

Predlog Aneksa br.1 Ugovora o zakupu lokacije KO Šas, opština Ulcinj (OVP br. 9725/2017 od 28.12.2017. godine, notar Mira Bogić)

Ministarstvu poljoprivrede i ruralnog razvoja obratilo se privredno društvo „VOLI TRADE“ d.o.o. Podgorica, zahtjevom od 09.11.2018.godine.

Odlukom o obrazovanju komisije za valorizaciju poljoprivrednog zemljišta u državnoj svojini ("Službeni list CG" broj 35/17), kao i zaključkom Vlade Crne Gore broj 07-2511 od 24.08.2017. godine, Komisija za valorizaciju poljoprivrednog zemljišta u državnoj svojini, u ime Vlade Crne Gore, objavila je Drugi javni poziv za učešće na tenderu za davanje u zakup nepokretnosti na lokaciji KO Šas, Opština Ulcinj dana 20.09.2017. godine.

Na osnovu sprovedenog tendera za davanje u zakup nepokretnosti na lokaciji KO Šas, opština Ulcinj, Vlada Crne Gore je, kao Zakupodavac dana 18.12.2017.godine zaključila Ugovor o zakupu lokacije KO Šas, Opština Ulcinj, na kojem su potpisi ovjereni od strane notara Mire Bogić pod OVP br. 9725/2017 od 28.12.2017.godine sa Zakupcem – privrednim društvom „VOLI TRADE“ d.o.o. Podgorica.

Uvidom u dostavljeni zahtjev Zakupca konstatuje se da je navedeno kako slijedi:

- Da je kompanija „VOLI TRADE“ u poljoprivredno zemljište do sada već uložila 776.000,00 EUR i već ubira prve plodove pomenutog zemljišta, što iz plastenika što sa otvorenog polja. Međutim, u naletu lošeg vremena, suočivši se sa kišom koja je izazvala ozbiljne probleme na parcelama, obzirom da voda nije oticala sa istih već se zadržavala i uništila već započete radove dostavljeno je obraćanje kako bi se što hitnije riješili nastali problemi. Razlog za ovakve posledice je neoticanje vode usljed zapuštenih kanala. U navedenom dopisu se posebno napominje da je tema čišćenja kanala bila posebno obrađivana i prepoznata kao problem još u toku pregovora o zakupu, te se kompanija VOLI TRADE u više navrata i obraćala Zakupodavcu kako bi se predmetni kanali čistili, međutim bez uspjeha.
- Kako se Država Crna Gora obavezala Ugovom o zakupu i to članom 8.1.1. stav h) da će preuzeti sve neophodne radnje zajedno sa nadležnim Organima vlasti da se kanal (parcela 888) dovede u stanje optimalnog korišćenja, obzirom da je isti od zajedničkog interesa i za Lokaciju i za državno i privatno zemljište u bližem okruženju Lokacije, podnosilac Zahtjeva / Zakupac moli za hitno reagovanje da se pomenuti kanali dovedu u funkcionalno stanje, kako bi izbjegli da u predstojećem periodu u kojem slijede obilne padavine dođe do zastoja radova i samim tim neispunjenja investicionog programa na koji se Zakupac obavezao, a koji je od velikog značaja za njegov agro biznis.
- U duhu dobrobiti kako za biznis, tako i za poljoprivredno zemljište i cjelokupnu Lokaciju, Zahtjevom je dostavljena molba da se što hitnije pronađe rješenje na koji način da se otkloni barijera i pomenuti kanali dovedu u stanje optimalnog korišćenja.
- Zakupac je dostavio predlog rješenja - mogućnost da Voli trade izvede radove čišćenja kanala o svom trošku, a u skladu sa procjenom koju Zakupodavac dostavi. Takođe, predloženo je da se pomenuta investicija kompenzuje u obliku avansnog plaćanja zakupnine za Lokaciju određeni broj godina platila

unaprijed, te nakon isplate investicije u kanale, nastavilo bi se sa redovnim plaćanjem zakupnine, kako je i predviđeno Ugovorom o zakupu.

- Da je predlog Zakupca da se u vidu Aneksa Ugovora o zakupu OVP br. 9725/2017 ovjerenog kod notara Bogić Mire 28.12.2018. godine zakupac i zakupodavac obavežu na prednje predloženo.
- Kao prilog zahtjevu Zakupac je dostavio fotografije sa lokacije gdje se vide poplavljene parcele i samim tim zastoje radova na istoj.

Kako je Zakupac i u toku investicione godine informisao Zakupodavca o problemu odvodnjavanja i kanala koji prolazi parcelom 888, po nalogu Ministarstva poljoprivrede i ruralnog razvoja, Uprava za vode je rješenjem broj 060-327/18-02013-377/2 od 11.04.2018. godine formirala Komisiju sa zadatkom da pregleda teren i raspoloživu tehničku dokumentaciju i predloži koncepciju tehničkog rješenja za odvodnjavanje poljoprivrednih površina na području MZ Šas i da da stručno mišljenje o postojećem stanju odvodnjavanja navedenih poljoprivrednih površina sa predlogom revizalizacije objekata sistema za navodnjavanje i odvodom voda u recipijente (rijeku Bojanu i Šasko jezero).

U dostavljenom zapisniku, Komisija je, između ostalog, donijela sljedeće ocjene i zaključke:

1. Na cca 70hektara poljoprivrednog zemljišta koji su predmet zakupa postoji sistem otvorenih kanala za odvodnjavanje navedenih poljoprivrednih površina,
2. Zbog neodržavanja u dužem vremenskom periodu, svi objekti sistema za odvodnjavanje su obrasli i djelimično zasuti talogom i otpadnim materijalom, zbog čega se na predmetnim poljoprivrednim površinama zadržavaju atmosferske vode;
3. Shodno prethodno navedenom, Komisija je ocijenila da „revitalizacija“ sistema za odvodnjavanje predmetnih poljoprivrednih površina, sa odvodima vode u recipijente (rijeku Bojanu i Šasko jezero) iznosi 208.600,00 EUR.

Uzevši u obzir dostavljeno obraćanje Zakupca, zatečeno stanje na terenu u trenutku obilnih kišnih padavina, ocjenu Komisije koja je obišla teren i sačinila izvještaj, vrijednost do sada izvedenih radova, kao i cjelokupnu realizaciju investicije na koju se Zakupac obavezao i u konačnom izjavi i garanciju Zakupodavca propisanu članom 8.1.1.tačka h) Ugovora da će preuzeti sve neophodne radnje zajedno sa nadležnim Organima vlasti da se kanal (parcela 888) dovede u stanje optimalnog korišćenja, obzirom da je isti od zajedničkog interesa i za Lokaciju i za državno i privatno zemljište u bližem okruženju Lokacije, Zaštitnik imovinsko-pravnih interesa Crne Gore dostavio je izjašnjenje broj 20/18 od 13.11.2018. godine kojim se navodi da Zaštitnik smatra da ne postoje zakonske smetnje za zaključenje Aneksa br.1 Ugovora kojim je predviđeno regulisanje međusobnih odnosa zakupodavca Države Crne Gore koju predstavlja Vlada, a ovu po ovlašćenju Milutin Simović, potpredsjednik Vlade i ministar poljoprivrede i ruralnog razvoja, i zakupca „VOLI TRADE“ d.o.o. Podgorica. Ovo s razloga što iz Ugovora o zakupu lokacije KO Saš Opština Ulcinj od 18.12.2017. godine, proističe (tačka 8.1.1. h) da će zakupodavac preduzeti sve neophodne radnje zajedno sa nadležnim organima vlasti da se kanal (parcela 888) dovede u stanje optimalnog korišćenja, obzirom da je isti od zajedničkog interesa i za lokaciju i za državno i za privatno zemljište u bližem okruženju Lokacije.

Kako je zakupac preuzeo da izvede radove čišćenja kanala o svom trošku, a po procjeni koju je uradio zakupodavac to je član 1 (predmet Aneksa) Aneksa br.1

Ugovora o zakupu u skladu sa zakonom i osnovnim Ugovorom, i suštinski predstavlja kompenzaciju za radove koje je obavezan da izvrši zakupodavac.

Shodno navedenom, Ministarstvo poljoprivrede i ruralnog razvoja predlaže Vladi Crne Gore da donese sljedeće:

Z a k l j u č k e :

1. Vlada Crne Gore je razmotrila i usvojila Predlog Aneksa br.1 Ugovora o zakupu lokacije KO Šas, opština Ulcinj (OVP br. 9725/2017 od 28.12.2017. godine, notar Mira Bogić)
2. Vlada Crne Gore zadužuje potpredsjednika Vlade za ekonomsku politiku i finansije i ministra poljoprivrede i ruralnog razvoja g-dina Milutina Simovića, da sa Zakupcem potpiše Aneks br.1 Ugovora o zakupu lokacije KO Šas, opština Ulcinj (OVP br. 9725/2017 od 28.12.2017. godine, notar Mira Bogić)