

**PREDLOG ZA DAVANJE SAGLASNOSTI ZA DAVANJE U ZAKUP NEPOKRETNOSTI U SVOJINI CRNE GORE, NA PERIOD OD 30 GODINA I TO KATASTARSKIH PARCELA BR. 2128/4 I 2565/4 KO BOAN, KATASTARSKIH PARCELA BR. 1834/2 I 1834/3 KO TUŠINJA, KATASTARSKE PARCELE BROJ 550/2, KO KRNJA JELA I KATASTARSKIH PARCELA BR. 66/3, 66/4, 66/5, 66/6, 71/4, 74/2, 75/1, 61, 68, 70, 72 I 2134 KO TIMAR, SVE OPŠTINA ŠAVNIK, U CILJU IZGRADNJE VJETROELEKTRANE**

Nekadašnjem Ministarstvu finansija obratilo se pravno lice „N1“ d.o.o. Podgorica, zahtjevom od 01.02.2023. godine i dopunama zahtjeva od 22.08.2023. godine, 09.10.2023. godine, 23.10.2023. godine i 28.11.2023. godine, za davanje u dugoročni zakup nepokretnosti u svojini Države Crne Gore, u Opštini Šavnik, KO Krnja Jela, KO Timar, KO Tušinja i KO Boan, u cilju izgradnje vjetro-parka “Sinjajevina – Part 2”, ukupne instalisane snage 290,40 MW.

S tim u vezi, predmet zahtjeva pravnog lica „N1“ d.o.o. Podgorica za davanje u dugoročni zakup bile su sljedeće nepokretnosti:

- dio katastarske parcele broj 2128, u površini od 108.665 m<sup>2</sup>, po načinu korišćenja “neplodno zemljište”, evidentirana u listu nepokretnosti broj 136, KO Boan, Opština Šavnik;
- dio katastarske parcele broj 2565, u površini od 1.003.750 m<sup>2</sup>, po načinu korišćenja “neplodno zemljište”, evidentirana u listu nepokretnosti broj 136, KO Boan, Opština Šavnik;
- dio katastarske parcele broj 550, u površini od 37.210 m<sup>2</sup>, po načinu korišćenja “prirodno neplodno zemljište”, evidentirana u listu nepokretnosti broj 26, KO Krnja Jela, Opština Šavnik;
- dio katastarske parcele broj 211/2, u površini od 8.554 m<sup>2</sup>, po načinu korišćenja “pašnjak 8. klase”, evidentirana u listu nepokretnosti broj 89, KO Timar, Opština Šavnik;
- dio katastarske parcele broj 175/2, u površini od 6.465 m<sup>2</sup>, po načinu korišćenja “pašnjak 8. klase”, evidentirana u listu nepokretnosti broj 89, KO Timar, Opština Šavnik;
- dio katastarske parcele broj 71, u površini od 42.821 m<sup>2</sup>, po načinu korišćenja “krš, kamenjar”, evidentirana u listu nepokretnosti broj 89, KO Timar, Opština Šavnik;
- dio katastarske parcele broj 66, u površinama od 213.828 m<sup>2</sup>, 121.024 m<sup>2</sup>, 254 m<sup>2</sup> i 66.138 m<sup>2</sup>, po načinu korišćenja “pašnjak 8. klase”, evidentirana u listu nepokretnosti broj 89, KO Timar, Opština Šavnik;
- dio katastarske parcele broj 74, u površini od 10.097 m<sup>2</sup>, po načinu korišćenja “krš, kamenjar”, evidentirana u listu nepokretnosti broj 89, KO Timar, Opština Šavnik;
- dio katastarske parcele broj 75, u površini od 15.874 m<sup>2</sup>, po načinu korišćenja “krš, kamenjar”, evidentirana u listu nepokretnosti broj 89, KO Timar, Opština Šavnik;

- katastarska parcela broj 389, u površini od 1.188.898 m<sup>2</sup>, po načinu korišćenja "prirodno neplodno zemljište", evidentirana u listu nepokretnosti broj 26, KO Krnja Jela, Opština Šavnik;
- katastarska parcela broj 389, u površini od 23.848 m<sup>2</sup>, po načinu korišćenja "pašnjak 6. klase", evidentirana u listu nepokretnosti broj 26, KO Krnja Jela, Opština Šavnik;
- katastarska parcela broj 68, u površini od 42.632 m<sup>2</sup>, po načinu korišćenja "krš, kamenjar", evidentirana u listu nepokretnosti broj 89, KO Timar, Opština Šavnik;
- katastarska parcela broj 70, u površini od 3.839 m<sup>2</sup>, po načinu korišćenja "krš, kamenjar", evidentirana u listu nepokretnosti broj 89, KO Timar, Opština Šavnik;
- katastarska parcela broj 72, u površini od 1.806 m<sup>2</sup>, po načinu korišćenja "pašnjak 8. klase", evidentirana u listu nepokretnosti broj 89, KO Timar, Opština Šavnik;
- katastarska parcela broj 174/2, u površini od 6.409 m<sup>2</sup>, po načinu korišćenja "krš, kamenjar", evidentirana u listu nepokretnosti broj 89, KO Timar, Opština Šavnik;
- katastarska parcela broj 204, u površini od 7.300 m<sup>2</sup>, po načinu korišćenja "krš, kamenjar", evidentirana u listu nepokretnosti broj 89, KO Timar, Opština Šavnik;
- katastarska parcela broj 210, u površini od 7.673 m<sup>2</sup>, po načinu korišćenja "krš, kamenjar", evidentirana u listu nepokretnosti broj 89, KO Timar, Opština Šavnik;
- katastarska parcela broj 246, u površini od 34.125 m<sup>2</sup>, po načinu korišćenja "pašnjak 8. klase", evidentirana u listu nepokretnosti broj 89, KO Timar, Opština Šavnik i
- katastarska parcela broj 2134, u površini od 3.703 m<sup>2</sup>, po načinu korišćenja "pašnjak 8. klase", evidentirana u listu nepokretnosti broj 89, KO Timar, Opština Šavnik,

sve u skladom sa geodetskim Elaboratima uslovne parcelacije br. 59/1/2023, 58/1/2023, 60/1/2023 i 57/1/2023, svi od 15. avgusta 2023. godine i svi izrađeni od strane ovlašćene geodetske agencije "Geo Invest" d.o.o. Podgorica, a ovjereni od strane Uprave za katastar i državnu imovinu dana 25.12.2023. godine i 26.12.2023. godine.

Uvidom u dostavljenu prateću dokumentaciju, utvrđeno je da su uz predmetni zahtjev dostavljeni geodetski Elaborati uslovne parcelacije br. 59/1/2023, 58/1/2023, 60/1/2023 i 57/1/2023, svi od 15. avgusta 2023. godine i svi izrađeni od strane ovlašćene geodetske agencije "Geo Invest" d.o.o. Podgorica, a ovjereni od strane Uprave za katastar i državnu imovinu dana 25.12.2023. godine i 26.12.2023. godine, prepisi listova nepokretnosti broj 16, KO Tušinja, broj 26, KO Krnja Jela, broj 136 KO Boan i broj 89 KO Timar, svi Opština Šavnik i Preliminarna procjena vjetroelektrane „Sinjajevina – Part 1“, izrađena od strane pravnog lica „SISTEM-MNE“ d.o.o. Podgorica od jula 2023. godine.

Nadalje, postupajući po predmetnom zahtjevu, nekadašnje 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: 08-332/23-8336/2 od 26.10.2023. godine, navedeno je da se predmetni djelovi katastarskih parcela nalaze u obuhvatu Prostornog plana posebne namjene za Durmitorsko područje, na području koje je shodno grafičkom prilogu "Plan namjene površina" definisano kao drugo poljoprivredno zemljište, 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, 82/20 i 86/22), 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, nekadašnje Ministarstvo finansija je tražilo i mišljenje Sekretarijata za uređenje prostora, komunalno-stambene poslove, imovinu i privredu Opštine Šavnik, pa je taj sekretarijat traženo mišljenje dostavio aktom broj: 08-01-421/23-2258/1 od 31.10.2023. godine, u kojem je navedeno da je prema važećem planskom dokumentu, Prostorno-urbanističkom planu Opštine Šavnik, namjena katastarske parcele broj 2128 KO Boan, u granici Regionalnog parka "Sinjajevina", drugo poljoprivredno zemljište, namjena katastarske parcele broj 2565 KO Boan, u granici Regionalnog parka "Sinjajevina", drugo poljoprivredno zemljište, goleti, sipari, kamenjari, strme stjenovite padine i katuni, namjena katastarske parcele broj 550 KO Krnja Jela, u granici Regionalnog parka "Sinjajevina" i drugo poljoprivredno zemljište, namjena katastarske parcele broj 389 KO Krnja Jela, u granici Regionalnog parka "Sinjajevina", drugo poljoprivredno zemljište, goleti, sipari, strme stjenovite padine i dr., obradivo zemljište, seoska naselja – postojeće građevinsko zemljište i katuni, namjena katastarske parcele broj 61 KO Timar, u granici Regionalnog parka "Sinjajevina", namjena katastarskih parcela br. 66, 68, 70, 71 i 72 KO Timar, u granici Regionalnog parka "Sinjajevina" i drugo poljoprivredno zemljište, namjena katastarske parcele broj 2134 KO Timar, u granici Regionalnog parka "Sinjajevina" i drugo poljoprivredno zemljište, namjena katastarskih parcela br. 74 i 75 KO Timar, u granici Regionalnog parka "Sinjajevina" i drugo poljoprivredno zemljište, namjena katastarskih parcela br. 66, 68, 70, 71 i 72 KO Timar, u granici Regionalnog parka "Sinjajevina" i drugo poljoprivredno zemljište, namjena katastarskih parcela br. 174/2 i 175/2 KO Timar, u granici Regionalnog parka "Sinjajevina" i drugo poljoprivredno zemljište, namjena katastarskih parcela br. 204, 210, 211/2 i 246 KO Timar, u granici Regionalnog parka "Sinjajevina", privredne šume i drugo poljoprivredno zemljište i namjena katastarske parcele broj 1834 KO Tušinja, u granici Regionalnog parka "Sinjajevina". Takođe je navedeno da se sve katastarske parcele nalaze u zahvatu PPPN Durmitorsko područje.

S tim u vezi, obzirom na ovako dato mišljenje Sekretarijata za uređenje prostora, komunalno-stambene poslove, imovinu i privredu Opštine Šavnik, a i kako je uvidom u pojedine

predmetne listove nepokretnosti, utvrđeno da je dio predmetnih katastarsih parcela po načinu korišćenja „pašnjak 7. klase“, „pašnjak 8. klase“, nekadašnje Ministarstvo finansija je tražilo mišljenje Ministarstva poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede, sa aspekta njihovih nadležnosti.

U dostavljenom mišljenju Ministarstva poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede, broj: 14-919/23-19675/4 od 03.11.2023. godine, navedeno je da je postupajući po predmetnom zahtjevu, Ministarstvo poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede pribavilo izjašnjenje Uprave za gazdovanje šumama i lovištima na predmetni zahtjev, u kojem se konstatuje da se predmetne katastarske parcele nalaze u Gazdinskoj jedinici „Sinjajevina – Semolj“, kao i da je zemljište koje je predmet zahtjeva neobraslo i namijenjeno za ostale namjene. Na kraju su naveli da se, iz izjašnjenja Uprave za gazdovanje šumama i lovištima zaključuje da sa aspekta gazdovanja šumama i šumskim zemljištem ne postoje prepreke da se zahtjevu ne udovolji, pa Ministarstvo poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede konstatuje da nema smetnji da se predmetne parcele daju u zakup.

Naime, Vlada Crne Gore je Zaključkom broj: 07-3770 od 12.09.2019. godine, ustupila na privremeno korišćenje Ministarstvu odbrane određene katastarske parcele na Sinjajevini, a sve u cilju formiranja poligona za potrebe Vojske Crne Gore, pa je s tim u vezi, ovo ministarstvo zatražilo mišljenje Ministarstva odbrane, sa aspekta njihovih nadležnosti, da li se zemljište koje je planirano za vojni poligon preklapa sa naprijed navedenim zemljištem koje je predmet davanja u dugoročni zakup, odnosno da li postoji smetnja da se udovolji predmetnom zahtjevu.

Ministarstvo odbrane je dostavilo dopis broj: 09-421/23-9201/2 od 29.11.2023. godine, u kojem je u krajnjem navedeno da je uvidom u dostavljenu dokumentaciju, utvrđeno da se kompanija „N1“ d.o.o. Podgorica obratila nekadašnjem Ministarstvu finansija za dopunu dokumentacije, kojom prilikom su naveli da odustaju od zakupa katastarske parcele broj 389, KO Krnja Jela, Opština Šavnik, te da katastarska parcela broj 389, KO Krnja Jela nije predmet zahtjeva.

Pojašnjenja radi, podnosilac zahtjeva pravno lice „N1“ d.o.o. Podgorica je dana 28.11.2023. godine dostavio dopis Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, kojim obavještavaju ministarstvo da to pravno lice odustaje od traženja u zakup katastarskih parcela br. 211/2 i 175/2, KO Timar, zatim katastarske parcele broj 389 KO Krnja Jela i katastarskih parcela br. 174/2, 204, 210 i 246, KO Timar, Opština Šavnik.

S tim u vezi, Uprava za nekretnine – Područna jedinica Šavnik je u skladu sa predmetnim geodetskim elaboratimima dana 15.01.2024. godine donijela rješenje broj: 919-118-UPI-303/2023 i dana 16.01.2024. godine rješenja broj: 919-118-UPI-302/2023, 919-118-UPI-305/2023 i 919-118-UPI-304/2023, kojima se vrši upis promjene na predmetnim nepokretnostima.



Imajući u vidu sve naprijed navedeno, predmet zahtjeva za davanje u zakup u konačnom su sljedeće nepokretnosti:

- katastarska parcela broj 2128/4, u površini od 108.665 m<sup>2</sup>, po načinu korišćenja "neplodna zemljišta", evidentirana u listu nepokretnosti broj 136, KO Boan, Opština Šavnik;
- katastarska parcela broj 2565/4, u površini od 1.003.744 m<sup>2</sup>, po načinu korišćenja "neplodna zemljišta", evidentirana u listu nepokretnosti broj 136, KO Boan, Opština Šavnik;
- katastarska parcela broj 550/2, u površini od 37.210 m<sup>2</sup>, po načinu korišćenja "prirodno neplodno zemljište", evidentirana u listu nepokretnosti broj 26, KO Krnja Jela, Opština Šavnik;
- katastarska parcela broj 71/4, u površini od 42.821 m<sup>2</sup>, po načinu korišćenja "krš, kamenjar", evidentirana u listu nepokretnosti broj 89, KO Timar, Opština Šavnik;
- katastarska parcela broj 66/3, u površini od 213.833 m<sup>2</sup>, po načinu korišćenja "pašnjak 8. klase", evidentirana u listu nepokretnosti broj 89, KO Timar, Opština Šavnik;
- katastarska parcela broj 66/4, u površini od 121.024 m<sup>2</sup>, po načinu korišćenja "pašnjak 8. klase", evidentirana u listu nepokretnosti broj 89, KO Timar, Opština Šavnik;
- katastarska parcela broj 66/5, u površini od 254 m<sup>2</sup>, po načinu korišćenja "pašnjak 8. klase", evidentirana u listu nepokretnosti broj 89, KO Timar, Opština Šavnik;
- katastarska parcela broj 66/6, u površini od 66.140 m<sup>2</sup>, po načinu korišćenja "pašnjak 8. klase", evidentirana u listu nepokretnosti broj 89, KO Timar, Opština Šavnik;
- katastarska parcela broj 74/2, u površini od 10.097 m<sup>2</sup>, po načinu korišćenja "krš, kamenjar", evidentirana u listu nepokretnosti broj 89, KO Timar, Opština Šavnik;
- katastarska parcela broj 61, u površini od 301.675 m<sup>2</sup>, po načinu korišćenja "pašnjak 7. klase", evidentirana u listu nepokretnosti broj 89, KO Timar, Opština Šavnik;
- katastarska parcela broj 75/1, u površini od 15.874 m<sup>2</sup>, po načinu korišćenja "krš, kamenjar", evidentirana u listu nepokretnosti broj 89, KO Timar, Opština Šavnik;
- katastarska parcela broj 1834/2, u površini od 16.197 m<sup>2</sup>, po načinu korišćenja "prirodno neplodno zemljište", evidentirana u listu nepokretnosti broj 16, KO Tušinja, Opština Šavnik;
- katastarska parcela broj 1834/3, u površini od 44.383 m<sup>2</sup>, po načinu korišćenja "prirodno neplodno zemljište", evidentirana u listu nepokretnosti broj 16, KO Tušinja, Opština Šavnik;
- katastarska parcela broj 68, u površini od 42.632 m<sup>2</sup>, po načinu korišćenja "krš, kamenjar", evidentirana u listu nepokretnosti broj 89, KO Timar, Opština Šavnik;
- katastarska parcela broj 70, u površini od 3.839 m<sup>2</sup>, po načinu korišćenja "krš, kamenjar", evidentirana u listu nepokretnosti broj 89, KO Timar, Opština Šavnik;

- katastarska parcela broj 72, u površini od 1.806 m<sup>2</sup>, po načinu korišćenja "pašnjak 8. klase", evidentirana u listu nepokretnosti broj 89, KO Timar, Opština Šavnik i
- katastarska parcela broj 2134, u površini od 3.703 m<sup>2</sup>, po načinu korišćenja "pašnjak 8. klase", evidentirana u listu nepokretnosti broj 89, KO Timar, Opština Šavnik.

Stoga je Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine zatražilo inovirano izjašnjenje Ministarstva odbrane, sa aspekta njihovih nadležnosti, da li se zemljište koje je planirano za vojni poligon preklapa sa naprijed navedenim zemljištem koje je predmet davanja u dugoročni zakup, odnosno da li postoji smetnja da se udovolji predmetnom zahtjevu.

Ministarstvo odbrane je dostavilo akt broj: 0702-332/23-11420 od 22.12.2023. godine, u kojem je navedeno da se katastarske parcele koje su predmet inoviranog zahtjeva pravnog lica "N1" d.o.o. Podgorica za davanje u dugoročni zakup u cilju izgradnje vjetroelektrane "Sinjajevina – Part 2" ne poklapaju sa katastarskim parcelama koje su Zaključkom Vlade Crne Gore broj: 07-3770 od 12.09.2019. godine ustupljene Ministarstvu odbrane za formiranje poligona za potrebe Vojske Crne Gore na lokaciji Sinjajevina.

U krajnjem su naveli da sa aspekta nadležnosti Ministarstva odbrane ne postoje smetnje da se katastarske parcele koje su predmet inoviranog zahtjeva daju u dugoročni zakup u cilju izgradnje vjetroelektrane "Sinjajevina – Part 2".

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 prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine je, u skladu sa članom 43 stav 3 Zakona o državnoj imovini ("Sl. list Crne Gore", br. 21/09 i 40/11), angažovalo ovlašćenu procjeniteljku Natašu Gačević, 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 29.01.2024. godine, iz koje je u krajnjem utvrđena cijena zakupnine predmetnog zemljišta na godišnjem nivou u iznosu od 569.500,00 eura.

Nadalje, Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine 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, površine 2.033.897 m<sup>2</sup>, na period od 30 godina, radi projektovanja, izgradnje, eksploatacije i održavanja vjetroelektrane, instalisane snage 6,6 KW po jednom vjetrogeneratoru, po početnoj cijeni zakupa na godišnjem nivou u iznosu od 569.500,00 €.

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, i to **28.475,00 €**;
- 3) potpisali nacrt ugovora i
- 4) registrovani kao učesnici na aukciji.

Pored navedenih uslova, da bi učestvovali na Javnom nadmetanju - aukciji zainteresovani zakupci moraju otkupiti Aukcijsku dokumentaciju, čija cijena iznosi 10.000,00 €, potpisati Nacrt ugovora, kao i potpisati 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 ovlašćenja vrši Crna Gora, raspolaže 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.