

INFORMACIJA O RASPISIVANJU JAVNOG POZIVA ZA DAVANJE U DUGOROČNI ZAKUP ZEMLJIŠTA U SVOJINI DRŽAVE, RADI IZGRADNJE VJETROELEKTRANE, NA LOKALITETU „BRAJICI“ – OPŠTINE BUDVA I BAR

Intenzivne aktivnosti Ministarstva ekonomije na promociji crnogorskih energetske potencijala, rezultirale su interesovanjem kompanije "Vjetroelektrana Budva" d.o.o. Podgorica za izgradnju vjetroelektrane na lokalitetu "Brajići". Ministarstvo ekonomije je na osnovu zahtjeva pomenute kompanije, izdalo dozvole za vršenje mjerenje i istraživanje potencijala vjetra na lokalitetima u KO Kuljača i KO Reževići II, na teritoriji Opštine Budva, u periodu od maja 2013. godine do maja 2015. godine i u periodu od novembra 2016. godine do novembra 2017. godine.

Na osnovu sprovedenih istraživanja i mjerenja potencijala energije vjetra, procijenjen je energetski potencijal predmetnog lokaliteta te ustanovljena mogućnost izgradnje vjetroelektrane snage veće od 70MW, nakon čega su inicirane aktivnosti za raspisivanje tendera, budući da je ovaj projekat u potpunoj saglasnosti sa dinamikom završetka i ulaska u pogon novih objekata za proizvodnju električne energije iz vjetroelektrana, definisanom Strategijom razvoja energetike do 2030. godine (u daljem tekstu: Strategija), kojom je planirano da do 2030. godine bude izgrađeno novih 71,7 MW.

Takođe, odabrani model za realizaciju projekta koji podrazumijeva otkup proizvedene električne energije po tržišnim principima, u skladu sa Strategijom razvoja energetike do 2030. godine, koja navodi da je potrebno podržati moguće interesovanje investitora za proizvodnju električne energije iz većih fotonaponskih postrojenja i iz vjetroelektrana, a bez obaveze garantovanog otkupa električne energije po feed-in tarifama, te omogućiti izgradnju istih u skladu sa raspoloživim prostornim i elektroenergetskim preduslovima i ograničenjima.

Izgradnja vjetroelektrane je na osnovu dosadašnje prakse omogućena kroz model davanja u zakup državnog zemljišta, shodno Zakonu o državnoj imovini, iz kojih razloga su uz zahtjev za raspisivanje tendera dostavljeni i listovi nepokretnosti u cilju identifikacije parcela neophodnih za realizaciju ovog projekta. Ukupna površina zemljišta iz predmetnog zahtjeva iznosi 13.791.866 m² i predstavlja širi obuhvat, od čega će dio zemljišta biti predmet zakupa.

Prostornim planom posebne namjene za Obalno područje Crne Gore ("Službeni list CG", broj 56/18), u njegovom tekstualnom dijelu, navedeno da je na teritoriji opština Budva i Bar predviđena izgradnja vjetroelektrana i to u sljedećim katastarskim opštinama: KO Utrg, KO Ovtočići, KO Tomići i KO Brčeli na teritoriji opštine Bar i KO Brajići i KO Kuljače na teritoriji opštine Budva. Takođe, mišljenjem Crnogorskog elektroenergetskog sistema AD potvrđena je mogućnost priključenja na prenosnu elektroenergetsku mrežu, pri čemu je za definisanje detaljnih uslova i mjesta priključenja, potrebno da se investitor koji će graditi vjetroelektranu na lokalitetu „Brajići“ obrati operatoru prenosnog sistema u skladu sa Pravilima za finkcionisanje prenosnog sistema.

Nakon što je Vlada Crne Gore informisana o inicijativi za izgradnju vjetroelektrane Brajići, Ministarstvo ekonomije je, Zaključkom Vlade br. 07-3830, od 06. septembra 2018. godine, zaduženo da formira Komisiju, u čijem sastavu će učestvovati predstavnici Ministarstva finansija, Ministarstva održivog razvoja i turizma i Ministarstva ekonomije, za izradu tenderske

dokumentacije za davanje u dugoročni zakup zemljišta u državnoj svojini u cilju izgradnje vjetroelektrane na teritoriji opština Budva i Bar.

Komisija je izradila Predlog teksta Tenderske dokumentacije za davanje u zakup zemljišta u svojini države, radi izgradnje vjetroelektrane, na lokalitetu „Brajici“ – Opštine Budva i Bar sa Ugovorom o zakupu zemljišta u svojini države za izgradnju vjetroelektrane na na lokalitetu „Brajici“ – Opštine Budva i Bar, koji je u prilogu Izvještaja o radu Komisije dostavila Ministarstvu ekonomije.

Komisija je Predlog teksta Tenderske dokumentacije dostavila Ministarstvu finansija, Ministarstvu održivog razvoja i turizma, na sugestije i mišljenje. Pozitivna mišljenja navedenih institucija dostavljamo u prilogu ove Informacije.

Takođe, pored navedenih mišljenja, prilog Informacije je i dokumentacija dostavljena od strane Uprave za nekretnine, koja obuhvata izvode iz predmetnih listova nepokretnosti, površine i način korišćenja parcela i podatke o vlasniku ili nosiocu – u slučaju navedenih parcela, Vlada Crne Gore.

Predlog Tenderske dokumentacije obuhvata Javni poziv kojim je definisano davanje u zakup dijela zemljišta u državnoj svojini ukupne površine 13.791.866 m², radi projektovanja, izgradnje, korišćenja i održavanja vjetroelektrane instalisane snage veće od 70 MW. Zemljište koje se nudi u zakup (13.791.606 m²) nalazi se na lokalitetu „Brajici“ (KO Brajici, KO Kuljače - Opština Budva i KO Utrg, KO Ovtočići, KO Tomići i KO Brčeli - Opština Bar).

Minimalna cijena zakupa definisana je na 5 centi i rezultat je procjene vrijednosti zemljišta od strane Uprave za nekretnine kao i analize svih bitnih elemenata koji utiču na formiranje cijene zakupa. Jedan od njih je i slučaj zakupa cjelokupne površine koja je predmet tendera. Tada bi ukupan prihod bez svođenja na današnju vrijednost budućih novčanih tokova bi iznosio više od 20 miliona eura, a procijenjena vrijednost zemljišta je 9,6 miliona eura. Takođe, činjenica da se tenderom definiše obaveza izgradnje VE govori o specifičnoj namjeni zemljišta čijom valorizacijom se postižu svi multiplikativni efekti investicija koje zanče izgradnju novih proizvodnih objekata koji koriste obnovljive izvore energije.

Tenderom se predviđa mogućnost zaključivanja ugovora o garantovanom otkupu električne energije, po tržišnim uslovima, čime se izbjegava mogućnost preuzimanja rizika od strane države u smislu uticaja na rast cijena električne energije za potrošače u Crnoj Gori.

Osim definisanja površine zemljišta koja je predmet zakupa i mogućnosti garantovanog otkupa, bitni elementni tendeske dokumentacije su kriterijumi koji definišu pravo učešća na tenderu i kriterijumi koji predstavljaju osnovu za vrednovanje ponuda.

Predviđeno je da pravo učešća imaju investitori koji zadovolje sljedeće uslove:

- a) iskustvo u oblasti realizacije projekata izgradnje vjetroelektrana kumulativne instalisane snage veće od 500 MW ili više
- b) iskustvo u oblasti realizacije projekata izgradnje vjetroelektrana, najmanje jedne vjetroelektrane instalisane snage 50 MW ili veće;
- c) prosječni godišnji bruto prihod veći od 100 miliona €, ili ekvivalentno u drugoj valuti, za poslednje 3 poslovne godine (2016, 2017, 2018).

Sistem vredovanja ponuda, u okviru tenderske dokumentacije, predviđa bodovanje kriterijuma koji se odnose na visinu zakupnine zemljišta i učešće domaćih kompanija, koji nose 80% bodova. Na taj način se želio staviti poseban akcenat na one kriterijume koji podrazumijevaju direktnu korist koju država ima kroz realizaciju ovakvog projekta.

Osim toga, predviđeno je da kriterijumi finansijske sposobnosti i tehničke osposobljenosti ponuđača nose po 10 bodova.

Investitoru se nudi mogućnost da za potrebe realizacije projekta, osim zemljišta u državnoj svojini, predvidi korišćenje zemljišta u privatnoj svojini, čija ukupna površina ne smije preći 20% površine zemljišta u državnoj svojini.

Investitor je u tom slučaju dužan da stupi u pregovore sa vlasnicima privatnog zemljišta i uloži najbolje napore da obezbijedi za sebe na tom zemljištu prava koja mu omogućavaju projektovanje, izgradnju, korišćenje i održavanje Vjetroelektrane. Ukoliko u tome ne uspije je dužan da pisanim putem obavijesti Državu Crnu Goru za koji dio zemljišta nije uspio da obezbijedi odgovarajuća prava odnosno za koji će biti potrebno izvršiti eksproprijaciju. U tom slučaju troškove eksproprijacije snosiće Država Crna Gora a investitor će biti u obavezi plaćanja zakupnine na tom dijelu zemljišta.

Komisija je u toku rada, na osnovu uvida u listove nepokretnosti i Prostorni plan posebne namjene za Obalno područje, ustanovila da postoje određena ograničenja u pogledu mogućnosti izdavanja u zakup pojedinih parcela na predmetnom lokalitetu, koja se ogledaju u sljedećem:

- na određenim parcelama, na kojima je način korišćenja – ruševina raznog objekta, potrebno je da Uprava za imovinu inicira postupak pred Upravom za nekretnine – područna jedinica Budva, da se na terenu utvrdi da li je zaista ruševina i da se u tom slučaju ista ukloni i izbriše iz lista nepokretnosti;
- na jednoj parceli pravo raspolaganja ima Centar za socijalni rad Bar, za koju je upućen zahtjev Ministarstvu rada i socijalnog staranja i pribavljena saglasnost, kako bi ista mogla biti predmet davanja u zakup;
- za određen broj parcela prema listovima nepokretnosti, u ukupnoj površini od 9.064.681m², način korišćenja je definisan kao šume 3, 4, 5. i 6. klase, a takođe, pored toga što su shodno PPPN OP lokacije u okviru opštine Budva i Bar predviđene za izgradnju vjetroelektrane, veliki broj katastarskih parcela koje su predmet Javnog poziva su definisane i kao šumske površine, što u skladu sa Zakonom o šumama znači zabranu izgradnje na tim parcelama te je potrebno pribaviti saglasnost Uprave za šume, kako bi se definisale lokacije koje su pogodne za realizaciju vjetroelektrane;
- dijelovi pojedinih katastarskih parcela prema Prostoronom planu posebne namjene za obalno područje Crne Gore ulaze u koridor alternativne trase Jadranske magistrale za brzi motorni saobraćaj - "Budvanska" alternativa – Kukaljica - Grabovljani - Donji Brčeli - Donje selo, pri čemu je potrebno uraditi elaborat parcelacije kako bi se izdvojili djelovi katastarskih parcela na kojima bi bila moguća realizacija vjetroelektrane.