

Informacija o praćenju realizacije Ugovora o zakupu zemljišta za izgradnju solarne elektrane Briska Gora u Opštini Ulcinj

Ministarstvo ekonomije je tokom 2018. godine raspisalo Javni poziv za davanje u zakup zemljišta u svojini Države na lokalitetu Briska Gora - Opština Ulcinj radi izgradnje solarne elektrane. Navedenim pozivom planirana je izgradnja solarne elektrane minimalne instalisane snage 200 MW. Po završenom postupku evaluacije, Tenderska komisija je obavijestila Vladu o sprovedenom postupku, nakon čega je donijet Zaključak, broj: 07-5277 od 15.11.2018. godine, kojim je usvojen Izvještaj o sprovedenom postupku po osnovu Javnog poziva i kojim se Vlada upoznala sa Odlukom o utvrđivanju rang liste ponuđača broj: 310-984/2018-11 od 18.10.2018. godine, utvrđenom od strane Tenderske komisije. Nadalje, Vlada je istim Zaključkom zadužila Ministarstvo ekonomije da formira tim za pregovore po Nacrtu ugovora o zakupu zemljišta za izgradnju solarne elektrane, sa prvorangiranim ponuđačem Konzorcijumom Fortum i EPCG.

S tim u vezi, formiran je radni tim, u koji su bili uključeni predstavnici Ministarstva ekonomije, Ministarstva finansija, Ministarstva održivog razvoja i turizma, Crnogorskog elektroprenosnog sistema (u daljem tekstu: CGES) i Kabineta predsjednika Vlade, koji je kroz pregovore sa predstavnicima Konzorcijuma Fortum i EPCG, usaglasio konačni tekst Ugovora o zakupu zemljišta za izgradnju solarne elektrane.

Nakon toga, Vlada Crne Gore je na sjednici od 27.12.2018. godine, donijela Odluku o davanju u dugoročni zakup zemljišta na lokalitetu Briska Gora, Opština Ulcinj ("Službeni list CG", broj 86/18) na osnovu koje je 28.12.2018. godine zaključen Ugovor o zakupu zemljišta za izgradnju solarne elektrane Briska Gora u Opštini Ulcinj.

Realizacija ovog Ugovora je podijeljena u dvije faze:

I Faza – podrazumjeva izgradnju solarne elektrane instalisane snage 50 MW i pratećih objekata i infrastrukture i priključenja iste na elektroenergetski sistem Crne Gore, odnosno njeno puštanje u rad;

II Faza podrazumjeva izgradnju dodatnih 200 MW, kao i pratećih objekata i infrastrukture i priključenja iste na elektroenergetski sistem Crne Gore.

U cilju izgradnje predmetne solarne elektrane zemljište koje se daje u zakup je podijeljeno na Zemljište I, površine 2.930.243m², i Zemljište II, površine 3.690.878m². Tokom realizacije ovog projekta dinamika završetak određenih obaveza nije sprovedena do kraja što je uslovilo potrebu za određenim izmjenama osnovnog Ugovora, iz kojih razloga je do sad zaključeno tri izmjene Ugovora o zakupu zemljišta za izgradnju solarne elektrane Briska Gora u Opštini Ulcinj.

U skladu sa odredbama zaključenog Ugovora o zakupu zemljišta propisano je sljedeće:

- Početak perioda zakupa za Zemljište I je vezan za ispunjenje određenih uslova, i to:
 - (i) osnivanje društva posebne namjene od strane investitora, konzorcijuma,
 - (ii) parafiranje konačne verzije ugovora o otkupu električne energije, po tržišnim uslovima, što podrazumjeva da nema garantovane niti podsticajne cijene,
 - (iii) da investitor i nadležni organ (CGES) zakluče okvirni sporazum o izgradnji priključne infrastrukture, i
 - (iv) pribavljanje izvještaja o ispitivanju kvaliteta zemljišta koji će pokazati da zemljište nije zagađeno.

- Početak zakupa Zemljišta II je vezan za dodatne uslove, a to su:
 - (i) Usvajanje prostorno-planske dokumentacije koja omogućava izgradnju solarne elektrane na Zemljištu II i potrebne priključne infrastrukture za Fazu II

- (ii) izdavanje urbanističko tehničkih uslova za solarnu elektranu na Zemljištu II i potrebne priključne infrastrukture za Fazu II,
- (iii) završetak postupka eksproprijacije za zemljište koje može biti potrebno za izgradnju priključne infrastrukture, i
- (iv) da investitor i nadležni organ (CGES) zaključe okvirni sporazum o izgradnji nedostajuće priključne infrastrukture za Fazu II.

Trajanje zakupa je 30 godina i za Zemljište I će biti od Datuma stupanja na snagu, a Početak perioda zakupa za Zemljište II će biti od ispunjavanja propisanih uslova.

Odredbama zaključenog Ugovora investitor se obavezao da obezbijedi početak rada solarne elektrane - Faza I, u roku od 18 mjeseci od Datuma stupanja na snagu, početak rada solarne elektrane - Faza II, u roku od 36 mjeseci od Početka perioda zakupa za Zemljište II. Datum stupanja na snagu označava datum na koji zakup iz ovog Ugovora i sva povezana prava i obaveze prelaze na zavisnu kompaniju, nakon ispunjenja uslova neophodnih za Početak zakupa Zemljišta I, ali ne kasnije od Krajnjeg datuma. U skladu sa predmetnim Ugovorom o zakupu zemljišta Krajnji datum je bio 31.12.2020. godine, u kom roku nijesu sprovedene sve neophodne aktivnosti. U cilju nastavka dalje realizacije Vlada Crne Gore je dana 11.02.2021. godine donijela Zaključak kojim je prihvatila Četvrtu izmjenu Ugovora o zakupu za izgradnju solarne elektrane Briska Gora kojim je Krajnji rok produžen do 30.06.2021. godine. Kako je u međuvremenu Vlada Crne Gore 11.03.2021. godine stavila van snage Zaključak kojim je donijeta odluka o izmjenama i dopunama PUP-a Ulcinj navedena izmjena ugovora nije potpisana.

Međutim, cijeneći činjenicu da je do kašnjenja došlo ne zbog krivice investitora, kao i spremnost investitora da nastavi dalju realizaciju, koja je iskazana podnošenjem zahtjeva za produženje od strane investitora dana 9.7.2021. godine neophodno je omogućiti nastavak Ugovora zaključenjem izmjene kojom bi se Krajnji datum produžio. Sve ovo, posebno imajući u vidu da je Ugovorom definisana zakupnina u iznosu od 0,33 c€ po m², odnosno ukupno 966.980,19€ za Zemljište I i ukupno 1.217.989,74€ za Zemljište II. Takođe, važno je istaći da se investitor obavezao da na solarnoj elektrani uposli najmanje 226 zaposlenih, sa punim radnim vremenom.

U pogledu stvaranja uslova za početak zakupa za obe faze iz Ugovora u prethodnom periodu nijesu okončane neophodne aktivnosti od strane Države kako bi se omogućila nesmetana realizacija ovog projekta.

Naime, Odlukom o davanju u zakup zemljišta je navedeno da se u dugoročni zakup daje zemljište koje je u svojini Države Crne Gore na lokalitetu Briska Gora, Opština Ulcinj, koje se nalazi u KO Briska Gora, KO Zoganje, KO Darza, Opština Ulcinj, ukupne površine 6.621.121m², radi izgradnje solarne elektrane. Za Zemljište I, površine 2.930.243m² koje se daje u zakup za Fazu I postojala je prostorno planska dokumentacija sa namjenom za izgradnju solarnih elektrana dok je za Zemljište II, površine 3.690.878m², za Fazu II bilo neophodno da se naknadno donijese prostorno planska dokumentacija. U tom smislu Vlada je 1.10.2020. godine donijela Odluku o donošenju izmjena i dopuna prostorno urbanističkog plana Opštine Ulcinj, koja je kroz Zaključak Vlade od 11.03.2021. godine stavljena van snage. U vezi sa ovim u narednom periodu je potrebno sagledati sve mogućnosti za donošenje jedinstvenog rješenja za realizaciju ovog projekta koji bi bio usaglašen sa osnovnim principima životne sredine.

Kako još uvijek nijesu ispunjeni svi uslovi, a postoji interes obe strane da Ugovor nastavi da se realizuje pripremljen je i usaglašen Predlog četvrte izmjene Ugovora o zakupu zemljišta za izgradnju solarne elektrane kojim je izvršena izmjena Krajnjeg datuma na način da se isti produžava do 31.12.2021. godine, kako je inače zahtjevom investitora i zatraženo. Pored ovoga utvrđena je obaveza investitora da dostavi novu bankarsku garanciju.

Forth Amendment to the Agreement on the Lease of Land for the Construction of a Solar Power Plant

This forth amendment (the "**Amendment 4**") to the Agreement on the Lease of Land for the Construction of a Solar Power Plant ("**LLA**") is entered into by and between:

1. **The STATE OF MONTENEGRO**, represented, under the authorisation of the Government of Montenegro dated _____ 2021. by Mladen Bojanić, Minister of Capital Investments, as lessor;
and

2. The Consortium consisting of

1. **Elektroprivreda Crne Gore AD Nikšić**, of Vuka Karadzica 2, 81400 Nikšić, represented by CEO _____

2. **Sterling and Wilson International Solar FZCO**, of P.O.Box: 54811, Dubai UAE, represented by _____ and _____

3. **Fortum Holding BV**, of Claudius Prinsenlaan 136, 4818 CP Breda, the Netherlands, represented by _____
as lessee - INVESTOR.

The **INVESTOR** and the **STATE OF MONTENEGRO** are herein referred to individually as a "**Party**" and collectively as the "**Parties**".

PREAMBLE:

- The LLA was entered into in Podgorica on 28.12.2018 by and between the Parties, as amended by Amendment to the LLA dated 21.10.2019., Amendment 2 dated 24.02.2020 and Amendment 3 dated 8.05.2020;

PREDLOG

Četvrta izmjena Ugovora o zakupu zemljišta za izgradnju solarne elektrane

Ova četvrta izmjena ("**Izmjena 4**") Ugovora o zakupu zemljišta za izgradnju solarne elektrane ("**UoZZ**") je zaključena, između:

1. **DRŽAVE CRNE GORE**, koju u skladu sa ovlaštenjem Vlade Crne Gore od _____ 2021. godine zastupa Mladen Bojanić, ministar kapitalnih investicija, kao zakupodavca;

i

2. Konzorcijuma koga čine

1. **Elektroprivreda Crne Gore AD Nikšić**, iz Ulica Vuka Karadžića br. 2, 81400 Nikšić, koga zastupa Izvršni direktor _____

2. **Sterling and Wilson International Solar FZCO**, P.O.Box: 54811, Dubai UAE, koga zastupa _____ i _____

3. **Fortum Holding BV**, iz Claudius Prinsenlaan 136, 4818 CP Breda, Holandija, koga zastupa _____
kao zakupca – INVESTITORA.

INVESTITOR i DRŽAVA CG su u daljem tekstu označene pojedinačno kao "**Ugovorna strana**" a zajedno kao "**Ugovorne strane**".

PREAMBULA:

- UoZZ je zaključen u Podgorici 28.12.2018. godine između Ugovornih strana, kako je izmijenjen Izmjenom od dana 21.10.2019. godine, Izmjenom 2 od dana 06.03.2020. godine, Izmjenom 3 od dana 8.05.2020;

- The LLA envisages development of the Solar Power Plant through the Phase I and the Phase II, whereby the Phase II is to be developed on the Land II.
- The Parties wish to extend the Longstop Date due to occurrence of extraordinary circumstances, that is COVID-19 epidemic in Montenegro, as well as the time spent on the implementation of other activities on creating conditions for the beginning of the lease period.
- UoZZ predviđa izgradnju Solarne elektrane kroz Fazu I i Fazu II, pri čemu će se Faza II graditi na Zemljištu II.
- Strane žele da produže Krajnji rok usljed nastanka vanrednih okolnosti, i to epidemije COVID-19 u Crnoj Gori, kao i proteklog vremena na sprovođenju drugih aktivnosti na stvaranju uslova za početak perioda zakupa.

NOW, THEREFORE, having regard to the foregoing, the Parties hereby wish to amend the LLA in accordance with this Amendment 4.

SADA, PREMA TOME, imajući u vidu navedeno, ugovorne strane ovim žele da izmijene UoZZ u skladu sa ovom Izmjenom 4.

AMENDMENT

IZMJENA

Article 1.

Član 1.

The Parties agree that the clause defining "Longstop Date" stipulated in the introductory part of the LLA named "INTERPRETATION" is hereby fully deleted and replaced with the following clause:

Ugovorne strane su saglasne da odredba koja definiše "Krajnji datum" koja je predviđena u uvodnom dijelu UoZZ-a pod nazivom "TUMAČENJE" se ovim u potpunosti briše i mijenja sljedećom odredbom:

"**Longstop Date** means 31 December 2021;".

"**Krajnji datum** označava 31.12.2021. godine;".

Article 2.

Član 2.

Clause 7.1 of the LLA is hereby replaced with the following:

Član 7.1 UoZZ se ovim mijenja i glasi:

On the signing date of this Agreement INVESTOR shall provide the STATE OF MONTENEGRO with Investor's Contract Bond whose expiration date cannot be less than 30 days from the expiration date of the Longstop Date.

Na dan potpisivanja ovog ugovora INVESTITOR će dostaviti Državi CG Investitorovu ugovornu garanciju čiji rok važenja ne može biti kraći od 30 dana od dana isticanja Krajnjeg datuma.

Article 3.

Član 3.

All other terms and conditions of the LLA not regulated under this Amendment 4 shall remain in full force and effect.

Svi drugi uslovi i odredbe UoZZ koji nijesu regulisani ovom Izmjenom 4 ostaju u potpunosti validni i na snazi.

Article 4.

This Amendment 4 is executed in the Montenegrin and English languages. In case of discrepancies between the Montenegrin and English versions, the Montenegrin version shall prevail.

Article 5.

This Amendment 4 has been entered into and signed in 8 counterparts, 2 for each Party.

Član 4.

Ova Izmjena 4 se zaključuje na crnogorskom i engleskom jeziku, te u slučaju suprotnosti između crnogorske i engleske verzije, kao mjerodavna će se uzeti verzija na crnogorskom jeziku

Član 5.

Ova Izmjena 4 je zaključena i potpisana u 8 primjerka, od kojih po 2 primjerka za svaku od Ugovornih strana.

THE STATE OF MONTENEGRO / DRŽAVA CRNA GORA

Mladen Bojanić

Minister of Capital Investments/ ministar kapitalnih investicija

Elektroprivreda Crne Gore AD Nikšić

Ovlašćeni predstavnik

Sterling and Wilson International Solar FZCO

Ovlašćeni predstavnik

Fortum Holding BV

Ovlašćeni predstavnik