



**Predlog za zaključenje Aneksa Ugovora o dugoročnom zakupu zemljišta u državnoj svojini  
broj: UZZ broj: 219/2024 od 05.03. 2024.godine**

Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine obratio se Konzorcijum „N1“ Podgorica, zahtjevom koji je u ovom ministarstvu zaveden pod brojem: 022-421/25-7614/1 od 13.06.2025. godine, za zaključenje Aneksa Ugovora o dugoročnom zakupu zemljišta u državnoj svojini, na period od 30 godina, radi izgradnje vjetroelektrane na lokalitetu „Sinjavina“ u Opštini Šavnik od 05.03.2024.godine.

Naime, Ministarstvo finansija Crne Gore je dana 14.02.2024. godine na osnovu člana 29, 39 i 40 Zakona o državnoj imovini ("Službeni list Crne Gore", br. 021/09 od 20.03.2009, 040/11 od 08.08.2011), čl. 5 i 29 Uredbe o prodaji i davanju u zakup stvari u državnoj imovini ("Službeni list Crne Gore", br. 044/10 od 30.07.2010) i Zaključaka Vlade Crne Gore broj: 08-909/24-562/2 od 08.02.2024. godine, objavilo Javni poziv za davanje u zakup na period od 30 godina zemljišta u državnoj svojini, radi izgradnje vjetroelektrane na lokalitetu „Sinjavina“ u Opštini Šavnik, u dnevnom listu „Pobjeda“ i na sajtu Ministarstva finansija.

Konzorcijum „N1“ DOO Podgorica, koji čine pravna lica „N1“ D.O.O. Podgorica, „SISTEM-MNE“ D.O.O. Podgorica i „PERMONTE“ D.O.O. Podgorica (u daljem tekstu: **Konzorcijum**) je učestvovao na javnom nadmetanju u skladu sa Javnim pozivom i nakon sprovedene zakonske procedure ovaj Konzorcijum je izabran kao najpovoljniji Učesnik za zakup zemljišta u Opštini Kolašin radi izgradnje vjetroelektrane na lokalitetu „Sinjavina“ u Opštini Kolašin, pa je shodno tome između Države Crne Gore – Ministarstva finansija i Konzorcijuma zaključen Ugovor o dugoročnom zakupu zemljišta u državnoj svojini, na period od 30 godina, radi izgradnje vjetroelektrane na lokalitetu „Sinjavina“ u Opštini Šavnik zaveden pod brojem 04-332/24-2841/2, a koji je dana 05.03.2024. godine solemnizovan kod notara Ivana Janjuševića sa službenim sjedištem u Žabljaku i nosi poslovnu oznaku UZZ broj: 219/2024 (u daljem tekstu: **Ugovor**).

Predmetnim Ugovorom se u **tački 12 Definicija i tumačenja Ugovora** uvrđuje 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, dok je tačkom 13 propisano da **Faza II** označava izgradnju vjetroelektrane i neophodne prateće infranstrukture i dobijanje upotrebne dozvole, a koja počinje završetkom Faze I tj. datumom dobijanja građevinske dozvole i traje 36 mjeseci.

Takođe, **članom 2.2 Ugovora** propisano je da „Ovaj Ugovor stupa na snagu i postaje pravno obavezujući za Ugovorne strane na dan kada se („Datum stupanja na snagu“) izda građevinska dozvola na zahtjev ZAKUPCA od strane nadležne institucije, a svakako u roku ne dužem od 18 mjeseci od dana potpisivanja ovog Ugovora.

Nadalje, **članom 2.4 Ugovora** je propisano da je ZAKUPAC u obavezi da ZAKUPODAVCU preda garanciju za dobro izvršenje posla i zakupninu u skladu sa članom 7.1 ovog Ugovora kojim se definiše da je ZAKUPAC dužan da na datum početka Faze II dostavi ZAKUPODAVCU garanciju za dobro izvršenje posla na iznos od EUR 1.000.000.000,00 (jedan milion eura), a kao obezbjeđenje svih obaveza ZAKUPCA u vezi sa Ugovorom, koja važi od datuma početka Faze II do isteka 3 mjeseca od početka Faze III. Istim članom definiše se da u slučaju da se Ugovor raskine zbog kršenja bilo koje nenovčane obaveze ZAKUPCA, ZAKUPAC je dužan da za to kršenje ZAKUPODAVCU plati ugovornu kaznu u iznosu garancije za dobro izvršenje posla, te ZAKUPODAVAC ima pravo da naplati garanciju za dobro izvršenje posla u punom iznosu radi naplate te ugovorne kazne, dok je članom 7.2 Ugovora propisano da je Danom dobijanja građevinske dozvole tj. danom početka Faze II ZAKUPAC dužan da dostavi Bankarsku garanciju za zakupninu, u iznosu od jednogodišnje Zakupnine utvrđene u postupku javnog nadmetanja, sa rokom



važenja godinu dana, uz obavezu produžavanja iste za svaku narednu godinu, do isteka perioda zakupa.

**Članom 2.6 Ugovora** je propisano „ugovorne strane će odmah po ispunjavanju uslova iz člana 2.2 potpisati Sporazum o potvrđivanju kojim će konstatovati ispunjenje navedenog uslova i Datum stupanja na snagu.“

Ugovor dalje definiše **da ukoliko bilo koji od uslova iz članova 2.2, 2.3, 2.4 ovog Ugovora ne budu ispunjeni u rokovima navedenim za taj uslov Ugovorne strane će u dobroj vjeri nastojati da se dogovore o primjerenom produženju roka koji je istekao.** Ako se ugovorne strane o produženju roka ne dogovore najkasnije 30 dana od njegovog isteka ZAKUPAC ima pravo da raskine ugovor ukoliko se nijesu ostvarili uslovi iz članova 2.2 i 2.3 a ZAKUPODAVAC ima pravo da raskine ugovor ukoliko se nijesu ostvarili uslovi iz člana 2.4 i to slanjem pisanog obavještenja o raskidu drugoj ugovornoj strani, u kom slučaju nijedna ugovorna strana neće imati pravo na naknadu štete, ugovorne kazne ili bilo kakva druga prava ili potraživanja prema drugoj ugovornoj strani iz odnosno u vezi sa Ugovorom i/ili njegovim raskidom izuzev prava na naknadu štete od ugovorne strane čijom se namjerom ili grubom nepažnjom osujetilo neispunjenje relevantnog uslova u ugovorenom roku usljed čega je ugovor raskinut.

**Članom 5.1 Ugovora** je propisano da je ZAKUPAC obavezan da obezbijedi **Početak rada vjetroelektrane, odnosno da završi Fazu I u roku od 18 mjeseci od Datuma potpisivanja Ugovora**, a zatim i Fazu II u periodu ne dužem od 36 mjeseci, nakon čega će nastupiti Faza III koja traje do isteka Perioda zakupa ili prestanka važenja ovog Ugovora, u zavisnosti od toga šta nastupi ranije.

Imajući u vidu sve naprijed navedeno, te citirane odredbe Ugovora shodno kojima bi Faza I trebala da bude završena do 15.09.2025. godine dobijanjem građevinske dozvole uz ispunjenje svih prethodnih uslova za to, **jasno je da se uz sve napore Konzorcijuma nisu stekli uslovi za završetak Faze I i početak Faze II, iz razloga koji nisu pod kontrolom i na koje ne može uticati Konzorcijum**, o čemu svjedoče sve naprijed navedene aktivnosti i radnje preduzete od strane Konzorcijuma u cilju ispunjenja ugovornih obaveza, pa su zatražili da u skladu sa odredbama Ugovora, u dobroj vjeri, **pristupimo zaključenju Aneksa Ugovora kojim će se dogovoriti primjereno produženje roka za završetak Faze I i to za još 18 mjeseci (odnosno da novi rok za završetak Faze I bude najduže 36 mjeseci od dana potpisivanja Ugovora)** i svih analogno povezanih odredbi Ugovora vezanih za ovaj rok, u kojem roku očekuju da sve nadležne institucije izdaju nedostajuće saglasnosti/odobrenja/dozvole, kako bi se stvorili uslovi da se nastavi realizacija projekta u skladu sa odredbama Ugovora, na dobrobit obje ugovorne strane.

Osim produženja roka za završetak Faze I, ukazali su da Faza II podrazumijeva izgradnju vjetroelektrane i neophodne prateće infrastrukture i dobijanje upotrebne dozvole, a koja počinje završetkom Faze I, tj. datumom dobijanja građevinske dozvole i prema trenutno važećim odredbama traje 36 mjeseci.

Obzirom da je izvođenje radova u surovim klimatskim uslovima Sinjajevine veoma otežano, a vodeći računa i o odredbi člana 10 Ugovora kojom se Zakupac obavezuje da se prilikom projektovanja, izgradnje, eksploatacije i održavanja vjetroelektrane pridržava mjerodavnog prava, uključujući i propise o zaštiti životne sredine, kao i da preduzme sve neophodne mjere radi obezbjeđivanja opšte i konkretne sigurnosti, zdravlja ljudi i zaštite životne sredine, te da su mjerenjima potencijala vjetra, temperature okoline, padavina, udara groma, zaključili da u tako surovim klimatskim uslovima predmetne mikrolokacije, građevinska sezona traje manje od pola godine, **smatraju da period od 36 mjeseci za Fazu II ovako kompleksnog objekta nije dovoljan i predložili su produženje tog roka na 60 mjeseci od dana završetka Faze I.**



Uzimajući u obzir sve naprijed navedeno Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, rješenjem broj: 022-421/25-7614/3 od 17.06.2025.godine formiralo je Komisiju za rješavanje otvorenih pitanja u vezi sa dugoročnim zakupom zemljišta u državnoj svojini, na period od 30 godina, radi izgradnje vjetroelektrane na lokalitetu „Sinjavina“ u Opštini Šavnik, poslovne oznake UZZ broj:219/2014 od 05.03.2024.godine, u čijem sastavu su osim predstavnika Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, bili i predstavnici Zaštitnika imovinsko pravnih interesa Crne Gore, Agencije za zaštitu životne sredine i „Crnogorskog elektroprenosnog sistema“ AD i zatažilo mišljenje od navedenih institucija u odnosu na dostavljeni zahtjev za zaključenje Aneks Ugovora.

U mišljenju Agencije za zaštitu životne sredine broj: 03-D-2186/ od 08.07.2025. godine navedeno je da je taj organ razmotrio je sve razloge navedene dopisu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, a budući da su pomenuti projekti u proceduri dobijanja ekološke saglasnosti, te da shodno Zakonu o procjeni uticaja, postupak sprovođenja procjene uticaja može zahtijevati (u zavisnosti od izvještajima Komisije za ocjenu Elaborat, kao i primjedbi i sugestija dostavljenih tokom trajanja javnog uvida) veći broj dana (u tom smislu Komisija može dva puta zahtijevati izmjenu Elaborata, i u oba slučaja odrediti potreban broj dana da se isprave i koriguju nepravilnosti), Agencija za zaštitu životne sredine **mišljenja je da se rok za završetak Faze I može produžiti za dodatnih 18 mjeseci, a takođe i Faze II za dodatnih 60 mjeseci**

U mišljenju CGES - a broj 702/2-D/23-3296/5 od 07.07.2025. godine navedeno je da je u proteklom periodu CGES je dobio veliki broj zahtjeva za priključenje obnovljivih izvora (sunca i vjetra) koji su u raznim fazama – zaključeni ugovori o priključenju, urađena analiza mogućnosti priključenja, Analiza u izradi, dato mišljenje na Nacrt UT uslova i sl... Sve to zahtijeva koordinaciju i usaglašavanje, prvođenje sistemskih analiza i iznalaženje rešenja priključka sa uslovima za izradu pojedinih djelova priključene infrstrukture koja nakon izgradnje treba pripasti CGES-u. U pojedinim fazama usaglašavanja iste zahtijevaju određeno vrijeme ali CGES je mišljenja da dinamika usaglašavanja procedure priključenja sa Investitorom izgradnje VE Sinjajevina i VE Korita je u najvećem dijelu usaglašena i za očekivati je u sledećih nekoliko mjeseci da imaju zaključene Ugovore o priključenju.

Takođe, što se tiče aktivnosti iz nadležnosti Direktorata za građevinarstvo u Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine koje se odnose na izdavanje građevinske dozvole, rok za izdavanje iste a pošto je utvrđena obaveza sprovođenja procjene uticaja na životnu sredinu je 60 dana, ali pod uslovom da su zadovoljeni svi zakonom utvrđeni uslovi i to: urađen Glavni projekat, izvršenja revizija glavnog projekta i razriješeni imovinsko pravni odnosi za predmetnu lokaciju.

U mišljenju Zaštitnika imovinsko pravnih interesa Crne Gore broj M.br. 58/25 od 30.06.2025.godine je navedeno Ugovor o zakupu regulisan je Zakonom o obligacionim odnosima, a odredbom iz čl. 595 st. 1 Zakona propisano je da ugovorom o zakupu obavezuje se zakupodavac da preda određenu stvar zakupcu na upotrebu, a ovaj se obavezuje da mu za to plaća određenu zakupninu. Po svojoj pravnoj prirodi Ugovor o zakupu predstavlja dvostrano obavezan ugovor i teretan, jer stvara obaveze za obje strane. Ugovor o zakupu je komutativan ugovor, jer se u trenutku njegovog zaključenja zna koja je strana povjerilac, a koja je dužnik i kolika je vrijednost prestacije, on je istovremeno imenovan ugovor, jer je zakonom regulisan. Predmet Ugovora o dugoročnom zakupu zemljišta u državnoj svojini na period od 30 godina, radi izgradnje vjetroelektrane na lokalitetu „Sinjajevina“ u opštini Šavnik, je zakup zemljišta površine cca 2.033.897 m<sup>2</sup>, koje se nalazi u svojini zakupodavca, a u svrhu projektovanja, izgradnje, eksploatacije i održavanja vjetroelektrane. Dostavljenim nacrtom prijedloga „Aneksa Ugovora o dugoročnom zakupu zemljišta u državnoj svojini na period od 30 godina, radi izgradnje vjetroelektrane na lokalitetu „Sinjavina“ u opštini Kolašin, u članu 1 „18 mjeseci“ zamjenjuje se riječima „36 mjeseci“; u čl. 2 „36 mjeseci“ zamjenjuje se riječima „60 mjeseci“; u čl. 3 „18 mjeseci“ zamjenjuje se riječima „36 mjeseci“; u čl. 4 „18 mjeseci“ zamjenjuje se riječima „36 mjeseci“, a riječi 36 mjeseci zamjenjuju se riječima „60 mjeseci“; u čl. 5 riječi „5.1 Ugovora“ zamjenjuju se riječima „ 4 Aneksa Ugovora“; dok čl. 6 propisuje da odredbe Ugovora koje nijesu naznačene u ovom Aneksu ostaju na snazi.



Aneks ugovora je pravno sredstvo koje se koristi kako bi se promijenili ili dopunili određeni djelovi postojećeg ugovora. Aneks se obično donosi uz saglasnost svih strana ugovora, jer zahtijeva promjene u već postojećem dogovoru. Aneks ugovora ima istu pravnu snagu kao i sam ugovor i obavezuje sve strane na poštovanje novih uslova ili promjena. Sto znači da treba jasno definisati koje tačno promjene ili novi dodaci se vrše na originalni ugovor kako bi se izbjegli bilo kakvi nesporazumi. Aneks isto tako treba sadržati datum kada je donesen i reference na originalni ugovor kako bi se jasno identifikovalo koji ugovor se izmjenjuje. Svaka promjena ili dodatak u aneksu treba biti detaljno opisan, bilo tekstualno bilo putem pratećih dokumenata.

Aneks treba imati jasno definisanu svrhu i naveden razlog promjene ugovora kako bi obje strane mogle razumjeti zbog čega su promjene neophodne. Aneks se potpisuje od strane svih strana ugovora kako bi se sve strane usaglasile, te isti ovjerava od strane notara.

U konkretnom, kao što je to već naprijed rečeno, prijedlogom Aneksa mijenjaju se, tačnije rečeno produžavaju rokovi za ispunjenje realizacije obaveza iz osnovnog ugovora od strane zakupca, što znači suštinski navedenim Aneksom omogućuje se zakupcu da u dodatnim rokovima završi I i II Fazu, koje obuhvataju projektovanje, pribavljanje neophodnih saglasnosti od relevantnih institucija/subjekata i dobijanje građevinske dozvole i počinje datumom potpisivanja Ugovora i traje 18 mjeseci, kao i 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.

Naime, u dostavljenom prijedlogu nacrtu Aneksa Ugovora o dugoročnom zakupu zemljišta u državnoj svojini na period od 30 godina, primjećuje se da obrazloženi i navedeni razlozi izmjene osnovnog Ugovora ne upućuju na nužnost i neophodnost promjene rokova za realizaciju I i II Faze Ugovora, zbog čega je umjesto roka od 18 mjeseci potrebno produžiti taj rok za još „18 mjeseci“, i umjesto roka od 36 mjeseci potrebno produžiti isti tako da traje „60 mjeseci“, posebno pri činjenici da bi zakupac na datum početka faze II Ugovora bio dužan da dostavi zakupodavcu garanciju za dobro izvršenje posla na iznos od 1.000.000,00 eura, a kao obezbjeđenje svih obaveza zakupca u vezi sa Ugovorom. Nadalje, ne navodi se koje su mjere i radnje preduzete od strane zakupca za realizaciju I Faze Ugovora, te da li su sve radnje koje se tiču pribavljanja dokumentacije u svrhu dobijanja građevinske dozvole i izrade elaborata o procjeni uticaja za zaštitu životne sredine, preduzete blagovremeno, kao i uzrok (npr nesprovođenje radnji uslijed protesta mještana) za produženje rokova u korist zakupca.

Prijedlog Aneksa, takođe, ne sadrži detaljnu analizu opravdanosti produženja II Faze realizacije Aneksa Ugovora o dugoročnom zakupu zemljišta u državnoj svojini na period od 30 godina, sa prvobitnog roka od 36 mjeseci, na „60 mjeseci“, odnosno postojanja opravdanih razloga koji se tiču produženje roka vezano za izgradnju vjetroelektrana, prateće infrastrukture i dobijanje upotrebne dozvole. Suštinski izostalo je navođenje dovoljno obrazloženih razloga u pogledu opravdanosti razloga za produženje roka realizacije Ugovora, sa odgovarajućom dokumentacijom koja bi pratila opravdanost analize razloga za zaključenje Aneksa Ugovora, te realnih pokazatelja koji bi ukazivali na ispunjenost uslova za Fazu I i II, u dodatnim rokovima, od strane zakupca. U konkretnom se radi o Ugovoru o zakupu, koji po svojoj pravnoj prirodi i suštini nema značaj samog zakupodavnog odnosa, već isti ima za cilj korišćenje energije iz obnovljivih izvora i njeno plasiranje na tržištu, na zemljištu koje je u državnoj svojini, uz ispunjenje uslova od strane zakupca koji se tiče dobijanja određenih dozvola i odobrenja i sticanja određenih statusa, na koji osim Zakona o državnoj imovini primjenjuju se i odredbe Zakona o obligacionim odnosima, Zakona o energetici, te odredbe Zakona o korišćenju energije iz obnovljivih izvora. U smislu navedenog, a u odnosu na pravnu problematiku primjene već zaključenog Ugovora o dugoročnom zakupu zemljišta u državnoj svojini na period od 30 godina, te potrebe zaključenja Aneksa Ugovora, pristupiti istom sa naročitom pažnjom i analizom ispunjenosti odredbi zaključenog ugovora od strane zakupca, i postojanja realnih uslova za ispunjenje Ugovora u dodatnim rokovima, sadržanim u navedenom Prijedlogu Aneksa, a naročito što je zakupac dužan da na datum početka II Faze dostavi zakupodavcu garanciju za dobro izvršenje posla na iznos od 1.000.000,00 eura, kao sredstvo obezbjeđenja Ugovora. Pri čemu, Aneks Ugovora se smatra sastavnim dijelom prvobitnog ugovora i ima istu pravnu snagu, kao i sam



ugovor, što znači da se sve odredbe aneksa primjenjuju kao da su direktno unutar originalnog ugovora. Zaštitnik se u predmetnom mišljenju nije bavio pravnom problematikom zemljišta u državnoj svojini, u pogledu isunjenosti zakonskih uslova za izgradnju vjetroelektrana iz LN 136 KO Boan, LN 25 KO Krnja Jela, LN 89 KO Timar i LN 16 KO Tušinja, pa samim tim i dobijanja građevinske dozvole na navedenom lokalitetu, te u pogledu uslova za priključenje na energetska infrastrukturu, izgradnje prateće infrastrukture i dobijanja upotrebne dozvole, jer smatra da su to pitanja koja su u nadležnosti drugih organa i pravnih subjekata. Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine prilikom pripreme materijala za Vladu i Aneks Ugovora u svemu je postupilo u skladu sa sugestijama datim u mišljenju Zaštitnika.

Nakon pribavljenih izjašnjenja od naprijed navedenih institucija Komisija za rješavanje otvorenih pitanja u vezi sa dugoročnim zakupom zemljišta u državnoj svojini, na period od 30 godina, radi izgradnje vjetroelektrane na lokalitetu „Sinjavina“ u Opštini Šavnik, poslovne oznake UZZ broj: 219/2024 od 05.03. 2024. godine, u čijem sastavu su osim predstavnika Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, bili i predstavnici Zaštitnika imovinsko pravnih interesa Crne Gore, Agencije za zaštitu životne sredine i „Crnogorskog elektroprenosnog sistema“ AD je održala sjednicu i dana 08.07.2025. godine, na kojoj su razmatrani rokovi neophodni za realizaciju nesprovedenih aktivnosti nadležnih institucija a sve sa ciljem utvrđivanja opravdanosti rokova koji su predloženi zahtjevom za zaključenje Aneks Ugovora a sve sa ciljem utvrđivanja opravdanosti rokova koji su predloženi inicijativom za zaključenje Aneks Ugovora, pa je konstatovano da je investitor blagovremeno uputio zahtjeve nadležnim institucijama za rješavanje otvorenih pitanja, te da je inicijativa za zaključenje Aneks Ugovora opravdana i kao takvu je sa detaljnim obrazloženjem potrebno pripremiti i dostaviti Vladi Crne Gore na davanje saglasnosti.

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 imovini, 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: 219/2024 od 05.03.2024. godine, koji je sastavni dio ovog materijala.

## ANEKS

UGOVORA O DUGOROČNOM ZAKUPU ZEMLJIŠTA U DRŽAVNOJ SVOJINI, NA PERIOD OD 30 GODINA,  
RADI IZGRADNJE VJETROELEKTRANE NA LOKALITETU "SINJAVINA" U OPŠTINI ŠAVNIKIZMEĐU UGOVORNIH STRANA:

1. **VLADE CRNE GORE-MINISTARSTVA PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE**, koju shodno Zaključcima Vlade Crne Gore, broj: ..... od .....2025. godine predstavlja ministar prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine Slaven Radunović (u daljem tekstu: „**Zakupodavac**“),
2. **KONZORCIJUMA „N1“DOO PODGORICA**, koji čine:
  - „N1“ d.o.o. Podgorica, PIB ....., registarski broj ..... od .....202..... godine, Ul. Slobode br. 78, Podgorica, čija je izvršna direktorica Valentina Stanaj,
  - „SISTEM - MNE“ d.o.o. Podgorica, PIB 02919460, registarski broj 5-0654236/003 od 12.03.2013. godine, Ul. Slobode br. 78, Podgorica, čiji je izvršni direktor Ljubiša Bošković i
  - „PERMONTE“ d.o.o. Podgorica, PIB 02695154, registarski broj 5-0437182/010 od 10.01.2008. godine, Ul. Mila Radunovića, br. Sl/48, Podgorica, čiji je izvršni direktor Bojan Bošković, a koji zastupa izvršna direktorica „N1“ d.o.o. Podgorica Valentina Stanaj iz Podgorice, ul. Petra Dedića, broj: 35, ....., lična karta broj....., izdata od strane ..... godine, sa rokom važenja do ..... godine, a u skladu sa Ugovorom o konzorcijumu od..... godine i punomoćjem broj OV .....od ..... godine (u daljem tekstu: „**Zakupac**“).

**PREAMBULA**

S obzirom na to da su dana Vlada Crne Gore-Ministarstvo finansija, kao zakupodavac i „N1“doo Podgorica, „Sistem-MNE“ doo Podgorica i „PermonTE“ doo Podgorica, kao zakupci, zakučili su Ugovor o dugoročnom zakupu zemljišta u državnoj svojini broj: 04-332/24-2841/2 od 05.03.2024.godine, koji je solimniziran kod notara, Ivana Janjuševića sa službenim sjedištem u Žabljaku, poslovne oznake UZZ broj:219/2024. (u daljem tekstu: „**Ugovor**“);

S obzirom na to 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 i 71/2024), propisano je 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;

S obzirom na to 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;

S obzirom da je shodno članu 2.2 stav 1 Ugovora definisano da Ovaj Ugovor stupa na snagu i postaje pravno obavezujući za Ugovorne strane na dan kada se („Datum stupanja na snagu“) izda građevinska dozvola na zahtjev ZAKUPCA od strane nadležne institucije, a svakako u roku ne dužem od 18 mjeseci od dana potpisivanja ovog Ugovora;

S obzirom da je shodno članu 2.4 Ugovora definisano da je ZAKUPAC u obavezi da ZAKUPODAVCU preda garanciju za dobro izvršenje posla i zakupninu, u skladu sa članom 7.1 ovog Ugovora, dok je članom 7.1 istog Ugovora definisano da je ZAKUPAC dužan da na Datum početka Faze II dostavi ZAKUPODAVCU garanciju za dobro izvršenje posla, u formi i sadržini koja odgovara Prilogu 2 ovog Ugovora, na iznos od EUR 800.000,00 (osam stotina hiljada eura), a kao obezbjeđenje svih obaveza ZAKUPCA u vezi sa Ugovorom, koja važi od datuma početka Faze II do isteka tri mjeseca od početka Faze III. U slučaju da se ovaj ugovor raskine zbog kršenja bilo koje nenovčane obaveze ZAKUPCA, ZAKUPAC je dužan da za to kršenje ZAKUPODAVCU plati ugovornu kaznu u iznosu garancije za dobro izvršenje posla, te ZAKUPODAVAC ima pravo da naplati garanciju za dobro izvršenje posla u punom iznosu radi naplate te ugovorne kazne. Ovim se ne dira u druga prava ZAKUPODAVCA, a člano 7.2 predmetnog Ugovora je definisano da je Danom dobijanja građevinske dozvole, tj. danom početka Faze II ZAKUPAC dužan da dostavi Bankarsku garanciju za zakupninu, u iznosu od jednogodišnje Zakupnine utvrđene u postupku javnog nadmetanja, sa rokom važenja godinu dana, uz obavezu produžavanja iste za svaku narednu godinu, do isteka perioda zakupa;

S obzirom da je shodno članu 2.5 stav 2 Ugovora definisano da ukoliko bilo koji od uslova iz članova 2.2, 2.3 i 2.4 ovog Ugovora ne budu ispunjeni u rokovima navedenim za taj uslov, **Ugovorne strane će u dobroj vjeri nastojati da se dogovore o primjerenom produženju roka koji je istekao.** Ako se Ugovorne strane o produženju roka ne dogovore najkasnije 30 dana od njegovog isteka, ZAKUPAC ima pravo da raskine Ugovor ukoliko se nijesu ostavili uslovi iz članova 2.2 i 2.3, a ZAKUPODAVAC ima pravo da raskine Ugovor ukoliko se nijesu ostavili uslovi iz člana 2.4, i to slanjem pisanog obavještenja o raskidu drugoj Ugovornoj strani, u kom slučaju nijedna ugovorna strana neće imati pravo na naknadu štete, ugovorne kazne ili bilo kakva druga prava ili potraživanja prema drugoj Ugovornoj strani iz odnosno u vezi sa ovim Ugovorom i/ili njegovim raskidom, izuzev prava na naknadu štete od Ugovorne strane čijom se namjerom ili grubom nepažnjom osujetilo ispunjenje relevantnog uslova u ugovorenom roku usljed čega je Ugovor raskinut;

S obzirom da je shodno članu 5.1 Ugovora definisano da je ZAKUPAC obavezan da obezbijedi početak rada vjetroelektrane, odnosno da završi Fazu I u roku od 18 mjeseci od Datuma potpisivanja Ugovora a zatim i Fazu II u periodu ne dužem od 36 mjeseci, nakon čega će nastupiti Faze III koja traje do isteka Perioda zakupa ili prestanka važenja ovog Ugovora, u zavisnosti od toga šta nastupi ranije;

S obzirom da je shodno članu 11.3 tačka e definisano da ZAKUPODAVAC ima pravo da raskine ovaj Ugovor dostavljanjem pisanog obavještenja o raskidu ZAKUPCU u slučaju da ZAKUPAC Fazu II ne završi do roka navedenog u članu 5.1 Ugovora;

S obzirom da je Zakupac Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine dostavio dana 13.06.2025. godine, zahtjev za zaključenje Aneksa predmetnog Ugovora, u kojem je u krajnjem navedeno da Konzorcijum „N1“ još uvijek nije potpisao Ugovor za priključenje na prenosni sistem vjetroelektrane „Sinjajevina Part II“, a koji predstavlja osnovni uslov početka izrade projektne dokumentacije, kao i da je ZAKUPAC od Agencije za zaštitu životne sredine tek 30.01.2025. godine dobio rješenje broj 03-UP1-16/6 kojim se utvrđuje da je za projekat izgradnje vjetroelektrane „Sinjajevina Part II“ na katastarskim

parcelama 2082,2083,2084 KO Boan, Opština Šavnik, potrebna izrada Elaborata procjene uticaja na životnu sredinu.

Shodno navodima Konzorcijuma i citiranim odredbama Ugovora u skladu sa kojima bi Faza I trebala da bude završena do 15.09.2025. godine dobijanjem građevinske dozvole uz ispunjenje svih prethodnih uslova za to, evidentno je da se nisu stekli uslovi za završetak Faze I i početak Faze II, pa je predloženo kao najcjelishodnije rješenje pristupanje zaključenju Aneksa Ugovora kojim bi se definisalo produženje roka za završetak Faze I i to za još 18 mjeseci (odnosno da novi rok za završetak Faze I bude najduže 36 mjeseci od dana potpisivanja Ugovora) i svih analogno povezanih odredbi Ugovora vezanih za ovaj rok, u kojem roku se očekuje da sve nadležne institucije izdaju nedostajuće saglasnosti/odobrenja/dozvole, kako bi se stvorili uslovi da Konzorcijum pristupi izradi projektne dokumentacije, čime bi se stekla mogućnost nastavka realizacija projekta u skladu sa odredbama Ugovora, a osim produženja roka za završetak Faze I, Faza II podrazumijeva izgradnju vjetroelektrane i neophodne prateće infrastrukture i dobijanje upotrebne dozvole i počinje završetkom Faze I, tj. datumom dobijanja građevinske dozvole i prema trenutno važećim odredbama traje 36 mjeseci.

Uzimajući u obzir činjenicu da je izvođenje radova u surovim klimatskim uslovima Sinjajevine veoma otežano, a vodeći računa i o odredbi člana 10 Ugovora kojom se Zakupac obavezuje da se prilikom projektovanja, izgradnje, eksploatacije i održavanja vjetroelektrane pridržava mjerodavnog prava, uključujući i propise o zaštiti životne sredine, kao i da preduzme sve neophodne mjere radi obezbjeđivanja opšte i konkretne sigurnosti, zdravlja ljudi i zaštite životne sredine, te da je Zakupac ukazao da je mjerenjima potencijala vjetra, temperature okoline, padavina, udara groma, došao do zaključka da u tako surovim klimatskim uslovima predmetne mikrolokacije, građevinska sezona traje manje od pola godine, ukazali su da period od 36 mjeseci za Fazu II ovako kompleksnog objekta nije dovoljan i predložili produženje tog roka na 60 mjeseci od dana završetka Faze I.

S obzirom da je članom 2.5 Ugovora definisano da ukoliko bilo koji od uslova iz članova 2.2, 2.3 i 2.4 ovog Ugovora ne budu ispunjeni u rokovima navedenim za taj uslov, **Ugovorne strane će u dobroj vjeri nastojati da se dogovore o primjerenom produženju roka koji je istekao;**

S obzirom da je članom 14.1 Ugovora definisano da bilo koji aneksi, izmjene i/ili dopune ovog Ugovora su važeće samo ako su u pisanoj formi, potpisane od obije 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, Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine zahtjev Konzorcijuma „ENERGY 2“ cijeni opravdanim i predlaže Vladi Crne Gore da da saglasnost na Prijedlog Aneksa koji je sastavni dio ovog materijala, a kojim rok za **Faza I** počinje datumom potpisivanja Ugovora i produžava se na 36 mjeseci, a rok za **Faza II** počinje završetkom Faze I, tj. datumom dobijanja građevinske dozvole i produžava se na 60 mjeseci.

Uzimajući u obzir sve prethodno navedeno a posebno mišljenja „Crnogorskog elektroprenosnog sistema“ AD broj 702/2-D/23-3296/5 od 07.07.2025. godine, mišljenje Agencije za zaštitu životne sredine, 03-D-2186/2 od 08.07.2025. godine i mišljenje Zaštitnika imovinsko pravnih interesa Crne Gore broj M.br. 58/25 od 30.06.2025.godine,

Ugovorne strane ugovaraju 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 2.2 stav 1 Ugovora riječi "18 mjeseci" zamjenjuju se riječima "36 mjeseci".

#### **Član 4**

U članu 5.1 stav 1 Ugovora riječi "18 mjeseci" zamjenjuju se riječima "36 mjeseci", a riječi 36 mjeseci zamjenjuju se riječima "60 mjeseci".

#### **Član 5**

U članu 11.3 tačka e Ugovora riječi "5.1 Ugovora" zamjenjuju se riječima "4 Aneksa Ugovora".

#### **Član 6**

Odredbe Ugovora koje nijesu naznačene u ovom Aneksu ostaju na snazi.

#### **Član 7**

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 „N1“DOO PODGORICA