

## **Izvještaj o rezultatima tendera za davanje u zakup lokaliteta Vranovići, opština Kotor sa predlogom Ugovora o zakupu**

Odlukom o obrazovanju komisije za valorizaciju poljoprivrednog zemljišta u državnoj svojini ("Službeni list CG" broj 35/17), kao i zaključkom Vlade Crne Gore broj 07-484 od 07.12.2017. godine, Komisija za valorizaciju poljoprivrednog zemljišta u državnoj svojini (u daljem tekstu: Komisija), u ime Vlade Crne Gore, objavila je Javni poziv za učešće na tenderu za davanje u zakup nepokretnosti na lokaciji KO Vranovići, opština Kotor (u daljem tekstu: Javni poziv), dana 18.12.2017. godine u dnevnom listu "Pobjeda" i „Dnevne novine“ i na internet stranici Vlade Crne Gore i Ministarstva poljoprivrede i ruralnog razvoja.

Javnim pozivom za učešće na tenderu za davanje u zakup nepokretnosti na lokaciji KO Vranovići, opština Kotor, na period od 30 godina, za uspostavljanje zasada maslina, pozvani su registrovani poljoprivredni proizvođači, fizička ili pravna lica, da učestvuju na tenderu i podnesu ponude za zakup zemljišta, navedenog u listu nepokretnosti 357 i 384, u ukupnoj površini 1.564.477m<sup>2</sup>, svojina Države Crne Gore, i raspolaganje Vlada Crne Gore, bez tereta i ograničenja, navedenu lokaciju do 05.03.2018. godine do 13h.

Predmet zakupa je zemljište upisano u LN 357 i 384, KO Vranovići, Opština Kotor i to parcele:

- kat.parcela broj 1466/1, šume 4. klase, površine 606.608m<sup>2</sup>, evidentirana u LN 357, KO Vranovići, opština Kotor
- kat.parcela broj 1467/1, pašnjak 4. klase, površine 566.193m<sup>2</sup>, evidentirana u LN 384, KO Vranovići, opština Kotor
- kat.parcela broj 1467/1, krš, kamenjar, površine 383.275m<sup>2</sup>, evidentirana u LN 384, KO Vranovići, opština Kotor
- kat.parcela broj 1468, šume 4. klase, površine 8.401m<sup>2</sup>, evidentirana u LN 384, KO Vranovići, opština Kotor.

### **UČEŠĆE NA TENDERU**

Javnim pozivom, propisani su kvalifikacioni uslovi čijim ispunjavanjem se Učesnik na tenderu kvalifikuje kao Ponuđač i to:

- Ponuđač (fizičko ili pravno lice) mora biti registrovan u Registru poljoprivrednih gazdinstava u Crnoj Gori,
- Ponuđač mora dostaviti investicioni program sa osvrtom na visinu investicije ne manjim od 1.000.000,00 eura, broj novih radnih mjesta, obim proizvodnje, plan korišćenja zemljišta za period od 15+15 godina,
- Ponuđač, mora dostaviti i pisanu izjavu kojom se obavezuje da će najmanje 80% ukupno zakupljene površine biti pod zasadima.

Od Ponuđača se, između ostalog, očekivalo i:

- Da predloži iznos zakupnine po hektaru zakupljenog zemljišta, s tim da taj iznos ne može biti manji od **100 EUR** po hektaru. Predloženi iznos zakupnine predstavljaće jedan od kriterijuma za ocjenu Ponude;
- Da poštuje principe dobre poljoprivredne prakse, redovna primjena agrotehničkih mjera;

- Da u roku od 5 godina od zaključenja Ugovora o zakupu ispuni sve obaveze navedene u Investicionom programu koji je priložen uz ponudu i koji će biti sastavni dio Ugovora o zakupu.

Učešće na tenderu je omogućeno zainteresovanim ponuđačima koji su otkupili tendersku dokumentaciju, potpisali Izjavu o povjerljivosti podataka i uplatili naknadu za dobijanje tenderske dokumentacije u iznosu od 50.000,00 €.

Tendersku dokumentaciju otkupila su 3 pravna lica i to:

1. „Montenegro Travel Router“ d.o.o. Podgorica, dana 15.01.2018. godine
2. „Pierbesa“ d.o.o. Podgorica, dana 09.02.2018. godine
3. „ČELEBIĆ agrar“ d.o.o. Podgorica, dana 16.02.2018. godine

U okviru ovog Javnog poziva do naznačenog roka pristigle su dvije ponude. Obje ponude su pristigle blagovremeno i u roku utvrđenim Javnim pozivom.

Ponudu su podnijela pravna lica:

1. „ČELEBIĆ agrar“ d.o.o. Podgorica, dana 05.03.2018. u 12:23h,
2. „Montenegro Travel Router“ d.o.o. Podgorica, dana 05.03.2018. u 12:48h.

## **PODNIJETE PONUDE**

Komisija je na sjednici od 05.03.2018. godine pristupila javnom otvaranju ponuda u 14:00h.

Komisija je u skladu sa zaključcima sa VIII sjednice, održane dana 05.03.2018. godine, formirala Radni tim, sa zadatkom da ispita formalnu ispravnost ponuda i dostavi Komisiji Izvještaj o formalnoj ispravnosti pristiglih ponuda.

## **FORMALNA ISPRAVNOST PONUDA**

Nakon uvida i razmatranja dostavljenih ponuda, konstatovano da je ponuda pravnog lica:

- „ČELEBIĆ agrar“ d.o.o. Podgorica **formalno ispravna**
- „Montenegro Travel Router“ d.o.o. Podgorica **formalno neispravna** jer ponuđač nije ispunio:
  - o Opšte uslove koje treba da ispunjava ponuda iz Tačke 12 – Instrukcija Učesnicima na tenderu i to tačke:
    3. *Tekst Ponude dostavlja se na crnogorskom jeziku.*
    4. *Svaka stranica Ponude mora biti potpisana od strane ovlašćenog predstavnika Ponuđača.*
    5. *Sve Ponude moraju biti odštampane (hard copy) i potpisane. Vjerodostojnost eventualnih brisanja i ispravki će biti potvrđena inicijalima potpisnika na svakoj stranici Ponude.*
    6. *Original ponude i svi ostali dokumenti koji se podnose uz Ponudu mogu biti narezani i na CD/USB memorija i dostavljeni u paketu sa Ponudom u Koveri br. 1.*

kao i da paket u kojem se nalazi Ponuda i Prateća dokumentacija-Glavni koverat nije označen u skladu sa tačkom 13 Instrukcija, u kojoj se, između ostalog navodi:

*Paket u kome se nalazi Ponuda i Prateća dokumentacija (Glavni koverat označen brojem 3.) mora sadržati:*

- *Naziv i adresu Ponuđača,*
- *Naziv i adresu punomoćnika za prijem pismena kada je njegovo imenovanje obavezno,*
- *Adresu Komisije, kako je navedeno u Tački 8. ovih Instrukcija,*
- *Upozorenje: “Ne otvarati osim u prisustvu Komisije/Ne otvarati prije javnog otvaranja ponuda”.*

Obzirom da je ponuda formalno neispravna, ponuđaču „Montenegro Travel Router“ d.o.o. Podgorica je u skladu sa Instrukcijama, vraćen depozit uplaćen kao garancija ponude za učešće na tenderu.

### **Elementi Ponude kompanije “ČELEBIĆ agrar” d.o.o. Podgorica:**

#### **Sadržaj Koverte br. 1 – Original:**

1. Sadržaj Koverte br.1 – «Original», od 05.03.2018.godine
2. USB
3. Reference uz prilog «Čelebić od 1991»
4. Investicioni program podizanja plantaže maslina na području Bigova (KO Vranovići – Kotor) od februara 2018.godine
5. Dokaz o dostupnosti finansijskih sredstava, od 05.03.2018.godine
  - 1) Konsolidovani iskaz o ukupnom rezultatu (Bilans uspjeha) i Konsolidovani iskaz o finansijskoj poziciji (Bilans stanja) za posljednje 3 godine
  - 2) Preliminarne iskaze o finansijskoj poziciji (Bilanse stanja) i preliminarne iskaze o ukupnom rezultatu (Bilanse uspjeha) za doo Čelebić i povezana lica:
    - i. «Čelebić City» doo
    - ii. «Čelebić Recreativo» doo
    - iii. «CMC» doo
    - iv. «Business City» doo
  - 3) Izjava o iznosu zakupnine
    - i. Ponuđena zakupnina **101,00EUR**
  - 4) Komentari na nacrt Ugovora o zakupu u Track changes formi

Napomena: Dokumentacija je dostavljena u originalu i traženom broju kopija- 3 kopije, kao i na USB-u.

#### **Sadržaj Koverte br. 2 – Prateća dokumentacija:**

1. Sadržaj Koverte br.2 – «Prateća dokumentacija», od 05.03.2018.godine
2. Ovjera prepisa izvorne isprave- Rješenje o upisu u registar poljoprivrednih gazdinstava «ČELEBIĆ AGRAR» (broj 321-452/18-2 od 01.03.2018.godine)
3. Prepis izvornika (UZZ.br.49/2018) Odluka o osnivanju društva sa ograničenom odgovornošću «Čelebić Agrar»d.o.o. Podgorica
4. Prikaz vlasničke strukture i strukture upravljanja od 05.03.2018.godine
5. Ovjera prepisa izvorne isprave (OVP 2081/2018)- Statut «ČELEBIĆ AGRAR» d.o.o. Podgorica, februar 2018.godine

6. Ovjera prepisa izvorne isprave (OVP 2069/2018)- Izvod iz CRPS «Čelebić» d.o.o. Podgorica
7. Ovjera prepisa izvorne isprave (OVP 2067/2018)- Rješenje o registraciji osnivanja «ČELEBIĆ AGRAR» d.o.o. Podgorica (broj 5-0822226/001 od 14.02.2018.godine) sa Izvodom iz CRPS-a Poreske uprave (broj 5-0822226/001 od 14.02.2018.godine)
8. Ovjerena fotokopija Izvoda iz CRPS-a Poreske uprave (broj 5-0822226/001 od 14.02.2018.godine)
9. Ovjerena fotokopija Rješenja o registraciji osnivanja «ČELEBIĆ AGRAR» d.o.o. Podgorica (broj 5-0822226/001 od 14.02.2018.godine)
10. Ovjerena fotokopija rješenja o registraciji poreskog obveznika «ČELEBIĆ AGRAR» d.o.o. Podgorica (Poreska uprava, broj 30-01-25846-9 od 14.02.2018.godine)
11. Ovjerena fotokopija rješenja o registraciji poreskog obveznika «ČELEBIĆ AGRAR» d.o.o. Podgorica (Poreska uprava, broj 30-01-25846-9 od 14.02.2018.godine)
12. Ovjera prepisa izvorne isprave (OVP 2070/2018)- Odluka osnivača društva d.o.o. ČELEBIĆ o odabiru izvršnog direktora društva broj 345 od 13.02.2018.godine
13. Punomoćje za potpisivanje ponude
14. Izjava da će najmanje 80% zakupljene površine biti pod zasadima
15. Plan proizvodnje-plan korišćenja zemljišta za period 15+15 godina
16. Original garancije ponude izdata od strane Crnogorske komercijalne banke broj 10-0-6736 od 02.03.2018.godine na iznos od 50.000,00 EUR i periodom važenja do 05.09.2018.godine.

Cjelokupna prethodno navedena dokumentacija iz koverta br. 2 (od 1-16.tačke) dostavljena je u još jednom primjerku, uz izuzetak tačke 16, gdje je dostavljena kopija Garancije ponude izdata od strane Crnogorske komercijalne banke broj 10-0-6736 od 02.03.2018.godine na iznos od 50.000,00 EUR i periodom važenja do 05.09.2018.godine.

Cjelokupna tražena dokumentacija dostavljena je i na USB-u.

## **PREGOVORI**

Na osnovu svega navedenog, pristupilo se pregovorima u odnosu na dostavljeni nacrt Ugovora sa kompanijom čija je ponuda ocijenjena formalno ispravnom, odnosno „ČELEBIĆ agrar“ d.o.o. Podgorica.

Komisija je u periodu od 29.03.2018. godine do 17.04.2018. godine održala tri sastanka i imala intenzivnu komunikaciju elektronskim putem, kojom su usaglašeni članovi Predloga Ugovora o zakupu, kada je i postignut dogovor o svim ključnim pitanjima.

Komisija za valorizaciju poljoprivrednog zemljišta u državnoj svojini je na sjednici održanoj 19.04.2018. godine usvojila **Izvještaj o rezultatima pregovora po osnovu tendera** za davanje u zakup nepokretnosti na lokaciji Vranovići, opština Kotor, **sa Predlogom Ugovora.**

## **Ključni članovi predloga Ugovora:**

|                        |                                                                                                                    |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ugovorne strane</b> | Država Crna Gora, koju predstavlja Vlada Crne Gore kao zakupodavac i “ČELEBIĆ agrar” d.o.o. Podgorica kao zakupac. |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Predmet zakupa</b>                   | <p>Predmet zakupa je zemljište upisano u LN 357 i 384, KO Vranovići, Opština Kotor i to parcele:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- kat.parcelu broj 1466/1, šume 4. klase, površine 606.608m<sup>2</sup>, evidentiranu u LN 357, KO Vranovići, opština Kotor</li> <li>- kat.parcelu broj 1467/1, pašnjak 4. klase, površine 566.193m<sup>2</sup>, evidentiranu u LN 384, KO Vranovići, opština Kotor</li> <li>- kat.parcelu broj 1467/1, krš, kamenjar, površine 383.275m<sup>2</sup>, evidentiranu u LN 384, KO Vranovići, opština Kotor</li> <li>- kat.parcelu broj 1468, šume 4. klase, površine 8.401m<sup>2</sup>, evidentiranu u LN 384, KO Vranovići, opština Kotor.</li> </ul> <p>ukupne površine 1.564.477m<sup>2</sup>, svojina Države Crne Gore i raspolaganje Vlada Crne Gore</p> |
| <b>Period zakupa</b>                    | 30 godina                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Iznos zakupnine</b>                  | <p>101€ po hektaru, na godišnjem nivou.</p> <p>Fiksna godišnja zakupnina u iznosu od 15.801,45 EUR (slovima: petnaest hiljada osamstotinajedan euro i četrdesetpet centi) plativa u roku od 15 dana od dana potpisivanja Ugovora o zakupu.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Investicioni program</b>             | <p>Poslovna ideja kojom se bavi ovaj projekat je formiranje i podizanje plantaža maslina na području Bigova (KO Vranovići) u opštini Kotor i izgradnja i stavljanje u funkciju pogona za hladno cijedenje maslinovog ulja.</p> <p>Predračun investicionih ulaganja iznosi <b>7.925.510,30 €</b>.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Izvori sredstava za finansiranje</b> | <p>Sopstvena sredstva: 6,175,510.30 €</p> <p>Sredstva banke: <u>1,750,000.00 €</u></p> <p>Ukupno: <b>7.925.510,30 €</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Osnovne obaveze zakupca</b>          | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Da koristi Lokaciju saglasno namjeni koja je utvrđena Planskim dokumentom i Investicionim programom</li> <li>- Da prostor Lokacije privede namjeni i predviđene radove organizuje na način koji neće dovesti do oštećenja pristupnih puteva i okolnog terena, a ako do istih dođe, da ih o svom trošku otkloni,</li> <li>- Plaćanje zakupnine</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Osnovne obaveze zakupodavca</b>      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- da obezbijedi sve neophodne preduslove za mirno i neometano uživanje i posjedovanje Lokacije, bez prekida ili ometanja bilo koje vrste, te da obezbijedi garancije da će štititi Zakupca od bilo kakvih ometanja ili pretenzija Trećih lica.</li> <li>- Da pruži podršku Zakupcu u pogledu pribavljanja svih licenci, dozvola, odobrenja, ovlašćenja, saglasnosti i u svim interakcijama sa Vladom i Opštinom Kotor, zahtjevima i drugim sličnim poslovima koji se zahtijevaju zakonom za realizaciju investicije, dok će Zakupac uložiti sve napore da obezbijedi da su sve molbe i zahtjevi uvijek praćeni svom neophodnom pratećom dokumentacijom.</li> </ul>                                                                                                |
| <b>Zapošljavanje</b>                    | Predviđa se da će u okviru projekta obezbijediti 17 stalno radnih mjesta i predviđeno je angažovanje sezonaca dnevno.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Sredstva obezbeđenja</b>             | Zakupac daje bankarsku garanciju za dobro izvršenje posla u visini od 30% vrijednosti ukupnog investiranja u jednoj godini, odnosno:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

|                                       | <b>Godina</b>                                                                                                                                                           | <b>Vrijednost novčanih ulaganja</b> | <b>Iznos činidbene garancije (30%)</b> |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------------|
|                                       | 2018                                                                                                                                                                    | 685,829.12 €                        | 205,748.73 €                           |
|                                       | 2019                                                                                                                                                                    | 897,399.37 €                        | 269,219.81 €                           |
|                                       | 2020                                                                                                                                                                    | 2,237,073.43 €                      | 671,122.03 €                           |
|                                       | 2021                                                                                                                                                                    | 2,079,420.78 €                      | 623,826.23 €                           |
|                                       | 2022                                                                                                                                                                    | 2,025,787.60 €                      | 607,736.28 €                           |
|                                       | Takođe, Zakupac se obavezuje da će Zakupodavcu dostavljati dio izvještaja godišnje revizije koji se tiče realizacije ovog Ugovora.                                      |                                     |                                        |
| <b>Praćenje realizacije-Kontrolor</b> | Stručno tijelo Vlade Crne Gore- Ministarstva poljoprivrede i ruralnog razvoja koje će vršiti kontrolu ispunjenja Investicionog programa, u skladu sa Ugovorom o zakupu. |                                     |                                        |

Posljednja verzija Ugovora usaglašena je između Ugovornih strana elektronskim putem – 23.04.2018.



**CRNA GORA  
VLADA CRNE GORE**

**PREDLOG**

**UGOVOR O ZAKUPU  
LOKACIJE KO VRANOVIĆI, OPŠTINA KOTOR**

**ZAKUPODAVAC:  
DRŽAVA CRNA GORA**

**ZAKUPAC:  
«ČELEBIĆ agrar» d.o.o. Podgorica**

**PODGORICA, \_\_\_\_\_ . godine**

## SADRŽAJ

|                                                                                                |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. UVODNE IZJAVE</b>                                                                        | <b>3</b>  |
| <b>2. DEFINICIJE I TUMAČENJA</b>                                                               | <b>4</b>  |
| 2.1. Definicije                                                                                | 4         |
| 2.2. Tumačenje                                                                                 | 7         |
| <b>3. PRETHODNI USLOVI</b>                                                                     | <b>7</b>  |
| 3.1. Stupanje na snagu ovog Ugovora o zakupu                                                   | 7         |
| 3.2. Protokol o zatvaranju                                                                     | 7         |
| <b>4. PREDMET ZAKUPA, ULAZAK U POSJED I PERIOD ZAKUPA</b>                                      | <b>7</b>  |
| 4.1. Predmet zakupa i ulazak u posjed                                                          | 7         |
| <b>5. ZAKUPNINA, DRUGA PLAĆANJA I TROŠKOVI</b>                                                 | <b>9</b>  |
| 5.1. Zakupnina i druga plaćanja                                                                | 9         |
| 5.2. Trošak i izdaci upravljanja                                                               | 9         |
| <b>6. OBAVEZE ZAKUPODAVCA</b>                                                                  | <b>10</b> |
| 6.1. Obaveze zakupodavca od dana stupanja na snagu i za vrijeme perioda zakupa                 | 10        |
| <b>7. OBAVEZE ZAKUPCA</b>                                                                      | <b>10</b> |
| 7.1. Zakupnina                                                                                 | 10        |
| 7.2. Korišćenje Lokacije i povezane obaveze                                                    | 10        |
| 7.3. Investicioni program                                                                      | 11        |
| 7.4. Radovi                                                                                    | 11        |
| 7.5. Kamata                                                                                    | 12        |
| 7.6. Takse                                                                                     | 12        |
| 7.7. Komunalne i druge usluge                                                                  | 12        |
| 7.8. Davanje u podzakup                                                                        | 12        |
| <b>8. IZJAVE I GARANCIJE</b>                                                                   | <b>13</b> |
| 8.1. Izjave i garancije Zakupodavca                                                            | 13        |
| 8.2. Izjave i garancije Zakupca                                                                | 13        |
| <b>9. NADZOR NAD ISPUNJENJEM OBAVEZA IZ INVESTICIONOG PROGRAMA I DRUGIH ZAKUPČEVIH OBAVEZA</b> | <b>14</b> |
| <b>10. PRAVO NA IMOVINU</b>                                                                    | <b>15</b> |
| 10.1. Pravo na uživanje                                                                        | 15        |
| 10.2. Posjed Lokacije                                                                          | 15        |
| 10.3. Primopredaja posjeda po isteku Perioda zakupa                                            | 15        |
| <b>11. DEPOZIT I GARANCIJE</b>                                                                 | <b>15</b> |
| 11.1. Depozit za Ponudu                                                                        | 15        |
| 11.2. Garancija za ispunjenje Investicionog programa                                           | 16        |
| <b>12. RASKID OVOG UGOVORA O ZAKUPU</b>                                                        | <b>16</b> |
| 12.1. Raskid prije stupanja na snagu ovog Ugovora o zakupu                                     | 16        |
| 12.2. Raskid nakon stupanja na snagu ovog Ugovora o zakupu                                     | 16        |
| 12.2.1. Pravo Zakupodavca na raskid                                                            | 16        |
| 12.2.2. Pravo Zakupca na raskid                                                                | 17        |
| 12.2.3. Obaveze Strana u slučaju raskida                                                       | 17        |
| <b>13. RAZNE ODREDBE</b>                                                                       | <b>17</b> |
| 13.1. Plaćanja                                                                                 | 17        |
| 13.2. Obavještenja                                                                             | 18        |
| 13.3. Viša sila                                                                                | 18        |
| 13.4. Opšte odredbe                                                                            | 18        |
| <b>14. SPOROVI, PRIMJENA PROPISA, REGISTRACIJA I JEZIK</b>                                     | <b>18</b> |
| 14.1. Sporovi                                                                                  | 18        |
| 14.2. Primjena propisa                                                                         | 19        |
| 14.3. Registracija, broj primjeraka i jezik ugovora                                            | 19        |
| <b>PRILOZI</b>                                                                                 | <b>20</b> |

# UGOVOR O ZAKUPU

## LOKACIJE KO VRANOVIĆI, OPŠTINA KOTOR

Ovaj Ugovor o zakupu lokacije KO Vranovići, opština Kotor (u daljem tekstu: Ugovor o zakupu) zaključen je dana \_\_\_\_ godine:

### UGOVORNE STRANE

1. **DRŽAVA CRNA GORA** (u daljem tekstu: **Zakupodavac**) koju predstavlja Vlada Crne Gore sa sjedištem na adresi Karađorđeva bb, 81000 Podgorica, Crna Gora, a koju predstavlja Milutin Simović, potpredsjednik Vlade i ministar poljoprivrede i ruralnog razvoja po ovlaštenju Vlade Crne Gore br. \_\_\_\_\_ od \_\_\_\_\_ godine,
2. **«ČELEBIĆ agrar» d.o.o. Podgorica** sa sjedištem na adresi Kralja Nikole 27, Podgorica, (u daljem tekstu: **Zakupac**) koga zastupa Dejana Čelebić, izvršni direktor.

### 1. UVODNE IZJAVE

Budući da je:

- Država Crna Gora vlasnik zemljišta koje je uključeno u ovaj Ugovor o zakupu;
- Vlada Crne Gore odlučila da izda u zakup zemljište upisano u Listu nepokretnosti 357 i 384, KO Vranovići, opština Kotor ukupne površine 1.564.477m<sup>2</sup>, bez tereta i ograničenja, putem otvorenog javnog tendera, u svrhu valorizacije Lokacije KO Vranovići koja podrazumijeva uspostavljanje zasada maslina koji će doprinijeti valorizacije opožarenog zemljišta kao i jačanju ukupne ekonomije u Crnoj Gori sa akcentom na otvaranje novih radnih mjesta, rast poljoprivredne proizvodnje i rast izvoza;
- Na osnovu zaključka Vlade Crne Gore broj 07-484 od 07.12.2017. godine, Komisija za valorizaciju poljoprivrednog zemljišta u državnoj svojini, u ime Vlade Crne Gore, objavila Javni poziv dana 18.12.2017. godine u dnevnom listu Pobjeda i Dnevne novine i na internet stranici Vlade Crne Gore i Ministarstva poljoprivrede i ruralnog razvoja;
- Zakupac je 05.03.2018. godine podnio ponudu u skladu sa javnim pozivom i Instrukcijama Učesnicima na tenderu. Komisija za valorizaciju poljoprivrednog zemljišta u državnoj svojini prihvatila je ponudu Zakupca dana 12.03.2018. godine, i Zakupac je pozvan na pregovore o zaključenju ovog Ugovora o zakupu;
- Vlada Crne Gore, na sjednici od \_\_\_\_\_ usvojila Izvještaj o rezultatima tendera za davanje u zakup Lokacije KO Vranovići, opština Kotor i dala saglasnost za zaključenje Ugovora o zakupu na period od 30 godina.  
Odredbe ovih Uvodnih izjava su obavezujuće za ugovorne strane i predstavljaju sastavni dio ovog Ugovora o zakupu.

STOGA, strane su se dogovorile kako slijedi:

### 2. DEFINICIJE I TUMAČENJA

#### 2.1. Definicije

U ovom Ugovoru o zakupu, sljedeći termini koji su napisani velikim početnim slovom, imaju značenja navedena u ovom članu:

| TERMIN                    | DEFINICIJA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| „Dan potpisivanja“        | Datum ovjere potpisa na ovom Ugovoru o zakupu kod nadležnog notara u Crnoj Gori.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| „Dan stupanja na snagu“   | Datum kada ovaj Ugovor o zakupu stupa na snagu, odnosno datum kada su strane potpisale Protokol o zatvaranju.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| „Dan ulaska u posjed“     | Dan potpisivanja Zapisnika o primopredaji predmeta zakupa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| „Lokacija“                | Zemljište površine 1.564.477 m <sup>2</sup> upisano u LN broj 357 i 384 KO Vranovići, opština Kotor bliže opisano u čl.4.1.1. ovog Ugovora                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| „Primjenljivi zakoni“     | (i) Svi lokalni, nacionalni i/ili propisi koji se neposredno primjenjuju u Crnoj Gori, koji su trenutno na snazi, kao i sve izmjene i dopune, proširenja primjene i/ili ponovno usvajanje tih propisa;<br>(ii) dozvole, odobrenja, saglasnosti, ili drugi pojedinačni akti organa vlasti koji su obavezujući za Zakupca u vezi sa Lokacijom.                                                                                                                                                                                                                                             |
| „Poslovanje“              | Upravljanje, i/ili vođenje i/ili bilo koje druge dodatne aktivnosti koju Zakupac sprovodi na Lokaciji u skladu sa ovim Ugovorom o zakupu.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| „Dan ispunjenja“          | 5 (pet) godina od dana početka zakupa.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| „Protokol o zatvaranju“   | Pisani dokument kojim strane konstatuju izjave kako je navedeno u tački 3.2 ovog Ugovora o zakupu.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| „Konstitutivna dokumenta“ | U odnosu na Zakupca, osnivački akti, ugovori, potvrde, statuti i /ili njihovi ekvivalenti i ostala dokumenta u skladu sa kojima Zakupac posluje i/ili na osnovu kojih postoji.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| „Datum početka radova“    | Dan početka radova definisanih Investicionim programom odnosno najkasnije 6 (šest) mjeseci od dana potpisivanja Ugovora.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| „Datum završetka radova“  | 3 (tri) godine od dana početka radova.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| „Razvoj“                  | Svi radovi, operativne aktivnosti i aktivnosti koje su u skladu sa Investicionim programom.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| „Prihvatljiva banka“      | Bilo koja komercijalna banka sa rejtingom od najmanje BBB koji dodjeljuje međunarodna agencija Standard and Poor's ili neka druga banka.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| „Teret“                   | Svaka zabilježba u Listu nepokretnosti, a posebno: <ul style="list-style-type: none"> <li>hipoteka, obezbjeđenje, zaloga, založno pravo, hipoteka sa dodatnim obezbjeđenjem, pravo korišćenja, koncesija, garancija, ustupanje putem sredstva obezbjeđenja, zadržavanje prava vlasništva, opcija, pravo sticanja, pravo preče kupovine, pravo prebijanja, protivtražbina, povjerenički aranžman ili bilo koje slično pravo ili interes trećih lica uključujući interes po osnovu instrumenta obezbjeđenja bilo koje vrste ili sličan ugovor ili aranžman sa sličnim dejstvom;</li> </ul> |

- Parnični i/ili upravni postupak uključujući između ostalog postupak za restituciju pokrenut od strane bilo kog pravnog ili fizičkog lica, s ciljem utvrđivanja i/ili vraćanja vlasništva i/ili prava korišćenja nad nepokretnošću.

|                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| „Tehnička dokumentacija“                                                | Idejno rješenje, idejni projekat sa detaljima za izvođenje Radova i održavanje Lokacije.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| „Planski dokument“                                                      | Pod planskim dokumentom podrazumijevaju se planski dokumenti donijet u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“, br.64/17), uključujući državne i lokalne planske dokumente iz Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14), čija se važnost produžava do donošenja Plana generalne regulacije, u skladu sa članom 216 zakona i državne i lokalne planske dokumente koji će biti donijeti odnosno izmijenjeni do stupanja na snagu Plana generalne regulacije, u skladu sa odredbama čl. 217, 218 i 219 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 64/17), odnosno svaki drugi dokumenat koji će biti donijet tokom trajanja zakupa iz ovog ugovora, a kojim se određuje način korišćenja prostora iz predmeta ovog ugovora. |
| „Zakupnina“                                                             | Godišnja zakupnina koja se obračunava i plaća, u skladu u sa ovim Ugovorom o zakupu u iznosu od <b>15.801,45 EUR (slovima: petnaest hiljada osamstotinajedan euro i četrdesetpet centi)</b> .                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| „Vlada“                                                                 | Vlada Crne Gore uključujući sva njena ministarstva, agencije ili organe, s tim što se podrazumijeva da će Vlada Crne Gore, kao Zakupodavac po ovom Ugovoru, biti u skladu sa primjenjivim zakonima, u potpunosti odgovorna za sve radnje, propuste i obaveze svih njenih ministarstava, agencija i organa.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| „Investicioni program“                                                  | Investicioni program koji je dat kao Prilog broj 3 ovog Ugovora o zakupu.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| „Period zakupa“                                                         | Period koji počinje _____godine ili Danom ulaska u posjed ukoliko je taj dan kasniji od _____. godine datum, a ističe na 30. godišnjicu od Dana ulaska u posjed.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| „Strane“                                                                | Zakupodavac i Zakupac, zajedno.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| „Strana“                                                                | Zakupodavac ili Zakupac                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| „Činidbena garancija - Garancija za ispunjenje investicionog programa “ | Bezuslovna i neopoziva, bankarska garancija naplativa na prvi poziv, u formi i sadržini Priloga 5, koju je izdala Prihvatljiva banka.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| „Period izvođenja radova“                                               | Period od Datuma početka radova do Datuma završetka radova.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| „Povezana lica“                                                         | U slučaju Zakupca, povezano lice je bilo koje pravno ili fizičko lice koje<br>(A) ima kontrolu nad Zakupcem ili<br>(B) je pod kontrolom Zakupca ili                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                       | <p>(C) je pod kontrolom lica koje potpada pod značenje navedeno u pod-stavu (A) ove definicije; za potrebe ove definicije, "imati kontrolu nad" ili "biti pod kontrolom" znači posjedovanje, direktno ili indirektno (uključujući porodične i bračne odnose), ovlašćenja da se odlučuje utiče na upravljanje ili poslovnu politiku nekog određenog lica (bilo putem posjedovanja hartija od vrijednosti, drugog člana društva, ortakluka ili vlasničkog interesa, kroz utvrđivanje kompletnog ili djelimičnog identiteta pojedinaca iz uprave, putem ugovora ili na drugi način).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>„Rizici“</b>                       | <p>Rizici od gubitka ili štete izazvane požarom, eksplozijom, gradom, udarom groma, zemljotresom, olujom, poplavom, pucanjem i prelivanjem u vodovodnim cijevima i rezervoarima, udarom vozila, padom letilice i/ili predmeta iz letilice (osim ratnih rizika) i svi ostali rizici od kojih bi Zakupac mogao razumno da zahtijeva da bude osiguran, i svi drugi rizici od kojih bi Zakupodavac mogao razumno da zahtijeva da bude osiguran, pod uslovom da se takav rizik može osigurati na tržištu osiguranja Crne Gore u datom trenutku.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>„Materijalno negativni efekti“</b> | <p>Svaki slučaj ili okolnost koja će vjerovatno da:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) materijalno negativno utiče na mogućnost Zakupca da izvršava ili na neki drugi način ispunjava finansijske uslove iz ovog Ugovora o zakupu, Investicionog programa ili koja će vjerovatno da poveća finansijske obaveze Zakupca po istim, u vrijednosti od preko 100.000 eura (sto hiljada eura);</li> <li>b) materijalno negativno utiče na mogućnost Zakupodavca i/ili Zakupca da ostvari/e svoja prava u skladu sa ovim Ugovorom o zakupu;</li> <li>c) materijalno negativno utiče na mogućnost Zakupodavca i/ili Zakupca da izvrši/e svoje obaveze u skladu sa ovim Ugovorom o zakupu;</li> <li>d) materijalno negativno utiče na pravni interes ili mogućnost Zakupca ili Zakupodavca da koristi Lokaciju;</li> <li>e) suštinski odloži ili spriječi završetak Radova na Lokaciji ili dijelu Lokacije.</li> </ul> |
| <b>„Kontrolor“</b>                    | <p>Stručno tijelo Vlade Crne Gore- Ministarstva poljoprivrede i ruralnog razvoja koje će vršiti kontrolu ispunjenja Investicionog programa, u skladu sa ovim Ugovorom o zakupu.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>„Organ vlasti“</b>                 | <p>Bilo koji nacionalni, lokalni, opštinski i/ili bilo koji drugi upravni organ, odbor, komisija, agencija, pravno ili zakonodavno tijelo ili njihov ovlašćeni predstavnik, koji na osnovu zakona ima ili sprovodi javna ovlašćenja.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>„Tenderska dokumentacija“</b>      | <p>Javni poziv sa pratećom dokumentacijom (Izjava o povjerljivosti podataka, Informativni memorandum, Instrukcije ponuđačima i nacrt Ugovora o zakupu).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| „Treća lica“                 | Bilo koje pravno ili fizičko lice osim Zakupca i Zakupodavca.                                                                                                                                                                                                                                                  |
| „Pružalac komunalnih usluga“ | Odgovarajuće društvo iz privatnog ili javnog sektora koje pruža odgovarajuće infrastrukturne i komunalne usluge.                                                                                                                                                                                               |
| „Radovi“                     | Radovi na:<br><br>(i) pripremi zemljišta koje je predmet zakupa;<br>(ii) procesu uspostavljanja zasada maslina                                                                                                                                                                                                 |
| „Godina“                     | Svaki period od dvanaest (12) mjeseci počev od od _____.godine ili od Dana ulaska u posjed ukoliko je isti nastupio nakon _____.godine.                                                                                                                                                                        |
| „Investiciona godina“        | Vremenski period realizacije dijela Investicionog programa koji se sastoji od dvanaest kalendarskih mjeseci, pri čemu prva investiciona godina počinje teći najkasnije u roku od šest (6) mjeseci nakon Dana stupanja na snagu ovog Ugovora o zakupu ili ranije ukoliko se za to stvore zakonske pretpostavke. |

## 2.2. Tumačenje

U ovom Ugovoru o zakupu:

- Pozivanje na bilo koji član, tačku ili Prilog će se tumačiti kao pozivanje na tako određeni član, tačku ili Prilog ovog Ugovora o zakupu;
- Naslovi služe isključivo u svrhe lakšeg upućivanja i ne treba ih uzimati u obzir prilikom tumačenja ovog Ugovora o zakupu;
- Lice obuhvata svako pravno ili fizičko lice, državni organ ili instituciju;
- Upućivanje na zakone podrazumijeva, ukoliko nije izričito navedeno suprotno, svako upućivanje na konkretan zakon uključujući svaku zakonsku izmjenu, dopunu ili ponovno donošenja zakona i svih propisa ili rješenja donesenih na osnovu tog zakona, a svako opšte upućivanje na zakon uključuje i sve propise ili rješenja donesena po tom zakonu;
- Osim ukoliko kontekst ne nalaže drukčije, riječi koje označavaju jedninu podrazumijevaju i množinu, i obratno.

## 3. PRETHODNI USLOVI

### 3.1. Stupanje na snagu ovog Ugovora o zakupu

**3.1.1.** Ovaj Ugovor o zakupu stupa na snagu na dan kada svi uslovi predviđeni tačkom 3.1.2 u nastavku kumulativno budu ispunjeni i kada Ugovorne strane potpišu Protokol o zatvaranju.

**3.1.2.** Stupanje na snagu ovog Ugovora o zakupu, uslovljeno je ispunjenjem sljedećih prethodnih uslova:

- predaja predmeta zakupa u posjed (mirnu državinu), bez tereta i ograničenja bilo koje vrste;
- predajom i prihvatanjem prve garancije za ispunjenje Investicionog programa;
- uplatom iznosa od **15.801,45 EUR (slovima: petnaest hiljada osamstotinajedan euro i četrdesetpet centi)** zakupnine za prvu godinu Perioda zakupa u roku od 15 (petnaest) dana od dana potpisivanja ovog Ugovora o zakupu.

### 3.2. Protokol o zatvaranju

**3.2.1.** Nakon ispunjenja svih Prethodnih uslova, strane će potpisati Protokol o zatvaranju kojim će konstatovati:

- a) Ispunjenje prethodnih uslova;
- b) Zakupodavac i Zakupac će potvrditi da su izjave i garancije iz tačke 8.1 i 8.2 ovog Ugovora o zakupu istinite i tačne na dan sačinjavanja Protokola o zatvaranju;
- c) Zakupodavac će vratiti Depozit za Ponudu iz tačke 11.1.1 ovog Ugovora o zakupu;
- d) Zakupodavac će konstatovati stupanje na snagu ovog Ugovora o zakupu.

#### **4. PREDMET ZAKUPA, ULAZAK U POSJED I PERIOD ZAKUPA**

##### **4.1. Predmet zakupa i ulazak u posjed**

**4.1.1.** U skladu sa svim uslovima, dogovorima i postupcima koji su dati u ovom Ugovoru o zakupu, predmet zakupa je zemljište upisano u LN 357 i 384, KO Vranovići, Opština Kotor i to parcele:

- kat.parcelu broj 1466/1, šume 4. klase, površine 606.608m<sup>2</sup>, evidentiranu u LN 357, KO Vranovići, opština Kotor
- kat.parcelu broj 1467/1, pašnjak 4. klase, površine 566.193m<sup>2</sup>, evidentiranu u LN 384, KO Vranovići, opština Kotor
- kat.parcelu broj 1467/1, krš, kamenjar, površine 383.275m<sup>2</sup>, evidentiranu u LN 384, KO Vranovići, opština Kotor
- kat.parcelu broj 1468, šume 4. klase, površine 8.401m<sup>2</sup>, evidentiranu u LN 384, KO Vranovići, opština Kotor.

ukupne površine **1.564.477m<sup>2</sup>**, svojina Države Crne Gore i raspolaganje Vlada Crne Gore, bez tereta i ograničenja, u skladu sa Primenjivim zakonima, Listom nepokretnosti (Prilog br. 1 ovog Ugovora o zakupu) i Elaboratom (Prilog br.2) ovog Ugovora o zakupu, a radi obavljanja poljoprivredne djelatnosti, u skladu sa priloženim investicionim planom, planskim dokumentom i odobrenjima Zakupodavca datim u skladu sa ovim ugovorom.

**4.1.2.** Zakupodavac daje Lokaciju u zakup Zakupcu, da je Zakupac drži pod zakup i njom upravlja tokom Perioda zakupa u skladu sa svim pravima, službenostima, povlasticama, ograničenjima i ugovornim odredbama, bilo koje prirode, koje utiču na Lokaciju, a koji su upisani u Listu nepokretnosti, datim u Prilogu broj 1 ovog Ugovora o zakupu;

**4.1.3.** Danom ulaska u posjed, Zakupac prima u posjed Lokaciju za vrijeme trajanja Perioda zakupa;

**4.1.4.** Od Dana ulaska u posjed pa do Dana stupanja na snagu, Zakupcu će biti odobren pristup na Lokaciji isključivo u svrhu pripremnih radnji.

##### **4.2. Period trajanja zakupa ovog Ugovora o zakupu**

**4.2.1.** Ovaj Ugovor o zakupu stupa na snagu i ostaje na snazi za vrijeme Perioda zakupa u trajanju od 30 (trideset) godina, računajući od dana stupanja ugovora na snagu.

#### **5. ZAKUPNINA, DRUGA PLAĆANJA I TROŠKOVI**

##### **5.1. Zakupnina i druga plaćanja**

**5.1.1.** Kao naknadu za odobravanje zakupa Lokacije, Zakupac će plaćati Zakupodavcu:

- a) Zakupninu koja se izračunava tako što se zaokruženi broj hektara množi sa 101,00 EUR (stotinujedan euro i 00/100);
  - b) sve kamate koje se imaju obračunati u skladu sa zakonom, za slučaj kašnjenja sa plaćanjem zakupnine.
- 5.1.2.** Zakupnina za prvu godinu perioda zakupa plaća se u roku od 7(sedam) dana od dana potpisivanja ovog Ugovora o zakupu.
- 5.1.3.** Zakupnina za ostale godine Perioda zakupa plaća se najkasnije do 30-tog dana u periodu godine zakupa za koji se plaća zakupnina.

## **5.2. Trošak i izdaci upravljanja**

- 5.2.1.** Zakupac će u skladu sa zakonom, od dana potpisivanja plaćati samo obaveze koje nastanu od dana potpisivanja, a koje proističu iz prava na Lokaciju, koja su vezana za zemljište koje je predmet zakupa.
- 5.2.2.** Plaćanjem Zakupnine Zakupac se ne oslobađa obaveze plaćanja bilo kojih taksi, naknada, ili bilo koje druge obaveze utvrđene Primjenljivim zakonima.

## **6. OBAVEZE ZAKUPODAVCA**

### **6.1. Obaveze zakupodavca od dana stupanja na snagu i za vrijeme perioda zakupa**

- 6.1.1.** Zakupodavac ima obavezu da:
- a) Obavijesti Zakupca o svakoj stvarnoj ili mogućoj radnji, propustu ili drugoj okolnosti u vezi sa Lokacijom koju ima, ili će vjerovatno imati Materijalno negativni efekat na Radove, Razvoj, ili trenutni ili budući interes Zakupca za korišćenje Lokacije;
  - b) Ne dopusti ili dozvoli uspostavljanje bilo kakvog Tereta nad, ili u odnosu na Lokaciju;
  - c) Se uzdrži od svih radnji, propusta ili raspolaganja Lokacijom ili bilo kojim dijelom Lokacije na način suprotan odredbama ovog Ugovora o zakupu.

### **6.2. Mirno uživanje**

- 6.2.1.** Zakupodavac je dužan da obezbijedi sve neophodne preduslove za mirno i neometano uživanje i posjedovanje Lokacije, bez prekida ili ometanja bilo koje vrste, te da obezbijedi garancije da će štiti Zakupca od bilo kakvih ometanja ili pretenzija Trećih lica.

### **6.3. Odobrenja**

- 6.3.1.** Zakupodavac će pružiti podršku Zakupcu u pogledu pribavljanja svih licenci, dozvola, odobrenja, ovlašćenja, saglasnosti i u svim interakcijama sa Vladom i Opštinom Kotor, zahtjevima i drugim sličnim poslovima koji se zahtijevaju zakonom za realizaciju investicije, dok će Zakupac uložiti sve napore da obezbijedi da su sve molbe i zahtjevi uvijek praćeni svom neophodnom pratećom dokumentacijom.

## **7. OBAVEZE ZAKUPCA**

### **7.1. Zakupnina**

- 7.1.1.** Zakupac će plaćati Zakupninu i druga plaćanja i troškove, kako je predviđeno u tačkama 5.1 i 5.2 ovog Ugovora o zakupu.

### **7.2. Korišćenje Lokacije i povezane obaveze**

- 7.2.1.** Zakupac se obavezuje da:
- a) koristi Lokaciju saglasno namjeni koja je utvrđena Planskim dokumentom i

- Investicionim programom;
- b) na postojećoj Lokaciji obavlja djelatnosti saglasno registraciji i odobrenju nadležnih organa poštujući u svemu pozitivne pravne propise, propisane normative i standarde, po uzoru na Kod dobre poljoprivredne prakse;
  - c) prostor Lokacije privede namjeni i predviđene radove organizuje na način koji neće dovesti do oštećenja pristupnih puteva i okolnog terena, odnosno ako do istih dođe, dužan je da o svom trošku otkloni sva nastala oštećenja;
  - d) neće koristiti Lokaciju u druge svrhe osim za obavljanje poljoprivredne proizvodnje, u skladu sa priloženim investicionim planom, planskim dokumentom, odobrenjima Zakupodavca datim u skladu sa ovim ugovorom, niti će koristiti Lokaciju na bilo kakav način kojim bi uzrokovao štetu, povredu ili ugrožavanje bilo kom Trećem licu;
  - e) djelatnosti koje Zakupac bude obavljao na Lokaciji ni na koji način ne smiju ugrožavati životnu sredinu.

### **7.3. Investicioni program**

- 7.3.1. Zakupac se obavezuje da, u periodu trajanja Investicionog programa, ispuni Investicioni program u potpunosti, kao što je predviđeno u Investicionom programu, (Prilog broj 3).
- 7.3.2. Radi izbjegavanja svake sumnje, Zakupac se ovim Ugovorom o zakupu isključivo obavezuje na investicionu obavezu u iznosu ne manjem od \_\_\_\_\_ za ukupan Period zakupa, prema dinamici iz Investicionog programa (Prilog broj 3).
- 7.3.3. Sa realizacijom Investicionog programa Zakupac će otpočeti najkasnije u roku od šest (6) mjeseci od dana stupanja ugovora na snagu.
- 7.3.4. Bilo koje odstupanje od Investicionog programa u pogledu dinamike ispunjenja može biti učinjeno samo uz prethodno dobijenu pisanu saglasnost Zakupodavca.
- 7.3.5. Prethodno ne isključuje pravo Zakupca da na predmetu zakupa realizuje i druge sadržaje koji nijesu predviđeni Investicionim programom koji je sastavni dio ovog ugovora, a koje su predviđene planskim dokumentom, povezane i srodne sa ciljevima djelatnosti zbog kojih se zaključuje ovaj ugovor.
- 7.3.6. Zakupodavac neće bezrazložno odbiti zahtjev zakupca iz tačke 7.3.5 za realizacijom i drugih srodnih i povezanih sadržaja sve dok su oni u skladu sa ciljevima ovog ugovora i važećim planskim dokumentima.

### **7.4. Radovi**

- 7.4.1. Zakupac ima obavezu da obezbijedi da se Radovi izvode:
  - a) Na zakonit, efikasan i siguran način i da se koristi samo materijal dobrog kvaliteta koji je u skladu sa Primjenljivim zakonima;
  - b) U rokovima utvrđenim trajanjem Investicionog programa.
- 7.4.2. Zakupac će obezbijediti da svaki izvođač radova ili Treće lice koje izvodi bilo kakve radove na Lokaciji ili je prisutno na Lokaciji tokom izvođenja Radova:
  - a) Ne uzrokuje štetu ili povredu bilo kom licu ili samoj Lokaciji usljed izvođenja Radova;
  - b) Obezbijedi Lokaciju u svako doba kako bi se onemogućio neovlašćen pristup;
  - c) Obezbijedi da se svaki otpad redovno uklanja sa Lokacije;
  - d) Obezbijedi da se zemlja, šljunak i svaki drugi građevinski materijal zadržava na Lokaciji samo u mjeri u kojoj je neophodan za izvođenje Radova.
- 7.4.3. Zakupac je dužan da na bazi određenih zahtjeva pokrene relevantne upravne postupke i obezbijedi svu potrebnu dokumentaciju u skladu sa Primjenljivim zakonima, kod Organa vlasti za snabdijevanje vodom, strujom i ostalim komunalnim uslugama koje

omogućavaju izvođenje Radova, pri čemu će Zakupodavac, u okviru svojih zakonskih ovlaštenja, uložiti najbolje napore da olakša i ubrza Zakupcu postizanje dogovora sa Organima vlasti i državnim i opštinskim javnim preduzećima za snabdijevanje vodom, električnom energijom i drugim komunalnim uslugama koje su neophodne za izvođenje Radova. Svako kašnjenje u započinjanju Radova ili završetku Radova izazvano neblagovremenom isporukom vode, električne energije ili drugih neophodnih komunalnih usluga koje se ne može pripisati Zakupcu neće se smatrati kašnjenjem na strani Zakupca, i Zakupac neće snositi nikakvu odgovornost za takvo kašnjenje.

**7.4.4.** Izvođenjem radova rukovodi Zakupac. Nadzor nad radovima vrši licencirana kompanija za poslove nadzora, koju angažuje Zakupac, uz prethodnu pisanu saglasnost Zakupodavca.

**7.4.5.** Zakupac ima obavezu da uputi obavještenje i izjavu Vladi kojima se potvrđuje završetak Radova u skladu sa Investicionim programom.

### **Osiguranje**

**7.4.6.** Zakupac će u okviru svojih procjena, mogućnosti i potreba osigurati zasade, a ukoliko izgradi objekte na predmetnoj lokaciji u skladu sa Primjenjivim zakonima osiguraće i te objekte i o tome, dostavljanjem polisa obavijestiti Zakupodavca.

**7.4.7.** Zakupac se obavezuje da:

- a) neće svjesno preduzeti, kao i da neće svjesno propustiti da preduzme bilo koju radnju koja može dovesti do toga da bilo koja polisa osiguranja zaključena u skladu sa Ugovorom o zakupu postane nevažeća i/ili na neki drugi način poništena, niti će učiniti bilo šta na osnovu čega naplata osiguranja može biti uskraćena;
- b) uvijek postupa u skladu sa razumnim zahtjevima i preporukama osiguravača u vezi sa Lokacijom;
- c) odmah obavijesti Zakupodavca o nastaloj šteti, odnosno gubitku nastalom u vezi lokacijom koji je uzrokovan Rizicima i koji će vjerovatno biti povod za zahtjev za naplatu osiguranja na osnovu polisa zaključenih u skladu sa ovim Ugovorom o zakupu.

### **7.5. Kamata**

**7.5.1.** Ne dovodeći u pitanje bilo koje drugo pravo ili pravni lijek zakupodavca, zakupac će platiti Zakupodavcu zakonsku zateznu kamatu u skladu sa Mjerodavnim pravom, na svaku Zakupninu koja nije plaćena na dan prispjeća, bilo da se plaćanje formalno zahtijeva ili ne, i kamatu na svaki drugi iznos plativ po uslovima ovog Ugovora o zakupu, koji nije plaćen zakupodavcu na dan prispjeća ili na ostavljeni rok od 30 (trideset) dana nakon zahtjeva za prispjelim plaćanjem.

### **7.6. Takse**

**7.6.1.** Zakupac plaća sve takse ili naknade koje se primjenjuju u odnosu na Lokaciju i njenu upotrebu. Zakupac će izvršiti uplatu godišnje zakupnine Zakupodavcu bez odbitaka.

## **7.7. Komunalne i druge usluge**

- 7.7.1.** U vezi sa korišćenjem komunalnih i drugih usluga Zakupac će se ponašati u skladu sa svim Primjenljivim zakonima i sa svim razumnim i odgovarajućim preporukama Pružaoca komunalnih usluga.

## **7.8. Davanje u podzakup**

- 7.8.1.** Zakupcu je dozvoljeno da izda u podzakup:

- a) bilo koje djelove Lokacije u skladu sa Investicionim programom; ili
- b) bilo koji dio Lokacije ukoliko predloženi podzakup neće imati štetan uticaj na prava Zakupodavca iz ovog Ugovora o zakupu, a po prethodno dobijenoj saglasnosti Zakupodavca, koje odobrenje neće biti uskraćeno ili odloženo bez opravdanog razloga.

## **8. IZJAVE I GARANCIJE**

Obje Strane naglašavaju da su zaključile ovaj Ugovor o zakupu oslanjajući se na izričito date izjave i garancije druge Strane.

Svaka Strana potvrđuje da je primila nezavisni finansijski, pravni i poreski savjet u vezi uslova ovog Ugovora o zakupu i da su transakcije koje ta Strana treba da preduzme sprovodive u skladu sa ovim Ugovorom o zakupu.

### **8.1. Izjave i garancije Zakupodavca**

- 8.1.1.** Zakupodavac izjavljuje i garantuje Zakupcu da je svaka od ovih tvrdnji istinita i tačna, kako na Datum potpisivanja ovog Ugovora o zakupu, tako i na Dan ispunjenja:

- a) da na predmetu zakupa ne postoji tereti i/ili ograničenja bilo koje vrste
- b) zaključenje ovog Ugovora o zakupu od strane Zakupodavca spada u ovlašćenja i nadležnosti Zakupodavca;
- c) nakon potpisivanja, ovaj Ugovor o zakupu će činiti pravne, važeće i obavezujuće obaveze Zakupodavca, koje se mogu sprovesti protiv Zakupodavca u skladu sa uslovima i obavezama Zakupodavca iz ovog Ugovora o zakupu;
- d) izbor crnogorskog prava kao mjerodavnog prava u ovom Ugovoru o zakupu je validan izbor prava za Zakupodavca;
- e) za redovno i obavezno ovlašćenje, izvršenje, predaju ili sprovođenje ovog Ugovora o zakupu nije potrebno ovlašćenje, pristanak, odobrenje, neka druga radnja, obraćanje nekome, podnošenje zahtjeva bilo kojim organima koji imaju nadležnost nad Zakupodavcem ili nekim drugim licem, osim onih ovlašćenja, pristanaka, dozvola i odobrenja koja su već dobijena, važeća i na snazi i onih odobrenja koja su neophodna radi ispunjenja ugovornih obaveza iz ovog Ugovora o zakupu;
- f) zaključenje ili izvršenje od strane Zakupodavca ovog Ugovora o zakupu, ne krši nijednu od odredbi bilo kog ugovora o zakupu, ili nekog drugog sporazuma koji se tiču Zakupodavca ili bilo kog dijela njegove imovine, ili bilo koju odredbu Primjenljivih zakona;

- g) preduzeti sve neophodne radnje zajedno sa nadležnim Organima vlasti da se pristupni putevi Lokaciji održavaju u stanju optimalnog korišćenja;
- h) Radi izbjegavanja sumnje, Zakupodavac ne daje izjave i garancije u smislu vjerovatnoće uspješnog plasiranja kapaciteta Lokacije u poljoprivredne svrhe.

## **8.2. Izjave i garancije Zakupca**

**8.2.1.** Zakupac izjavljuje i garantuje Zakupodavcu da je svaka od navedenih tvrdnji istinita i tačna, kako na Datum potpisivanja ovog Ugovora o zakupu, tako i na Dan ispunjenja:

- a) Zakupac je organizovan i propisno posluje u skladu sa zakonima Crne Gore i ima ovlašćenje i pravo da posjeduje imovinu, da obavlja Poslovanje i sve obaveze definisane ovim Ugovorom o zakupu;
- b) Ovaj Ugovor o zakupu proizvodi pravne, važeće i obavezujuće obaveze za Zakupca, koje se mogu sprovesti protiv Zakupca u skladu sa uslovima istih, i takve obaveze nijesu predmet prethodnih potraživanja Trećih lica ili Povezanih lica Zakupca u skladu sa bilo kojim Primjenljivim zakonom;
- c) Izbor crnogorskog prava kao mjerodavnog prava u ovom Ugovoru o zakupu je validan izbor prava za Zakupca;
- d) Za redovno i obavezno ovlašćenje, izvršenje, predaju ili sprovođenje ovog Ugovora o zakupu, ili sprovođenje transakcija definisanih u ovom Ugovoru o zakupu, nije potrebno ovlašćenje, pristanak, odobrenje, neka druga radnja, obraćanje nekome, podnošenje zahtjeva bilo kojim organima koji imaju nadležnost nad Zakupcem ili nekim drugim licem, osim (i) onih ovlašćenja, pristanaka, dozvola i odobrenja koja su već dobijena, važeća i na snazi, i (ii) onih odobrenja koja su neophodna radi ispunjenja Prethodnih uslova;
- e) Ispunjenje od strane Zakupca ovog Ugovora o zakupu, kao ni sprovođenje transakcija definisanih ovim Ugovorom o zakupu ne krše nijednu od odredbi Konstitutivnih dokumenata niti bilo koji ugovor o zakupu, niti krše bilo koju odredbu Primjenljivih zakona;
- f) Ne postoje prijetnje, tužbe, potraživanja, sporovi, istrage ili bilo koji sličan postupak sa kojim Zakupac upoznat, čiji bi nepovoljan ishod mogao da spriječi ili ima materijalno negativan efekat na Zakupčevo izvršenje Radova ili Razvoj;
- g) Zakupac nije insolventan;
- h) Zakupac ima dovoljno finansijskih sredstava, obezbijedene linije kredita ili druge izvore odmah dostupnih sredstava iz kojih može platiti godišnju zakupninu Zakupodavcu za prvu godinu Perioda zakupa u skladu sa uslovima i odredbama definisanim u ovom Ugovoru o zakupu;
- i) Zakupac je ispitao Lokaciju i potvrđuje da ista u potpunosti odgovara cilju Investicionog programa i ovog Ugovora o zakupu.

## **9. NADZOR NAD ISPUNJENJEM OBAVEZA IZ INVESTICIONOG PROGRAMA I DRUGIH ZAKUPČEVIH OBAVEZA**

**9.1.** Zakupac i Zakupodavac su saglasni da Kontrolor u roku od 5 (pet) radnih dana od isteka Investicione godine, izradi pisani izvještaj o sprovedenim investicijama Zakupca i njihovim rezultatima.

**9.2.** Zakupac se obavezuje da će Zakupodavcu dostavljati dio izvještaja godišnje revizije koji se tiče realizacije ovog Ugovora.

- 9.3.** Kontrolor će Zakupodavcu dostaviti pisani izvještaj o rezultatima bilo kojih aktivnosti shodno tački 9.4 ovog Ugovora o zakupu. U slučaju da Kontrolor tokom kontrole utvrdi da je Zakupac prekršio neku od svojih obaveza koje su predmet kontrole Kontrolora, pisani izvještaj Kontrolora će sadržati detaljan opis svih takvih prekršaja.
- 9.4.** Tokom trajanja Investicionog programa, Zakupodavac ima pravo da zahtijeva od Zakupca da se nedostaci navedeni u izvještaju Kontrolora isprave. Zakupac će u tom slučaju imati dodatni rok od 3 (tri) mjeseca da pisanim putem potvrdi da li su ispravke izvršene. Izuzetno, dodatni rok od 3 (tri) mjeseca može se na zahtjev Zakupca, produžiti za dodatnih 6 (šest) mjeseci ukoliko je takav zahtjev opravdan. Nakon isteka dodatnog roka, Kontrolor će izvršiti provjeru ispunjenosti Investicionog programa i u vezi sa tim pripremiti izvještaj koji će dostaviti Zakupcu i Zakupodavcu. Ukoliko Kontrolor utvrdi da i u dodatnom roku nijesu izvršene obaveze iz Investicionog programa i nijesu ispravljene na zahtijevan način, primjenjuju se odredbe o raskidu iz tačke 12.2.1.1 ovog Ugovora o zakupu.
- 9.5.** Po isteku perioda trajanja Investicionog programa, nakon što se, i ukoliko Kontrolor konstatuje da je Zakupac ispunio sve obaveze iz Investicionog programa u skladu sa ovim Ugovorom o zakupu, Zakupodavac će o tome Zakupcu izdati odgovarajuću potvrdu koja je prethodno potpisana od strane svih članova Kontrolora.

## **10. PRAVO NA IMOVINU**

### **10.1. Pravo na uživanje**

- 10.1.1.** Od dana stupanja na snagu Ugovora o zakupu i u toku trajanja Perioda zakupa, Zakupac ima pravo na potpuno i nesmetano korišćenje Lokacije u skladu sa ovim Ugovorom o zakupu.
- 10.1.2.** Zakupodavac je dužan da obezbijedi Zakupcu pravo na nesmetano korišćenje Lokacije.
- 10.1.3.** Ako neko treće lice neovlašćeno pokuša da povrijedi prava Zakupca, koja su zasnovana na zakonu i ovom Ugovoru o zakupu u odnosu na Lokaciju i/ili preduzme neke radnje kojima može da stekne pravo nad Lokacijom, Zakupac je dužan da preduzme sljedeće radnje: da obavijesti Zakupodavca bez odlaganja nakon saznanja za takvu povredu, da preduzme sve razumne mjere (uključujući pokretanje bilo kog postupka) koje Zakupodavac razumno zahtijeva da bi spriječio nastavak te povrede ili radnje, ukoliko su takvi koraci razumni u datim okolnostima.
- 10.1.4.** Zakupodavac će pružiti svu neophodnu pomoć Zakupcu, uključujući i pravnu pomoć, ukoliko su prava Zakupca po osnovu zakupa i pravo na mirno uživanje zakupljene imovine povrijeđena ili ukoliko neko Treće lice prijeti da ugrozi navedena prava.
- 10.1.5.** Zakupac ima pravo na naknadu štetu od Zakupodavca ukoliko njegova pravo na potpuno i nesmetano korišćenje lokacije bude povrijeđeno, u skladu sa zakonom.

### **10.2. Posjed Lokacije**

- 10.2.1.** Zakupodavac će uvesti Zakupca u posjed Lokacije, te će Lokacija biti iznajmljena Zakupcu u viđenom stanju u kojem Zakupac može da je preuzme u posjed, i fizički i zakonski, nesmetano i bez miješanja bilo koje druge strane. Zakupodavac se ovim slaže da neće dijeliti, prodati, prenijeti, dati u podzakup, založiti, čuvati u interesu ili za potrebe nekog trećeg lica, ili na neki drugi način prodati svoje interese na Lokaciji nekom trećem licu u toku Perioda zakupa.

### **10.3. Primopredaja posjeda po isteku Perioda zakupa**

- 10.3.1.** Zakupac se obavezuje da po isteku Perioda zakupa Zakupodavcu preda predmet zakupa u prvobitno preuzeto stanje kakvo je predato u viđenom stanju na Dan ulaska u posjed, prihvatajući izmjene nastale kako redovnom upotrebom Lokacije tako i naročitom upotrebom iste, a s obzirom na odredbe Ugovora o zakupu i Investicionog programa.

## **11. DEPOZIT I GARANCIJE**

### **11.1. Depozit za Ponudu**

- 11.1.1.** Na Dan potpisivanja ovog Ugovora o zakupu na snazi je depozit/garancija ponude u iznosu od EUR 50.000 uplaćena u korist Vlade.
- 11.1.2.** Garancija ponude/Depozit će biti na snazi dok ne nastupi Dan stupanja na snagu ovog Ugovora o zakupu.
- 11.1.3.** Garancija ponude/Depozit će biti vraćen Zakupcu na Dan stupanja na snagu Ugovora o zakupu, kako je to predviđeno članom 3.2.1 ovog Ugovora o zakupu.

### **11.2. Činidbena garancija - Garancija za ispunjenje Investicionog programa**

- 11.2.1.** Za ispunjenje obaveze investiranja od strane Zakupca u skladu sa Investicionim programom, Zakupac će izdavati bankarsku garanciju za ispunjenje investicija-činidbenu garanciju.
- 11.2.2.** Zakupac se obavezuje da prvu činidbenu garanciju- garanciju za ispunjenje investicija dostavi Vladi na Dan stupanja na snagu ovog Ugovora o zakupu. Prva garancija za ispunjenje investicija važiće do i uključujući 90 dana duže od Investicione godine iz Investicionog programa.
- 11.2.3.** Zakupac se obavezuje da drugu činidbenu garanciju- bankarsku garanciju za ispunjenje investicija dostavi Vladi Crne Gore 15 dana prije isteka trajanja prethodne garancije.
- 11.2.4.** Svaka činidbena garancija- garancija za ispunjenje investicija biće izdata od komercijalne banke za Zakupodavca, prihvatljive, na iznos od 30%, a u skladu sa investicionim programom u kojem su definisani godišnji ciklusi investiranja i iznosi.
- 11.2.5.** Strane su saglasne da će, u slučaju da Kontrolor utvrdi da Zakupac krši neku od obaveza investiranja, te ukoliko Zakupac ne izvrši tu obavezu ni u dodatno ostavljenom roku u skladu sa tačkom 9.5 ovog Ugovora o zakupu, Vlada biti ovlašćena da iz Garancije za ispunjenje obaveze investiranja naplati iznos jednak iznosu koji je Zakupac propustio da investira ili je investirao suprotno Investicionom programu bilo u kvantitativnom bilo u kvalitativnom dijelu.

## **12. RASKID OVOG UGOVORA O ZAKUPU**

### **12.1. Raskid prije stupanja na snagu ovog Ugovora o zakupu**

- 12.1.1.** Ukoliko na Dan stupanja na snagu ovog Ugovora o zakupu Zakupac postane insolventan, ovaj Ugovor o zakupu će se smatrati automatski raskinutim.
- 12.1.2.** U slučaju iz tačke 12.1.1 Zakupodavac neće vratiti depozit za Ponudu iz tačke 11.1 ovog Ugovora o zakupu.

### **12.2. Raskid nakon stupanja na snagu ovog Ugovora o zakupu**

#### **12.2.1. Pravo Zakupodavca na raskid**

- 12.2.1.1.** Zakupodavac će, strogo poštujući uslove iz ovog Ugovora o zakupu, imati pravo da tokom Perioda zakupa, putem pisanog obavještenja datog Zakupcu,

na način predviđen tačkom 13.3 ovog Ugovora, bez daljih procedura i formalnosti, raskine ovaj Ugovor o zakupu, ukoliko nastupi bilo koji od sljedećih razloga, a koje Zakupac nije otklonio ni u dodatnom roku od 3 (tri) mjeseca, koji je Zakupodavac ostavio Zakupcu:

- a) Zakupnina ne bude plaćena po isteku 30 (tridesetog) dana nakon što Zakupodavac uruči pisano obavještenje Zakupcu u kome se navodi da je zahtijevano plaćanje Zakupnine u docnji;
- b) Zakupac prekrši bitne odredbe ovog Ugovora o zakupu koje je Zakupac morao da sprovede ili ih se ne pridržava i ako zakupac ne uspije da otkloni ova kršenja u roku od 3 (tri) mjeseca poslije uručenja pisanog obavještenja Zakupodavca, u kome će se navesti priroda kršenja i zahtjev da se otkloni;
- c) Ukoliko Kontrolor utvrdi da i u dodatnom roku, u skladu sa tačkom 9.5 ovog Ugovora o zakupu, nijesu izvršene obaveze iz Investicionog programa i nijesu ispravljene na zahtijevani način;
- d) Zakupac prekrši bilo koju obavezu iz tačaka 7.1 do 7.8 ovog Ugovora o zakupu, a kršenje nije ispravljeno u dodatnom roku, u skladu sa ovim Ugovorom o zakupu;
- e) Zakupac bude u stečaju ili likvidiran.

#### **12.2.2. Pravo Zakupca na raskid**

**12.2.2.1.** Zakupac će, strogo poštujući uslove iz ovog Ugovora o zakupu, imati pravo da tokom Perioda zakupa, putem pisanog obavještenja datog Zakupodavcu, bez daljih procedura i formalnosti, raskine ovaj Ugovor o zakupu ukoliko:

- nastupi bilo koje neispunjenje obaveza iz tačke 6.1 do 6.3 i/ili garancija Zakupodavca iz tačke 8.1.1 ovog Ugovora o zakupu, koje Zakupodavac nije otklonio ni u dodatnom roku od 3 (tri) mjeseca, koji je Zakupac ostavio Zakupodavcu,
- nastupi Materijalno negativan efekat po Zakupca zbog neizvršavanja obaveza od strane Zakupodavca iz tačke 6.1 do 6.3 i/ili garancija Zakupodavca iz tačke 8.1.1 ovog Ugovora o zakupu, koje Zakupodavac nije otklonio ni u dodatnom roku od 3 (tri) mjeseca, koji je Zakupac ostavio Zakupodavcu,
- se utvrdi da predmet zakupa ne odgovara cilju i namjeni investicionog programa.

#### **12.2.3. Obaveze Strana u slučaju raskida**

**12.2.3.1.** U slučaju da nastupi raskid zbog krivice Zakupodavca, Zakupodavac će Zakupcu:

- a) Vratiti primljeni iznos godišnje Zakupnine koji se odnosi na godinu u kojoj nastupi raskid;
- b) Nadoknaditi vrijednost investicije u objekte, inventar i opremu, pod uslovom da su takve investicije, do nastupa raskida, realno izvršene u Lokaciji;
- c) Nadoknaditi eventualnu štetu koju je Zakupac pretrpio uslijed raskida ovog Ugovora o zakupu.

**12.2.3.2.** U slučaju da se Strane ne mogu dogovoriti oko iznosa pretrpljene štete i vrijednosti investiranja Zakupca, taj iznos će, odgovarajućom procjenom, utvrditi Kontrolor.

**12.2.3.3.** U slučaju da nastupi raskid zbog krivice Zakupca, Zakupodavac će:

- a) Zadržati primljeni iznos godišnje Zakupnine koji se odnosi na period do dana raskida u godini u kojoj nastupi raskid;

- b) Zadržati sve djelove koji se zateknu na Lokaciji u trenutku raskida Ugovora o zakupu (isključujući, da bi se izbegla svaka sumnja Zakupčev inventar, postrojenje, mašine, pokretnu imovinu), bilo da su u fazi Razvoja ili Poslovanja;
- c) Od Zakupca naplatiti eventualnu štetu koju je pretrpio uslijed raskida ovog Ugovora o zakupu.

### **13. RAZNE ODREDBE**

#### **13.1 Ustupanje i prenos**

- 13.1.1.** Ovaj Ugovor o zakupu je obavezujući i stupiće na snagu u korist Strana i njihovih pravnih sljedbenika, sticaoca i dozvoljenih primalaca prenosa.
- 13.1.2.** Nakon isteka Perioda zakupa, zakupac će obezbijediti da se Lokacija preda u posjed Zakupodavcu, u skladu sa članom 10.3 ovog Ugovora.

#### **13.2. Plaćanja**

- 13.2.1.** Sva plaćanja koja je neophodno obaviti u skladu sa ovim Ugovorom o zakupu će se, osim u slučaju kada se Strane drukčije dogovore ili je to obavezno prema Primjenljivim zakonima, obavljati putem bankarskog transfera direktno na račun Strane kojoj se vrši plaćanje i u skladu sa instrukcijama za plaćanje koje ta Strana dostavi Strani koja vrši plaćanje. Sve troškove u vezi sa plaćanjem snosi Strana koja vrši plaćanje. Strane su saglasne da Zakupac nema pravo da bilo koju obavezu prema Zakupodavcu izmiruje putem kompenzacije.
- 13.2.2.** Sva plaćanja navedena u ovom Ugovoru o zakupu su iskazana i izvršavaju se u eurima.

#### **13.3. Obavještenja**

- 13.3.1.** Svako obavještenje jedne Strane (pošiljaoca) drugoj (primaocu) mora biti dostavljeno u pisanoj formi.
- 13.3.2.** Obavještenje je pravilno uručeno ako se isporuči primaocu lično ili kurirskom dostavom, ako se pošalje preporučenom ili registrovanom poštom adresirano na primaoca ili ako se pošalje e-mailom primaocu, sa potvrdom o prijemu maila, u svakom slučaju na ovlašćenu adresu. Pregled ovlašćenih adresa dat je u Prilogu broj 4 ovog Ugovora.
- 13.3.3.** Ukoliko se desi izmjena ovlašćene elektronske (mail) adrese jedne od Ugovornih strana, neophodno je o tome obavijestiti drugu Ugovornu stranu.
- 13.3.4.** Radni sati znače sate od 7h do 15h svakog Radnog dana.

#### **13.4. Viša sila**

- 13.4.1.** Propusti ili kašnjenje u izvođenju Radova od strane Zakupca, ili izvršenju bilo koje druge obaveze iz ovog Ugovora o zakupu biće opravdani ukoliko je, i u stepenu u kom su, takvi propusti ili kašnjenje uzrokovani višom silom, te Zakupac neće biti odgovoran prema Zakupodavcu za štete ili gubitak nastao iz bilo kojeg slučaja više sile.
- 13.4.2.** Period takvih propusta ili kašnjenja, zajedno sa periodom koji je neophodan da se otklone štete nastale u toku nepogode, će se dodati na vrijeme dato u ovom Ugovoru o zakupu za ispunjenje takvih obaveza i za ispunjenje bilo koje obaveze koja od toga zavisi i samim tim će se dodati Periodu zakupa.

#### **13.5. Opšte odredbe**

- 13.5.1.** Ovaj Ugovor o zakupu i njegovi Prilozi predstavljaju cjelokupan ugovor i sporazum između Zakupodavca i zakupca u pogledu svih pitanja na koja se upućuje.
- 13.5.2.** Ovaj ugovor se može mijenjati samo uz saglasnost volja obje ugovorne strane i isključivo pisanim putem.

## **14. SPOROVI, PRIMJENA PROPISA, REGISTRACIJA I JEZIK**

### **14.1. Sporovi**

- 14.1.1.** Svi sporovi između Strana koji nastanu iz ili u vezi sa ovim Ugovorom o zakupu biće rješavani u skladu sa uslovima ovog Ugovora o zakupu.
- 14.1.2.** Smatraće se da je došlo do spora nakon uručenja obavještenja od strane jedne Strane ili strana u kome se navodi da je došlo do spora i u kome se daje kratak opis i rezime tražene mjere.
- 14.1.3.** Strane se obavezuju da će svaki spor prvenstveno rješavati sporazumno i u roku od 30 (trideset) dana od dana uručenja obavještenja o sporu.
- 14.1.4.** Svaki spor koji nije riješen sporazumno u roku od 30 (trideset) dana od dana uručenja obavještenja o sporu biće riješen pred nadležnim sudom u Crnoj Gori.

### **14.2. Primjena propisa**

- 14.2.1.** Na ovaj Ugovor o zakupu primjenjuju se zakoni Crne Gore i isti se tumači u skladu sa njima.

### **14.3. Registracija, broj primjeraka i jezik ugovora**

- 14.3.1.** O zakupu koji se zasniva ovim Ugovorom o zakupu biće izvršena zabilježba postojanja Ugovora o zakupu u odgovarajućem registru nepokretnosti.
- 14.3.2.** Ovaj Ugovor o zakupu sačinjen je u 4 (četiri ) istovjetna primjerka, na crnogorskom jeziku, od kojih svaka Strana potpisnica dobija po 2 (dva) ovjerena primjerka.
- 14.3.3.** Potpisi na ovom Ugovoru o zakupu ovjeravaju se pred nadležnim notarom Crne Gore.

U POTVRDU GORE NAVEDENOG, Strane su zaključile ovaj Ugovor o zakupu

\_\_\_\_\_.

## **ZA ZAKUPODAVCA**

Potpis: \_\_\_\_\_  
Ime i prezime \_\_\_\_\_  
Funkcija: \_\_\_\_\_  
Datum: \_\_\_\_\_

## **ZA ZAKUPCA**

Potpis: \_\_\_\_\_  
Ime i prezime \_\_\_\_\_  
Funkcija: \_\_\_\_\_  
Datum: \_\_\_\_\_