora sadržati izričito ovlaštenje za zastupnika Konzorcijuma da može u ime i za račun Konzorcijuma i svih njegovih članova pojedinačno: (i) potpisati Ugovor o dugoročnom zakupu; (ii) potpisati druge akte u vezi sa ovim Javnim pozivom; (iii) preduzimati sve radnje u vezi sa ovim Javnim pozivom);
- (d) Svaki član Konzorcijuma je obavezan da potpiše Izjavu o čuvanju povjerljivih podataka.

Pravni osnov za davanje navedene saglasnosti sadržan je u Zakonu o državnoj imovini ("Službeni list Crne Gore", br. 21/09 i 40/11), članu 29 stav 1 kojim je propisano da nepokretnim i pokretnim stvarima i drugim dobrima u državnoj imovini, na kojima svojinska ovlaštenja vrši Crna Gora, raspolaze Vlada Crne Gore i članu 39 stav 3 kojim je propisano se dobra u svojini Crne Gore ili imovini opštine mogu ugovorom dati u zakup do 30 godina odlukom Vlade, odnosno nadležnog organa opštine i do 90 godina odlukom Skupštine, na predlog Vlade.