



**Vlada Crne Gore
Generalni sekretarijat**

**Broj: UP – 46-8/22
Podgorica, 18.07.2022. godine**

Na osnovu čl. 6 i 30 Zakona o slobodnom pristupu informacijama ("Sl.list RCG" br.44/2012 i 30/17), postupajući po žalbi NVO Mreže za afirmaciju nevladinog sektora - MANS broj 138409 od 06.05.2022. godine, Generalni sekretarijat Vlade Crne Gore donosi

RJEŠENJE

Usvaja se pristup informacijama po zahtjevu NVO Mreža za afirmaciju nevladinog sektora – MANS broj 138409 od 10.03.2022. godine, kojim je tražen pristup informaciji:

- kopiji ugovora koji je zaključen sa najpovoljnijem ponuđačem za davanje u zakup nepokretnosti na lokaciji Šas, Opština Ulcinj.

Troškova postupka nije bilo.

Obrazloženje

NVO Mreža za afirmaciju nevladinog sektora – MANS broj obratila se zahtjevom broj 138409 od 10.03.2022. godine, kojim je tražena dostava informacije bliže navedene u zahtjevu.

Odlučujući o zahtjevu organ je utvrdio da je u posjedu ugovora koji je zaključen sa najpovoljnijem ponuđačem za davanje u zakup nepokretnosti na lokaciji Šas, Opština Ulcinj, te da predmetni zahtjev treba usvojiti.

Shodno prednjem, stekli su se uslovi za primjenu člana 6 Zakona o slobodnom pristupu informacijama, zbog čega je odlučeno kao u dispozitivu rješenja, a na osnovu člana 30 stav 2 istog zakona.

Troškova postupka nije bilo.

**OVLAŠĆENO LICE
ZA GENERALNI SEKRETARIJAT**



Ilir Harasani

PRAVNA POUKA: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Agenciji za zaštitu ličnih podataka i slobodan pristup informacijama u roku od 15 dana od dana prijema pisanog otpisivanja istog.



CRNA GORA
VLADA CRNE GORE

PREDLOG

**UGOVOR O ZAKUPU
LOKACIJE KO ŠAS OPŠTINA ULCINJ**

ZAKUPODAVAC:
DRŽAVA CRNA GORA

ZAKUPAC:
„VOLI TRADE“ d.o.o. PODGORICA

PODGORICA, __. decembar 2017. 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 ŠAS OPŠTINA ULCINJ

Ovaj Ugovor o zakupu lokacije KO Šas, Opština Ulcinj (u daljem tekstu: **Ugovor o zakupu**), zaključen je dana _____ 2017. godine:

UGOVORNE STRANE

1. **DRŽAVA CRNA GORA** (u daljem tekstu: **Zakupodavac**) koju predstavlja Vlada Crne Gore sa sjedištem na adresi Karadorđeva 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 _____ 2017. godine,
2. **„VOLI TRADE“ d.o.o. Podgorica**, sa sjedištem na adresi _____, (u daljem tekstu: **Zakupac**) koga zastupaju izvršni direktor Duška Đurović i predsjednik Odbora direktora Dragan Bokan.

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 Posjedovnom listu 190, KO Šas, Opština Ulcinj ukupne površine 694.981m², bez tereta i ograničenja, putem otvorenog javnog tendera, u svrhu valorizacije Lokacije KO Šas koja podrazumijeva uspostavljanje usjeva – zasada i/ili proizvodnje u zatvorenom sa definisanom preradom i proizvodnje koja 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 07-2511 od 24.08.2017. godine, Komisija za valorizaciju poljoprivrednog zemljišta u državnoj svojini, u ime Vlade Crne Gore, objavila Drugi javni poziv dana 20.09.2017. godine u dnevnom listu „Dnevne novine“ i na internet stranici Vlade Crne Gore;
- Zakupac 18. oktobra 2017. godine jedini podnio ponudu u skladu sa javnim pozivom i Instrukcijama ponuđačima. Komisija za valorizaciju poljoprivrednog zemljišta u državnoj svojini prihvatila je ponudu Zakupodavca, dana 23. oktobra 2017. godine, i Zakupodavac je pozvan na pregovore o zaključenju ovog Ugovora o zakupu;
- Prilikom pregovora utvrđeno da tri ponuđene parcele, i to
 - Br. 883/2 pov. 3.318 m² na potezu Šaske livade po kulturi Put bez oznake
 - Br. 888 pov. 2.380 m² na potezu Ekonomija po kulturi Kanal
 - Br. 122 pov. 302 m² na potezu Šaske livade po kulturi Put bez oznakeu skladu sa važećim crnogorskim propisima ne mogu biti predmet zakupa, pa je predmet zakupa zemljište ukupne površine 690.095 m²;
- Vlada Crne Gore, na sjednici od _____ usvojila Izvještaj o rezultatima tendera za davanje u zakup Lokacije KO Šas, Opština Ulcinj i dala saglasnost za zaključenje Ugovora o zakupu na period od 15 godina, sa mogućnošću produženja roka zakupa za još 15 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 690.095 m ² upisano u PL broj 190 KO Šas, opština Ulcinj bliže opisao 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 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 Posjedovnom listu, a posebno: <ul style="list-style-type: none">▪ 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 prebivanja, 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;
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 Opštine Ulcinj („Službeni list CG“, broj 16/17).
„Zakupnina“	Godišnja zakupnina koja se obračunava i plaća, u skladu u sa ovim Ugovorom o zakupu u iznosu od 28.497,00 EUR (slovima: dvadeset osam hiljada četiri stotine devedeset sedam eura) .
„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 01.01.2018.godine ili Danom ulaska u posjed ukoliko je taj dan kasniji od 01.01.2018. godine datum, 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“	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, "imati kontrolu nad" ili "biti pod kontrolom" 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 koju obrazuje Ministarstvo 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“

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:

- (i) pripremi zemljišta koje je predmet zakupa;
- (ii) procesu uspostavljanja usjeva i/ili zasada, proizvodnje u zatvorenom;
- (iii) izgradnji prerađivačkog pogona.

„Godina“

Svaki period od dvanaest (12) mjeseci počev od od 01.01.2018.godine ili od Dana ulaska u posjed ukoliko je isti nastupio nakon 01.01.2018.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:

- 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 **28.497,00 EUR (slovima: dvadeset osam hiljada četiri stotine devedeset sedam eura)** zakupnine za prvu godinu Perioda zakupa u roku od 7(sedam) 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 tač. 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 PL 190, KO Šas, Opština Ulcinj i to parcele:

- Br. 59	površine	130	m ²	na potezu	Ekonomija		
- Br. 59	površine	3838	m ²	na potezu	Ekonomija	po kulturi	Kuća i zgrada
- Br. 60	površine	75.394	m ²	na potezu	Ekonomija	po kulturi	Livada
- Br. 62	površine	12.085	m ²	na potezu	Ekonomija	po kulturi	Njiva
- Br. 63	površine	15.924	m ²	na potezu	Ekonomija	po kulturi	Njiva
- Br. 64	površine	121.678	m ²	na potezu	Ekonomija	po kulturi	Njiva
- Br. 65/3	površine	98	m ²	na potezu	Ekonomija	po kulturi	Njiva
- Br. 65/3	površine	39.799	m ²	na potezu	Ekonomija	po kulturi	Kuća i zgrada
- Br. 66/2	površine	493	m ²	na potezu	Ekonomija	po kulturi	Njiva
- Br. 67	površine	11.394	m ²	na potezu	Ekonomija	po kulturi	Pašnjak
- Br. 68	površine	13.503	m ²	na potezu	Ekonomija	po kulturi	Njiva
- Br. 71	površine	5.022	m ²	na potezu	Ekonomija	po kulturi	Njiva
- Br. 72	površine	123	m ²	na potezu	Šaske livade	po kulturi	Njiva
- Br. 73	površine	7.654	m ²	na potezu	Šaske livade	po kulturi	Njiva
- Br. 74	površine	4.860	m ²	na potezu	Šaske livade	po kulturi	Njiva
- Br. 75	površine	4.679	m ²	na potezu	Šaske livade	po kulturi	Njiva
- Br. 76	površine	14.755	m ²	na potezu	Šaske livade	po kulturi	Njiva
- Br. 77	površine	11.999	m ²	na potezu	Šaske livade	po kulturi	Njiva
- Br. 78	površine	8.669	m ²	na potezu	Šaske livade	po kulturi	Njiva
- Br. 79	površine	6.549	m ²	na potezu	Šaske livade	po kulturi	Njiva
- Br. 88	površine	18.607	m ²	na potezu	Šaske livade	po kulturi	Njiva
- Br. 89	površine	24.333	m ²	na potezu	Šaske livade	po kulturi	Njiva
- Br. 89	površine	224	m ²	na potezu	Šaske livade	po kulturi	Njiva
- Br. 90	površine	7.107	m ²	na potezu	Šaske livade	po kulturi	Jarak
- Br. 90	površine	360	m ²	na potezu	Šaske livade	po kulturi	Njiva
- Br. 120/3	površine	3.019	m ²	na potezu	Šaske livade	po kulturi	Jarak
- Br. 120/4	površine	880	m ²	na potezu	Šaske livade	po kulturi	Njiva
- Br. 121	površine	9.105	m ²	na potezu	Šaske livade	po kulturi	Njiva
- Br. 122	površine	1.183	m ²	na potezu	Šaske livade	po kulturi	Njiva
- Br. 123	površine	2.126	m ²	na potezu	Šaske livade	po kulturi	Livada
- Br. 126/2	površine	3.296	m ²	na potezu	Šaske livade	po kulturi	Šuma
- Br. 127/2	površine	6.575	m ²	na potezu	Šaske livade	po kulturi	Njiva
- Br. 128	površine	5.134	m ²	na potezu	Šaske livade	po kulturi	Njiva
- Br. 129	površine	5.575	m ²	na potezu	Šaske livade	po kulturi	Njiva
- Br. 130	površine	6.658	m ²	na potezu	Šaske livade	po kulturi	Njiva
- Br. 131	površine	6.397	m ²	na potezu	Šaske livade	po kulturi	Njiva
- Br. 132	površine	18.538	m ²	na potezu	Šaske livade	po kulturi	Njiva
- Br. 133	površine	334	m ²	na potezu	Šaske livade	po kulturi	Njiva
- Br. 134	površine	8.450	m ²	na potezu	Šaske livade	po kulturi	Njiva
- Br. 135	površine	16.132	m ²	na potezu	Šaske livade	po kulturi	Njiva
- Br. 137	površine	963	m ²	na potezu	Šaske livade	po kulturi	Njiva
- Br. 138	površine	3.492	m ²	na potezu	Šaske livade	po kulturi	Njiva
- Br. 139	površine	19.730	m ²	na potezu	Šaske livade	po kulturi	Njiva
- Br. 141	površine	10.136	m ²	na potezu	Šaske livade	po kulturi	Njiva
- Br. 142	površine	10.156	m ²	na potezu	Šaske livade	po kulturi	Njiva
- Br. 143	površine	2.950	m ²	na potezu	Šaske livade	po kulturi	Njiva
- Br. 144	površine	12.946	m ²	na potezu	Šaske livade	po kulturi	Njiva
- Br. 162/2	površine	43.636	m ²	na potezu	Šaske livade	po kulturi	Njiva
- Br. 179/4	površine	1.753	m ²	na potezu	Šaske livade	po kulturi	Njiva
- Br. 613	površine	1.839	m ²	na potezu	Šaske livade	po kulturi	Njiva
- Br. 708	površine	33.885	m ²	na potezu	Ekonomija	po kulturi	Pašnjak
- Br. 709	površine	11.903	m ²	na potezu	Gornja Ambula	po kulturi	Pašnjak
- Br. 710	površine	12.546	m ²	na potezu	Gornja Ambula	po kulturi	Livada
- Br. 711	površine	21.481	m ²	na potezu	Gornja Ambula	po kulturi	Livada

ukupne površine 690.981 m², svojina Države Crne Gore i raspolaganje Vlada Crne Gore, bez tereta i ograničenja, u skladu sa Primenjivim zakonima, Posjedovnim

listom (Prilog broj1 ovog Ugovora o zakupu) i Elaboratom (Prilog br.2) ovog Ugovora o zakupu a radi obavljanja poljoprivredne djelatnosti proizvodnje i prerade;

- 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 Posjedovnom listu, 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 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 01.01.2018.godine, a ukoliko je Dan predaje predmeta zakupa u državinu Zakupcu, nastupio nakon 01.01.2018. godine dan početka zakupa se pomjera za onoliko dana koliko je proteklo između 01.01.2018. godine do Dana ulaska u posjed.
- 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, kojim aktom će se smatrati da je došlo do produženja perioda zakupa pod istim uslovima i to na period 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.

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 **EUR 413,00 (četiri stotine i trinaest eura)**;
 - 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 najkasnije do 31.12.2017. godine.
- 5.1.3. Zakupnina za ostale godine Perioda zakupa plaća se za prethodnu godinu 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 01.01.2018. godine, a koje proističu iz prava na Lokaciju, koja su vezana za zemljište koje je predmet zakupa, ukoliko je Dan ulaska u posjed nastupio do tog datuma, a ukoliko je Dan ulaska u posjed nastupio nakon 01.01.2018.godine svi datumi iz ovog ugovora se pomjeraju za onoliko dana koliko je proteklo između 01.01.2018. godine do Dana ulaska u posjed.
- 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 Ulcinj, 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 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 **1.379.000,00 EUR (milion tri stotine devedeset hiljada eura)** 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.
- 7.4. Radovi**
- 7.4.1.** Zakupac ima obavezu da obezbijedi da se Radovi izvode:
- Na zakonit, efikasan i siguran način i da se koristi samo materijal dobrog kvaliteta koji je u skladu sa Primjenjivim zakonima;
 - 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:
- Ne uzrokuje štetu ili povredu bilo kom licu ili samoj Lokaciji usljed izvođenja Radova;
 - Obezbijedi Lokaciju u svako doba kako bi se onemogućio neovlašćen pristup;
 - Obezbijedi da se svaki otpad redovno uklanja sa Lokacije;
 - 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 Primjenjivim 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, 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, dostavljanejm 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, 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) 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 privatno zemljište u bližem okruženju Lokacije;
- i) Radi izbjegavanja sumnje, Zakupodavac ne daje izjave i garancije u smislu vjerovatnoće uspješnog plasiranja kapaciteta Lokacije u poljoprivredne svrhe.

8.2. Izjave i garancije Zakupeca

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.

10.2. 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 u iznosu od EUR 50.000 uplaćen u korist Vlade.

- 11.1.2. Depozit će biti na snazi dok ne nastupi Dan stupanja na snagu ovog Ugovora o zakupu.
- 11.1.3. 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. 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.
- 11.2.2. Zakupac se obavezuje da prvu 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 bankarsku garanciju za ispunjenje investicija dostavi Vladi Crne Gore 15 dana prije isteka trajanja prethodne garancije.
- 11.2.4. Svaka garancija za ispunjenje investicija biće izdata od za Zakupodavca, prihvatljive banke, na iznos od 300.000,00 € (tri stotine hiljada eura).
- 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, u roku iz tačke 11.2.1 ovog Ugovora o zakupu, ne preda Zakupodavcu prihvatljivu Garanciju za plaćanje Zakupnine i drugih naknada;
- f) Zakupac, u roku iz tačke 11.3.1 ovog Ugovora o zakupu, ne preda Zakupodavcu prihvatljivu Garanciju za ispunjenje investicija;
- g) 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) Nadokanditi eventualnu štetu koju je Zakupac pretrpio usljed 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.
- 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 **Milutin Simović**
Funkcija: Potpredsjednik Vlade Crne Gore i ministar poljoprivrede i ruralnog razvoja
Datum: _____

ZA ZAKUPCA

Potpis: _____	Potpis: _____
Ime i prezime Duška Djurović	Ime i prezime Dragan Bokan
Funkcija: Izvršni direktor	Funkcija: Predsjednik Odbora direktora
Datum: _____	Datum: _____

Prilozi

- Prilog br.1 - Posjedovni list br. 190 KO Šas
- Prilog br.2 - Elaborat zemljišta koje je predmet ugovora – izradjen od strane Uprave za nekretnine
- Prilog br.3 - Investicioni program
- Prilog br.4 - Pregled ovlašćenih adresa
- Prilog br.5 - Formular činidbene garancije
- Prilog br.6 - Izjava kojom se Ponudač obavezuje da će najmanje 80% ukupno zakupljene površine zemljišta biti pod usjevima i/ili zasadima, proizvodnji u zatvorenom, odnosno da će se u kontinuitetu ostvarivati proizvodnja na površini od minimum 80% zakupljene površine