

PREDLOG ZA DAVANJE SAGLASNOSTI ZA DAVANJE U DUGOROČNI ZAKUP NEPOKRETNOSTI U SVOJINI CRNE GORE, NA PERIOD OD 30 GODINA, ZEMLJIŠTA UPISANOG U LIST NEPOKRETNOSTI BROJ 600, KO KORITA, OPŠTINA BIJELO POLJE, U CILJU IZGRADNJE VJETROELEKTRANE

Ministarstvu finansija obratilo se privredno društvo „VJETRO PARK KORITA“ d.o.o., zahtjevom za davanje u dugoročni zakup zemljišta i to sljedećih katastarskih parcela:

- dio katastarske parcele broj 1837/1, površine 1.239.981 m², po načinu korišćenja “šuma 7. klase”,
- dio katastarske parcele broj 1969/1, površine 43.994 m², po načinu korišćenja “šuma 7. klase”,
- dio katastarske parcele broj 3131/1, površine 175.475 m², po načinu korišćenja “pašnjak 8. klase” i
- katastarska parcela broj 1889/2, površine 42.887 m², po načinu korišćenja “pašnjak 8. klase”,

sve evidentirane u listu nepokretnosti broj 600, KO Korita, Opština Bijelo Polje, u cilju izgradnje vjetroelektrane.

Uvidom u dostavljenu prateću dokumentaciju utvrđeno je da su uz predmetni zahtjev dostavljeni i Rješenje o izdavanju dozvole za mjerenje i istraživanje potencijala vjetra, broj: 03-302/21-9607/2 od 27.09.2021. godine, izdato od strane Ministarstva kapitalnih investicija – Direktorata za energetiku i energetska efikasnost, geodetski Elaborat uslovne parcelacije na katastarskim parcelama br. 1837/1, 1969/1 i 3131/1, list nepokretnosti broj 600, KO Korita, Opština Bijelo Polje, izrađen od strane geodetske agencije „Geo Invest“ d.o.o., broj 56/1/2023 od 14.08.2023. godine, a ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, od 23. oktobra 2023. godine.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, Ministarstvo finansija pribavilo je mišljenja Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, sa aspekta prostornog planiranja i Sekretarijata za uređenje prostora Opštine Bijelo Polje.

U mišljenju Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, broj: 08-9896/2 od 12.12.2022. godine, kao i broj: 08-421/23-4876/2 od 14.06.2023. godine i broj: 08-421/23-6637/2 od 30.08.2023. 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 Bijelo Polje.

Nadalje, u mišljenju Sekretarijata za uređenje prostora Opštine Bijelo Polje, broj: 06-332/22-5143/1 od 12.12.2022. godine, kao i od 14.06.2023. i 01.09.2023. godine, je navedeno da se predmetne katastarske parcele nalaze u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Bijelo Polje koji je usvojen odlukom SO Bijelo Polje br. 02-728 od 06.03.2014. godine, te da je uvidom u grafički

dio plana - Plan namjene površine utvrđeno da se predmetne katastarske parcele nalaze dijelom u zoni planiranoj kao poljoprivredne površine, a dijelom u zoni planiranoj kao ostale prirodne površine.

S obzirom na mišljenje Sekretarijata za uređenje prostora Opštine Bijelo Polje, Ministarstvo finansija je tražilo mišljenje Ministarstva poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede, sa aspekta njihovih nadležnosti.

U dostavljenom mišljenju Ministarstva poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede – Direktorata za poljoprivredu, broj: 16-919/22-15937/6 od 21.4.2023. godine, je navedeno da je Uprava za gazdovanje šumama i lovištima konstatovala da Programom gazdovanja šumama za gazdinsku jedinicu "Korita", 2021-2030 godine, nijesu planirani nikakvi radovi na pomenutim parcelama, i da shodno tome, izgradnja vjetro parka neće remetiti stanje i namjenu šuma, te u krajnjem nema smetnji da se predmetno zemljište izda u zakup.

S obzirom 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 Sonju Ivanović, 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 23. oktobra 2023. godine, iz koje je utvrđeno da je ukupna površina zemljišta 1.502.337 m², koja se daje u zakup za postavljanje 11 vjetrogeneratora, te da je ista vršena pod specijalnom pretpostavkom nesmetane realizacije planirane namjene sa stanovišta planske i zakonske regulative, kao i da je procjena izvršena primjenom prinostnog pristupa, dok je tržišni pristup poslužio kao kontrolni, zbog ograničenja koja je nametnula planirana namjena nepokretnosti pa je u krajnjem cijena zakupnine predmetnog zemljišta na godišnjem nivou određena u iznosu od 341.000,00 eura.

Nadalje, Ministarstvo finansija je pripremlilo 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 **1.502.337 m²**, na period od 30 godina, radi projektovanja, izgradnje, eksploatacije i održavanja vjetroelektrane, instalisane snage 6,6 MW pojedinačno po vjetrogeneratoru, po početnoj cijeni zakupa na godišnjem nivou u iznosu od 341.000,00 €.

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

- 1) kupili aukcijsku dokumentaciju;
- 2) uplatili depozit u iznosu od 5% od iznosa početne cijene zakupnine, u iznosu od 17.050,00 €;
- 3) potpisali nacrt ugovora;
- 4) registrovani kao učesnici na aukciji.

Pored navedenih uslova, Učesnik mora da ispunjava sljedeće **Kvalifikacione uslove**:

- a) da ima iskustvo u oblasti realizacije projekata izgradnje vjetroelektrana;
- b) dokaže da posjeduje finansijsku sposobnost i sredstva neophodna za realizaciju predviđenog projekta;
- c) dokaže da je u posljednje dvije poslovne godine, pojedinačno po godinama, ostvario pozitivan finansijski rezultat.

Kvalifikacioni uslovi moraju biti ispunjeni kumulativno. Ispunjenost uslova ocjenjivaće se prilikom registracije Učesnika.

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.

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 ovlašćenja vrši Crna Gora, raspoláže 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.