

Predlog Aneksa br. 1 Ugovora o zakupu lokacije KO Vranovići, opština Kotor (OVP br. 3858/2018 od 09.05.2018. godine, notar Mira Bogić)

Ministarstvu poljoprivrede i ruralnog razvoja obratilo se privredno društvo „Čelebić Agrar“ d.o.o. Podgorica.

Sa ovim privrednim društvom Vlada Crne Gore je 09.05.2018.godine sklopila Ugovor o zakupu lokacije na teritoriji opštine Kotor – KO Vranovići u površini od 1.564.477 m² (ugovor broj 460-73/18-1). Naknadno, Protokolom o zatvaranju, umanjena je površina na 1.561.508 m².

U obraćanju ovom organu se navodi da je poslovanje Čelebić Grupe, čiji je Čelebić Agrar d.o.o. član, direktno ugroženo opštim smanjenjem privredne aktivnosti i potrošnje u djelatnostima u kojima posluje, uslijed proglašenja epidemije zarazne bolesti COVID 19.

U novembru 2018. godine počeli smo realizaciju investicionog programa podizanja Plantaže maslina na lokalitetu Vranovići, u opštini Kotor, a shodno Ugovoru o zakupu zemljišta broj 460-73/18-1, od 09.05.2018. godine.

Kako se dalje navodi u obraćanju, iako se još uvijek ne mogu utvrditi konačne posljedice koje epidemija ima na poslovanje Grupe, obzirom da ista još uvijek traje, vanredna situacija prouzrokovana Višom Silom (vis major) značila je preduzimanje aktivnosti u cilju održivosti cjelokupnog investicionog sistema. Jedna od tih aktivnosti odnosila se i na racionalizaciju troškova kroz povlačenje mehanizacije sa lokaliteta Vranovići, što je dalje uticalo na odlaganje realizacije II faze projekta za skoro godinu dana, odnosno restrukturiranje investicionih ulaganja na projektu podizanja plantaže maslina.

Novom dinamikom ulaganja, koju je podnosilac zahtjeva dostavio u prilogu, umjesto predviđenih pet godina za realizaciju cjelokupne investicije, planiran je produžetak perioda investiranja za još dvije investicione godine – što obuhvata period kašnjenja radova na realizaciji faze II, kao i period otklanjanja posljedica izazvanih epidemijom.

Novom dinamikom ispunjene su obaveze iz Ugovora o zakupu, da se u prvih 5 godina investira u podizanje maslinjaka na cjelokupnoj površini koja je predviđena Ugovorom, a iznosi 80% zakupljene površine, kao i da se izgradi objekat u kojem će se nalaziti postrojenje za preradu maslina. Na ovaj način bi se u predviđenom roku iz Ugovora izvršila sva ulaganja u podizanje maslinjaka, što je osnovni predmet Ugovora. Investicije koje se odlažu, prolongiraju za dvije godine, odnose se na planirana obrtna sredstva, kompletiranje potrebne infrastrukture i na manje potrebne segmente održavanja maslinjaka.

Ovaj zahtjev se bazira na član 13.4 Ugovora o zakupu koji navodi sljedeće:

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.

Imajući u vidu nevedeno ovo ministarstvo se obratilo Zaštitiku imovinsko pravnih interesa Crne Gore koji je dostavio izjašnjenje broj 460-73/18-9 od 26.10.2020. godine u kome se u bitnom navodi da odredbom čl. 13.4.1. navedenog Ugovora o zakupu, određeno je da propusti ili kašnjenja u izvođenju Radova od strane Zakupca ili izvršenju bilo koje druge obaveze iz ivog ugovora biće opravdani ukoliko je, i u stepenu u kom su, takvi propusti ili kašnjenja uzorkovani višom silom, te Zakupac neće biti odgovoran prema Zakupodavcu za štete ili gubitak nastao iz bilo kog slučaja više sile. Odredbom 13.4.2 određeno je da 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.

Dalje navodi da analizom svega iznijetog, može se zaključiti da COVID-19 ispunjava uslove prirodne pojave koja nije na strani Zakupca i koju nije bilo moguće predvidjeti ili otkloniti. Međutim da li postojanje takve okolnosti sprječava Zakupca da ispuni svoju obavezu, kao i da li iste opravdvaju produžetak perioda ulaganja na još dvije investicione godine, odnosno odobrenja produžetka perioda zakupa za još dvije godine, treba cijeniti sa aspekta odredbe čl. 13.4.1. Ugovora o zakupu, koja ocijena nije u nadležnosti Zaštitnika. Naime, da li su propusti ili kašnjenje u izvođenju radova od strane Zakupca i u kom stepenu uzrokovani višom silom, nadležnost su Kontrolora kao stručnog tijela Vlade Crne Gore - Ministarstva poljoprivrede i ruralnog razvoja, koje vrši kontrolu ispunjenja Investicionog programa, u skladu sa Ugovorom o zakupu.

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

Z a k l j u č k e :

1. Vlada Crne Gore je razmotrila i usvojila Predlog Aneksa br.1 Ugovora o zakupu lokacije KO Vranovići, opština Kotor (OVP br. 3858/2018 od 09.05.2018. godine, notar Mira Bogić);
2. Vlada Crne Gore zadužuje potpredsjednika Vlade za ekonomsku politiku i finansije i ministra poljoprivrede i ruralnog razvoja g-dina Milutina Simovića, da sa Zakupcem potpiše Aneks br.1 Ugovora o zakupu lokacije KO Vranovići, opština Kotor (OVP br. 3858/2018 od 09.05.2018. godine, notar Mira Bogić).