

Izvještaj o rezultatima tendera za davanje u zakup lokaliteta Golubovci, Glavni grad 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 07-485 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 Golubovci, Glavni grad Podgorica (u daljem tekstu: Javni poziv), dana 21.12.2017. 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 Briska Gora, Opština Ulcinj na period 15 godina, sa mogućnošću produženja perioda zakupa, za uspostavljanje usjeva -zasada, i/ili proizvodnje u zatvorenom sa definisanom preradom, pozvani su registrovani poljoprivredni proizvođači, fizička ili pravna lica, da učestvuju na tenderu i podnesu ponude za zakup zemljišta, kat.parcelu broj 6/1 površine 337.376 m², evidentiranu u Listu nepokretnosti broj 4106 KO Golubovci, svojina Države Crne Gore, i raspolaganje Vlada Crne Gore, bez tereta i ograničenja, navedenu lokaciju do 06.03.2018. godine do 13h.

Predmet zakupa je kat.parcela broj 6/1 površine 337.376 m², evidentiranu u Listu nepokretnosti broj 4106 KO Golubovci.

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 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 **300 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 je otkupilo jedno pravno lice i to:

1. “Agrolife Montenegro” d.o.o. Podgorica

Ovo pravno lice je, ujedno i do naznačenog roka dostavilo tendersku ponudu, odnosno 06.03.2018. godine u 09.40h.

PODNIJETE PONUDE

Komisija je na sjednici od 06.03.2018. godine pristupila javnom otvaranju ponuda u 14:00h.

Komisija je u skladu sa zaključcima sa IX sjednice, održane dana 06.03.2018. 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 tenderske dokumentacije, konstatovano da je ponuda pravnog lica “Agrolife Montenegro” d.o.o. Podgorica **formalno ispravna**.

Elementi Ponude pravnog lica “Agrolife Montenegro” d.o.o. Podgorica

Sadržaj Koverte br. 3 – Glavni koverat

1. Koverat br. 1 – “ORIGINAL”
2. Koverat br.2 – “PRATEĆA DOKUMENTACIJA”
3. USB

Sadržaj Koverte br. 1 – Original:

1. Ponuda od 05.03.2018.GOD.
2. Reference Agrolife Montenegro, datum 30.01.2018. godine, elektronski izvod iz CRPS-a (dokument sadrži ovjeru potpisa OVP 964/2018, 31.01.2018. godine).
3. Studija „Potencijali uzgajanja i prerade aromatičnog bilja u Crnoj Gori“ iz februara, 2018.godine.
 - Osnovni elementi:
 - Planirana investicija: 1.105.500,00€
 - Broj sadnica po hektaru: 35
 - Prosječan broj zaposlenih: 19
4. Predlog zakupnine: 300,00€ po hektaru
5. Komentari na nacrt Ugovora o zakupu
6. Garancija ponude broj 04-423-1507248.7-1 izdata od strane Prve banke Crne Gore na iznos od 50.000,00€, važeća 180 dana, odnosno do 02.09.2018.godine. Ovjereno pečatom banke na dan 01.03.2018.godine.

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

Sadržaj USB-a:

- Folder Glavni koverat br.3
 - Koverta br. 1
 - 01 Propratno pismo
 - 02 Reference
 - 03 Investicioni program
 - 04 Zakupnina
 - 05 Ugovor o zakupu
 - 06 Bankarska garancija
 - Koverta br. 2
 - 01 a) Rješenje Agrolife Montenegro
 - 01 b) Rješenje
 - 01 c) Dopunsko rješenje
 - 01 d) Izvod iz CRPS
 - 01 e) Rješenje o registraciji
 - 01 f) Rješenje o registraciji za PDV
 - 02 Izjava o vlasničkoj strukturi
 - 03 a) Statut Agrolife Montenegro
 - 03 b) Ugovor o osnivanju
 - 04 a) Punomoćje za Stanaj Rafaelu
 - 04 b) Punomoćje za Bojana Kalezića
 - 05 Obavezujuća izjava
 - 06 Napomena

Svi dokumenti su dati u PDF format i svi su skenirani.

Sadržaj Koverte br. 2 – Prateća dokumentacija:

1. Rješenje o upisu u registar poljoprivrednih gazdinstava (Ministarstvo poljoprivrede i ruralnog razvoja, broj 320-4328/16-2 od 11.07.2016. godine)
2. Rješenje o upisu u Registar proizvođača, prerađivača, uvoznika, distributera i skladištara bilja, biljnih proizvoda i objekata pod nadzorom (Ministarstvo poljoprivrede i ruralnog razvoja, broj 060-320/16-0515-409 od 20.04.2016.godine)
3. Dopunsko rješenje o upisu u Registar proizvođača, prerađivača, uvoznika, distributera i skladištara bilja, biljnih proizvoda i objekata pod nadzorom (Ministarstvo poljoprivrede i ruralnog razvoja, broj 060-320/17-0425-95 od 20.03.2017.godine)
4. Izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata Poreske Uprave (registarski broj 5-0740743/002, izdato 11.01.2018.godine)
5. Rješenje o registraciji u registar poreskih obveznika izdato od strane Poreske Uprave, broj 30-01-20931-8 od 17.09.2015. godine)
6. Rješenje o registraciji za PDV izdato od strane Poreske Uprave, broj 30/31-15081-6 od 17.09.2015. godine)
7. Izjava o vlasničkoj strukturi (datum 30.01.2018.godine)
8. Statut "Agrolife Montenegro"doo za proizvodnju bilja, povrća i voća od 31.03.2016.godine

9. Ugovor o osnivanju "Agrolife Montenegro" doo, datum 14.09.2015. godine
10. Punomoćje kojim Stanaj Đusta, Stanaj Marijana, Stanaj Paljina, Stanaj Lulia, Stanaj Violeta ovlašćuju Stanaj Rafaelu da u njihovo ime I za njihov račun kao osnivača privrednog društva "Agrolife Montenegro" doo za proizvodnu bilja, povrća I voća preuzmu sve pravne I faktičke radnje vezane za ovlašćenja koja osnivači imaju shodno Zakonu o privrednim društvima, ostalim Zakonima Crne Gore I Statuta "Arolife Montenegro" neograničeno.
11. Punomoćje Stanaj Rafele dato izvršnom direktoru Bojanu Kaleziću da predstavlja privredno društvo "Agrolife Montenegro" doo Podgorica u kontekstu učešća na Javnom tenderu za zakup lokaliteta Golubovci, Glavni grad (od 30.01.2018. godine)
12. Izjava da će najmanje 80% ukupno zakupljene površine biti pod zasadima
13. Napomena da se Plan proizvodnje/plan korišćenja zemljišta za period od 15 godina nalazi u koverti 1 – Original u okviru biznis plana

Napomena: Dokumentacija je dostavljena u originalu u traženom broju kopija- 2 kopije.

PREGOVORI

Na osnovu svega navedenog, pristupilo se pregovorima u odnosu na dostavljeni nacrt Ugovora sa ponuđačem.

Komisija je u periodu od 29.03.2018. godine do 05.04.2018. 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 23.04.2018. godine usvojila **Izveštaj o rezultatima pregovora po osnovu tendera** za davanje u zakup nepokretnosti na Golubovci, Glavni grad, **sa Predlogom Ugovora.**

Ključni članovi predloga Ugovora:

Ugovorne strane	Država Crna Gora, koju predstavlja Vlada Crne Gore kao Zakupodavac i „Agrolife Montenegro“ d.o.o. Podgorica, kao Zakupac.
Predmet zakupa	Predmet zakupa je parcela 6/1 površine 337.376 m ² , evidentirana u Listu nepokretnosti broj 4106 KO Golubovci svojina Države Crne Gore i raspolaganje Vlada Crne Gore.
Period zakupa	15 godina uz mogućnost produženja perioda zakupa
Iznos zakupnine	300,00€ po hektaru, na godišnjem nivou. Fiksna godišnja zakupnina u iznosu od 10.119,00 EUR (slovima:deset hiljada stotinudevetnaest eura i 00/100) plativa u roku od 7 dana od dana potpisivanja Ugovora o zakupu.
Investicioni program	Poslovna ideja kojom se bavi ovaj projekat je formiranje i podizanje zasada ljekovitog i aromatičnog bilja. Predračun investicionih ulaganja iznosi 1.002.200,00 €
Osnovne obaveze zakupca	- Da koristi Lokaciju saglasno namjeni koja je utvrđena Investicionim programom - 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,

	- Plaćanje zakupnine
Osnovne obaveze zakupodavca	- 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; - Ne dopusti ili dozvoli uspostavljanje bilo kakvog Tereta nad, ili u odnosu na Lokaciju; - Se uzdrži od svih radnji, propusta ili raspolaganja Lokacijom ili bilo kojim dijelom Lokacije na način suprotan odredbama ovog Ugovora o zakupu. - U roku od 12 mjeseci od stupanja na snagu Ugovora usvoji Odluku o donošenju izmjena i dopuna Planskog dokumenta kojom će se predvidjeti namjena «poljoprivredne površine» na parceli koja je predmet zakupa.
Zapošljavanje	Predviđa se da će u okviru projekta obezbijediti 19 radnih mjesta.
Sredstva obezbeđenja	Zakupac daje bankarsku garanciju za dobro izvršenje posla u visini od 30% vrijednosti godišnje investicije.
Praćenje realizacije- Kontrolor	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 elektronskim putem – 23.04.2018.godine.



**CRNA GORA
VLADA CRNE GORE**

PREDLOG

**UGOVOR O ZAKUPU
LOKACIJE KO GOLUBOVCI, GLAVNI GRAD
PODGORICA**

**ZAKUPODAVAC:
DRŽAVA CRNA GORA**

**ZAKUPAC:
„AGROLIFE MONTENEGRO“ d.o.o. Podgorica**

PODGORICA, _____. godine

SADRŽAJ

1. UVODNE IZJAVE	3
2. DEFINICIJE I TUMAČENJA	4
2.1. Definicije	4
2.2. Tumačenje	7
3. PRETHODNI USLOVI	7
3.1. Stupanje na snagu ovog Ugovora o zakupu	7
3.2. Protokol o zatvaranju	7
4. PREDMET ZAKUPA, ULAZAK U POSJED I PERIOD ZAKUPA	7
4.1. Predmet zakupa i ulazak u posjed	7
4.2. Period trajanja zakupa i produženje ovog Ugovora o zakupu	9
5. ZAKUPNINA, DRUGA PLAĆANJA I TROŠKOVI	9
5.1. Zakupnina i druga plaćanja	9
5.2. Trošak i izdaci upravljanja	9
6. OBAVEZE ZAKUPODAVCA	10
6.1. Obaveze zakupodavca od dana stupanja na snagu i za vrijeme perioda zakupa	10
7. OBAVEZE ZAKUPCA	10
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
8. IZJAVE I GARANCIJE	13
8.1. Izjave i garancije Zakupodavca	13
8.2. Izjave i garancije Zakupca	13
9. NADZOR NAD ISPUNJENJEM OBAVEZA IZ INVESTICIONOG PROGRAMA I DRUGIH ZAKUPČEVIH OBAVEZA	14
10. PRAVO NA IMOVINU	15
10.1. Pravo na uživanje	15
10.2. Posjed Lokacije	15
10.3. Primopredaja posjeda po isteku Perioda zakupa	15
11. DEPOZIT I GARANCIJE	15
11.1. Depozit za Ponudu	15
11.2. Garancija za ispunjenje Investicionog programa	16
12. RASKID OVOG UGOVORA O ZAKUPU	16
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
13. RAZNE ODREDBE	17
13.1. Plaćanja	17
13.2. Obavještenja	18
13.3. Viša sila	18
13.4. Opšte odredbe	18
14. SPOROVI, PRIMJENA PROPISA, REGISTRACIJA I JEZIK	18
14.1. Sporovi	18
14.2. Primjena propisa	19
14.3. Registracija, broj primjeraka i jezik ugovora	19
PRILOZI	20

UGOVOR O ZAKUPU

LOKACIJE KO GOLUBOVCI, GLAVNI GRAD PODGORICA

Ovaj Ugovor o zakupu lokacije KO Golubovci, Glavni grad Podgorica(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 ovlašćenju Vlade Crne Gore br. _____ od _____ godine,
2. **„AGROLIFE MONTENEGRO“ d.o.o. Podgorica**, sa sjedištem na adresi Tuzi bb, Podgorica, (u daljem tekstu: **Zakupac**) koga zastupa g-din Bojan Kalezić, 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 4106, KO Golubovci, Glavni grad Podgorica ukupne površine 337.376m², bez tereta i ograničenja, putem otvorenog javnog tendera, u svrhu valorizacije Lokacije KO Golubovci koja podrazumijeva uspostavljanje usjeva – zasada i/ili proizvodnje u zatvorenom sa definisanom preradom, koji će doprinijeti 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 07-485 od 07.12.2017. godine, Komisija za valorizaciju poljoprivrednog zemljišta u državnoj svojini, u ime Vlade Crne Gore, objavila Javni poziv dana 21.12.2017. godine u dnevnom listu „Pobjeda“ i „Dnevne novine“ i na internet stranici Vlade Crne Gore i Ministarstva poljoprivrede i ruralnog razvoja;
- Zakupac 06.03.2018. 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 16.03.2018.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 Golubovci, Glavni grad Podgorica i dala saglasnost za zaključenje Ugovora o zakupu na period od 15 godina uz mogućnost produženja perioda zakupa.

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, imaće 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“	Dan kada su svi uslovi predviđeni tačkom 3.1.2 kumulativno ispunjeni i kada Ugovorne strane potpišu Protokol o zatvaranju.
„Dan ulaska u posjed“	Dan potpisivanja Zapisnika o primopredaji predmeta zakupa.
„Lokacija“	Zemljište - kat.parcela 6/1 površine 337.376 m ² , evidentirana u Listu nepokretnosti broj 4106 KO Golubovci, bliže opisana 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; (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 ulaska u posjed, ne uključujući obaveze koje obuhvataju obnavljanje zasada.
„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 stupanja na snagu Ugovora.
„Datum završetka radova“	3 (tri) godine od dana početka radova, za sve radove predviđene investicionim programom koji su potrebni za uspostavljanje zasada.
„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: ▪ 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;

- 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“	Prostorno urbanistički plan Glavnog grada Podgorice (Sl.list CG - opštinski propisi, broj 6/2014) i Lokalna studija lokacije „Cijevna – planska jedinica 2.5“ (Sl. list CG br. - opštinski propisi br.51/16)
„Zakupnina“	Zakupnina koja se obračunava i plaća, u skladu sa ovim Ugovorom o zakupu u iznosu od 10.119,00EUR (slovima:deset hiljada stotinudevetnaest eura i 00/100) za period od godinu dana trajanja zakupa.
„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, a ističe na 15. godišnjicu od Dana ulaska u posjed ili na 30. godišnjicu, ukoliko dođe do produženja trajanja zakupa iz čl. 4.2.2. ovog Ugovora o zakupu.
„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 (A) ima kontrolu nad Zakupcem ili (B) je pod kontrolom Zakupca ili (C) je pod kontrolom lica koje potpada pod značenje navedeno u pod-stavu (A) ove definicije; za potrebe ove definicije, " <i>imati kontrolu nad</i> " ili " <i>biti pod kontrolom</i> " znači posjedovanje, direktno ili indirektno (uključujući porodične i bračne odnose), ovlašćenja da se odlučujuće 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).
„Rizici“	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.

„Materijalno negativni efekti“	Svaki slučaj ili okolnost koja će vjerovatno da: 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); b) materijalno negativno utiče na mogućnost Zakupodavca i/ili Zakupca da ostvari/e svoja prava u skladu sa ovim Ugovorom o zakupu; c) materijalno negativno utiče na mogućnost Zakupodavca i/ili Zakupca da izvrši/e svoje obaveze u skladu sa ovim Ugovorom o zakupu; d) materijalno negativno utiče na pravni interes ili mogućnost Zakupca ili Zakupodavca da koristi Lokaciju; e) suštinski odloži ili spriječi završetak Radova na Lokaciji ili dijelu Lokacije.
„Kontrolor“	Stručno tijelo Vlade Crne Gore- Ministarstva poljoprivrede i ruralnog razvoja koje će vršiti kontrolu ispunjenja Investicionog programa, u skladu sa ovim Ugovorom o zakupu.
„Organ vlasti“	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.
„Tenderska dokumentacija“	Javni poziv sa pratećom dokumentacijom (Izjava o povjerljivosti podataka, Informativni memorandum, Instrukcije ponuđačima i nacrt Ugovora o zakupu).
„Treća lica“ „Pružalac komunalnih usluga“	Bilo koje pravno ili fizičko lice osim Zakupca i Zakupodavca. Odgovarajuće društvo iz privatnog ili javnog sektora koje pruža odgovarajuće infrastrukturne i komunalne usluge.
„Radovi“	Radovi na: (i) pripremi zemljišta koje je predmet zakupa; (ii) procesu uspostavljanja usjeva- zasada i/ili proizvodnje u zatvorenom.
„Godina“	Svaki period od dvanaest (12) mjeseci počev 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 kada 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:

- a) predaja predmeta zakupa u posjed (mirnu državinu), bez tereta i ograničenja bilo koje vrste;
- b) predajom i prihvatanjem prve garancije za ispunjenje Investicionog programa;
- c) uplatom iznosa od **10.119,00 EUR (slovima:deset hiljada stotindevetnaest eura i 00/100)** zakupnine za prvu godinu Perioda zakupa u roku od 7(sedam) dana od dana potpisivanja ovog Ugovora o zakupu;
- d) donošenjem Odluke o izradi izmjena i dopuna Planskog dokumenta kojom će se pored prenamjene propisati i zabrana gradnje na katastarskoj parceli koja je predmet zakupa, izuzimajući gradnju i komunalno opremanje za potrebe poljoprivredne proizvodnje u skladu sa važećim primjenljivim zakonima.

3.2. Protokol o zatvaranju

3.2.1. Nakon ispunjenja svih Prethodnih uslova, strane će u roku od 3 dana 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 Garanciju ponude 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 4106, KO Golubovci, Glavni grad Podgorica, i to parcela 6/1 površine 337.376 m², evidentirana u Listu nepokretnosti broj 4106 KO Golubovci, svojina Države Crne Gore i raspolaganje Vlada Crne Gore, bez tereta i ograničenja, u skladu sa Primjenjivim zakonima, Listom nepokretnosti (Prilog br. 1 ovog Ugovora o zakupu) i Elaboratom (Prilog br.2) ovog Ugovora o zakupu, a radi obavljanja poljoprivredne djelatnosti;

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 broj1 ovog Ugovora o zakupu;

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

4.2. Period trajanja zakupa i produženje 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 15 (petnaest) godina, računajući od dana stupanja na snagu ovog Ugovora i potpisivanja Protokola o zatvaranju.

4.2.2. Ukoliko Zakupac želi da produži zakup Lokacije i po isteku Perioda zakupa, zakupac može po isteku 14. (četnaeste) godine Perioda zakupa, a najkasnije 6 (šest) mjeseci prije isteka Perioda zakupa dostaviti Zakupodavcu obavještenje o takvoj namjeri, u kojem će navesti i tačan broj godina za koliko želi produžiti zakup Lokacije kojim aktom će se smatrati da je došlo do produženja perioda zakupa pod istim uslovima i to na period koji je Zakupac naveo u obavještenju o produženju zakupa Lokacije, a kojim se zakup može produžiti za vrijeme od najviše dodatnih 15 godina, a sve pod uslovom da je Zakupac platio sve iznose zakupnine do momenta podnošenja obavještenja izmirio zakupninu za prvih 15 (petnaest) godina zakupa.

4.2.3. U skladu sa navedenim ukoliko Zakupac dostavi obavještenje o produženju zakupa iz čl. 4.2.2, Ugovorne strane su dužne da zaključe Aneks ugovora u pogledu trajanja zakupa, i to u roku od 15 dana od kada Vlada Crne Gore primi obavještenje od Zakupca Pod istim uslovima utvrđenim ovim Ugovorom.

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 300,00€ (tri stotine eura, 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 počev od dana ulaska u posjed, 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, za period počev od dana ulaska u posjed.

6. OBAVEZE ZAKUPODAVCA

6.1. Obaveze zakupodavca od dana stupanja na snagu Ugovora 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.
- d) U roku od 12 mjeseci od stupanja na snagu Ugovora usvoji Odluku o donošenju izmjena i dopuna Planskog dokumenta kojom će se predvidjeti namjena «poljoprivredne površine» na parceli koja je predmet zakupa.

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 tokom trajanja zakupa.

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 Glavnim gradom, 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 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 programom, 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 1.002.200,00 € 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 nakon početka zakupa.
- 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. Zakupodavac o davanju saglasnosti za odstupanje od Investicionog programa u pogledu dinamike ispunjenja odlučuje u roku od 7 dana od dana prijema zahtjeva Zakupca, koja saglasnost neće biti uskraćena niti odložena ako je zahtjev Zakupca kojim traži takvu saglasnost obrazložen i zasnovan na opravdanim razlozima.

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 ovlašćenja, 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, srazmjerno će se produžiti rok za izvršenje Investicionog programa 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, u skladu sa primjenljivim zakonom.

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 Primjenjivim 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, pristanka, 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, pod uslovom potpunog, urednog i blagovremenog izvršavanja obaveza iz ovog Ugovora od strane Zakupodavca, 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, u skladu sa zakonom.
- 9.3.** Kontrolor će Zakupodavcu i Zakupcu 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, obrazložen i dokumentovan. 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.** Ukoliko Zakupac ili Zakupodavac nijesu saglasni sa izvještajem Kontrolora, ugovorne strane su saglasne da će se angažovati referentna naučnu ustanovu iz oblasti koja je predmet kontrole, dok će troškove angažovanja snositi strana koja podnosi zahtjev.
- 9.6.** 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.** Zakupodavac će, odmah po primljenom obavještenju Zakupca da ga treće lice ometa u zakupu, o sopstvenom trošku i bez angažovanja Zakupca, otkloniti sve pretenzije Trećih lica na Lokaciju koje bi ometale ili ograničavale miran posjed Zakupca tokom Perioda zakupa 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.
- 10.2.2.** Zakupodavac je dužan uvesti Zakupca u posjed najkasnije 3 dana od dana potpisivanja Ugovora o zakupu. Uvođenje u posjed će biti zapisnički konstatovano.

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,tako da Zakupac ne odgovara za promjene u svojstvima zemljišta koje nastanu kao posljedica redovnog obrađivanja i upotrebe radi obavljanja poljoprivredne proizvodnje u skladu sa ovim ugovorom niti usljed klimatskih i atmosferskih dejstava prirodnih sila ili više sile, a s obzirom na odredbe Ugovora o zakupu i Investicionog programa.

11. GARANCIJE

11.1. Garancija ponude

- 11.1.1.** Na Dan potpisivanja ovog Ugovora o zakupu na snazi je garancija ponude u iznosu od EUR 50.000 izdata u korist Vlade.
- 11.1.2.** Garancija ponude će biti na snazi dok ne nastupi Dan stupanja na snagu ovog Ugovora o zakupu.
- 11.1.3.** Garancija ponude će biti vraćena 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 30 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.** Činidbena garancija- garancija za ispunjenje investicija biće izdata od komercijalne banke za Zakupodavca, prihvatljive, na iznos od 30% od godišnjeg ulaganja.
- 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 9.4 i 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 u pisanoj formi 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 i uslove iz Investicionog programa, 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 uručjenja 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 9.4. i 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, u roku iz tačke 11.2.2 ovog Ugovora o zakupu, ne preda Zakupodavcu prihvatljivu Garanciju za ispunjenje investicionog programa- činidbenu garanciju;
- f) Zakupac bude u stečaju ili likvidiran, u kojem slučaju se neće primjenjivati dodatni rok od 3 (tri) mjeseca za otklanjanje razloga koji može dovesti do raskida ugovora, već raskid ugovora nastupa u skladu sa zakonom.

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 od 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 od 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
- se za katastarsku parcelu koja je predmet zakupa donese novi Planski dokument koji ne omogućava ispunjenje Investicionog programa i Biznis plana i obavljanje djelatnosti, a koja podrazumijeva uspostavljanje zasada – usjeva,
- Ukoliko se utvrdi da Trećem licu pripada neko pravo koje sasvim isključuje pravo Zakupca na upotrebu Lokacije, Ugovor o zakupu se raskida po samom zakonu, a Zakupodavac je dužan da Zakupcu naknadi ukupan iznos svake vrste štete koja mu je time prouzrokovana.

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 srazmjerni dio primljenog iznosa 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.

12.2.3.2.1. U slučaju da Zakupac nije saglasan sa procjenom Kontrolora, ugovorne strane će postupiti u skladu sa članom 9.5.

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, koja obezbjeđuje dokaz o uručenju, 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 broj4 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.

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 zabilješka 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: _____