

01-2082
13-08-2016

1. AD Solana "Bajo Sekulić" u stečaju, iz Ulcinja, Solanski put bb, PIB 02006596, kao zakupodavac (u daljem tekstu: Zakupodavac), koje zastupa stečajni upravnik Ognjen Jovović, i

2. Javno preduzeće za nacionalne parkove Crne Gore, iz Podgorice, Trg Vojvode Bećir-bega Osmanagića br. 16, PIB 02039460, kao zakupac (u daljem tekstu: Zakupac) koje zastupa direktorica Azra Vuković,

dana 18.08.2016. godine, zaključuju

UGOVOR O ZAKUPU

Član 1

Predmet ovog ugovora je zakup cjelokupne imovine privrednog društva AD Solana "Bajo Sekulić" u stečaju, iz Ulcinja, koja se sastoji od:

- nepokretna imovina (zemljište i objekti) bliže opisani u LN-Prepis br.182 KO Ulcinjsko Polje;
- pokretna imovina (tehnološke linije-oprema za proizvodnju i preradu soli, vozila, građevinske mašine i dr.) a sve prema popisu i zapisniku o primopredaji koji će sačiniti ugovorne strane.

Član 2

Postojeće zalihe robe (rezervni dijelovi, ambalaža, sirove i upakovane soli...), nijesu predmet Ugovora o zakupu, a iste će od strane Zakupodavca biti zaključane i plombirane, o čemu će Zakupodavac i Zakupac sačiniti poseban zapisnik.

Zalihe robe iz stava 1 ovog člana mogu biti predmet posebnog ugovora o kupoprodaji.

Zakupodavac će nesmetano koristiti dio kancelarija u kome se nalazi arhiva i poslovna dokumentacija Solane, odnosno koje su potrebne za dalju efikasnu realizaciju stečajnog postupka, što će se regulisati zapisnikom o primopredaji.

Član 3

Zakupodavac daje Zakupcu u zakup imovinu iz člana 1 ovog Ugovora na period od jedne godine.

Period zakupa cjelokupne imovine počinje teći počev od 24.08.2016. godine.

Zakupodavac i Zakupac će u roku do 15 dana od dana potpisivanja ovog Ugovora, formirati komisije koje će izvršiti popis i primopredaju imovine iz člana 1 ovog Ugovora, uz sravnjavanje sadašnjeg stanja imovine sa stanjem iz popisa rađenog po Ugovoru o zakupu za 2015. godinu, o čemu su dužne sačiniti zapisnik.

Član 4

Zakupac je dužan da Zakupodavcu za zakupljenu imovinu iz člana 1 ovog Ugovora plaća zakupninu u iznosu od 2.405,00 eura (dvije hiljade četrstotine pet eura) mjesečno, uvećano za pripadajući PDV.

Iznos zakupnine iz stava 1 ovog člana Zakupac će uplaćivati Zakupodavcu na žiro račun broj 510-56300-17 kod CKB AD Podgorica, najkasnije do 5 dana u mjesecu za tekući mjesec.

Azra V.

Član 5

Zakupljenu imovinu Zakupac je dužan da koristi sa pažnjom dobrog domaćina, koristi je isključivo u svrhu koja joj je namijenjena, prema planovima društva, odnosno planskim dokumentima Crne Gore i Opštine Ulcinj i da, od dana stupanja na snagu ovog Ugovora, o svom trošku, vrši obezbjeđenje, fizičku i tehničku zaštitu imovine i sprečavanje vršenja protivpravnih radnji, kao i da snosi sve nastale troškove za utrošenu električnu energiju, PTT usluge, vodu i tekuće održavanje cjelokupne imovine koja je predmet Ugovora o zakupu.

Zakupac ne može zakupljenu imovinu ili neki njen dio davati u podzakup, stavljati bilo kakve terete na istu, niti je može otuđivati bez izričite pismene saglasnosti zakupodavca.

Zakupac je u obavezi, prije stupanja na snagu ovog Ugovora, izmiriti sve obaveze i troškove nastale realizacijom Ugovora o zakupu iz 2015. godine.

Član 6

Zakupac je dužan da o svom trošku preduzima potrebne mjere i radnje kako bi se održao i unaprijedio uspostavljeni ekosistem u zakupljenom području, koje mjere se odnose na 2/3 područja Solane, te da kroz zaštitu, promociju i razvoj turističke ponude na bazi prirodnih potencijala (zdravstveni turizam, wellness centri, rekreativni turizam-bird watching, hiking i dr.) omogući dodatnu valorizaciju zakupljene imovine.

Zakupac može, ukoliko se stvore neophodne pretpostavke, organizovati proces proizvodnje soli ili razvoj drugih komplementarnih djelatnosti, o čemu će se sačiniti poseban Anex ovog Ugovora.

Član 7

Ukoliko Zakupodavac pronađe partnera za proizvodnju soli ili razvoj drugih komplementarnih djelatnosti u skladu sa prostorno-planskom dokumentacijom sa istim se može uspostaviti poslovni odnos i posebnim ugovorom dati dio imovine Solane neophodan za odvijanje procesa proizvodnje soli, s tim da u ovom slučaju Zakupac nastavlja sa aktivnostima koje se odnose na održavanje i unapređenje uspostavljenog ekosistema u zakupljenom području, promociju i razvoj turističke ponude na bazi prirodnih potencijala (zdravstveni turizam, wellness centri, rekreativni turizam-bird watching, hiking i dr.) u kom slučaju bi se redefinisale ugovorene obaveze Anexom postojećeg ugovora.

Član 8

Ovaj ugovor se ne može automatski produžiti bez obzira na razloge, osim izričitom pismenom izjavom volja ugovornih strana.

U slučaju raskida ugovora prije isteka vremena iz člana 3 ovog Ugovora otkazni rok iznosi 60 dana.

Član 9

Ugovor se može raskinuti prije isteka vremena iz člana 3 ovog Ugovora saglasnošću ugovornih strana ili u slučajevima:

- Ako Zakupac ne plaća zakupninu u iznosu i rokovima iz člana 4 predmetnog ugovora ili ne plaća troškove predviđene u članu 5 ovog Ugovora;
- Ako Zakupac zakupljenu imovinu ne koristi sa pažnjom dobrog domaćina;
- Ako Zakupac ne organizuje službu zaštite i ne vrši obezbjeđenje fizičke zaštite imovine,

bal.

- Ako Zakupac ne preduzima potrebne mjere i radnje kako bi se održao uspostavljeni ekosistem u zakupljenom području;
- Ako se u međuvremenu, u stečajnom postupku, proda imovina koja je predmet Ugovora o zakupu ili se pronađe referentan strateški partner.

Član 10

Istekom perioda na koji je ovaj ugovor zaključen i u svim slučajevima raskida ugovora, Zakupac je dužan da Zakupodavcu preda zakupljenu imovinu slobodnu od lica angažovanih na obezbeđenju i održavanju, najmanje u stanju u kome ih je preuzeo prilikom zaključenja predmetnog ugovora o zakupu.

U slučajevima iz stava 1 ovog člana Zakupac može odnijeti pokretne stvari koje je kupio u svrhu obezbeđenja i održavanja zakupljene imovine i eventualne proizvodnje soli.

Za ulaganje u nabavku, održavanje i opravku pokretnih i nepokretnih stvari (koje se ne mogu odnijeti), a koje se koriste za zaštitu uspostavljenog ekosistema, promociju i razvoj turističke ponude na bazi prirodnih potencijala (zdravstveni turizam, wellness centri, rekreativni turizam-bird watching, hiking i dr.), proizvodnju soli ili drugih komplementarnih djelatnosti, a u slučaju raskida ili isteka ugovora, Zakupodavac je dužan da Zakupcu isplati naknadu u visini procijenjenih vrijednosti istih, pod uslovom da su navedena ulaganja nastala uz izričitu pismenu saglasnost Zakupodavca.

Zakupac je saglasan, da ovlašćena lica Zakupodavca, za vrijeme trajanja predmetnog Ugovora o zakupu, mogu, u bilo koje vrijeme, po svom nahođenju, bez posebne odluke ili saglasnosti Zakupca, napraviti uvid i prekontrolisati stanje imovine koja je predmet Ugovora o zakupu.

Član 11

Na pitanja koja nijesu uređena ovim Ugovorom primjenjivaće se odredbe Zakona o obligacionim odnosima i drugi pozitivni propisi koji su na snazi u Crnoj Gori.

Član 12

Ugovorne strane su saglasne da će svaki eventualno nastali spor iz ovog Ugovora rješavati sporazumno, u protivnom nadležan je Privredni sud Crne Gore.

Član 13

Ovaj ugovor je rađen u 6 (šest) istovjetnih primjeraka od kojih po 3 (tri) za svaku ugovornu stranu.

ZA ZAKUPODAVCA
Stečajni upravnik
Ognjen Đovović

ZA ZAKUPCA
Direktorica
Azra Vuković

