

Врз основа на член 30 од Законот за земјоделско земјиште (“Службен весник на Република Македонија” бр.135/07, 18/11, 42/11. 148/11 и 95/12), а по претходно спроведена постапка согласно член 21 по јавен Оглас бр.09/12 од 09.12.2012 година се склучува

ДОГОВОР за закуп на земјоделско земјиште

ДОГОВОРНИ СТРАНИ

1. Закуподавач: Република Македонија - Министерство за земјоделство, шумарство и водостопанство, претставувано од министерот Љупчо Димовски (**во натамошен текст: закуподавач**) и
2. Закупец: ДПЗП САХАРА ПУРЕ ЕАТАБЛЕС ЦОРПОРАТИОН ЛИМИТЕД ДООЕЛ
бул. Кочо Рацин бр.14/лок 6 Скопје едб 4080012530984 застапувано од
Сукхбиндер Сингх Хеер (**во натамошниот текст: закупец**).

Член 1

ПРЕДМЕТ НА ДОГОВОРОТ

1. Предмет на овој договор е давање на земјоделското земјиште во сопственост на државата во закуп со површина од **5353ха 95ар 46м²** за следните Катастарски општини:

Р. бр	КАТАСТАРСКА ОПШТИНА	Под систем за наводнување			Без систем за наводнување			Вкупно		
		ха	ар	м ²	ха	ар	м ²	ха	ар	м ²
1	Пеширово	7	62	44	0	00	00	7	62	44
2	Амзабегово	31	07	64	0	00	00	31	07	64
3	Кнежје	0	00	00	120	33	15	120	33	15
4	Црнилиште	222	80	01	217	39	09	440	19	10
5	Аџиматово	178	71	27	63	24	11	241	95	38
6	Сарамзалино	221	60	35	108	06	90	329	67	25
7	Ѓуземелци	0	00	00	272	96	61	272	96	61
8	Милино	263	36	61	1093	18	55	1356	55	16
9	Лозово	236	65	88	343	75	92	580	41	80
10	Каратманово	68	52	33	661	03	34	729	55	67
11	Дорфулија	288	93	21	341	61	99	630	55	20
12	Коселери	124	59	35	122	95	62	247	54	97
13	Аџи Бегово	66	28	04	7	73	09	74	01	13
14	Делисинци	291	49	96	0	00	00	291	49	96
Се вкупно:		2001	67	09	3352	28	37	5353	95	46

2. Податоците за земјоделското земјиште од член 1 точка 1 на овој договор по катастарски параметри се наведени во прегледот кој е составен дел на овој договор.

Член 2

ЗАКУПНИНА

1. Закупецот е должен да плаќа годишна закупнина во вкупен износ од **121.000 € (сто дваесет и една илјада евра)** во денарска противврдност, по среден курс на Народна Банка на Република Македонија на денот на уплатата на годишната закупнина за вкупната површина од член 1 на овој договор.
2. Износот на закупнината закупецот е должен да ја плаќа најдоцна до 31 јули во тековната година за претходната година.
3. Закупнината се уплаќа на сметка на Буџетот на Република Македонија. Закупецот е должен примерок од уплатницата за платена закупнина да достави до Подрачната Единица на Министерството за земјоделство, шумарство и водостопанство каде што се наоѓа земјиштето.

Член 3

ВРЕМЕТРАЕЊЕ НА ДОГОВОРОТ

1. Договорот за закуп се склучува за одгледување на **земјоделски култури** за времетраење од **15 (петнаесет) години**, сметано од денот на стапувањето на договорот во сила.
2. По истекот на времетраењето на овој договор може да се продолжи со непосредна спогодба за следниот период од 15 години, под истите услови, доколку закупецот во целост ги исполнил обврските од овој договор.

Член 4

ИЗМЕНИ И ДОПОЛНУВАЊА НА ДОГОВОРОТ

Измени и дополнувања на овој договор може да се вршат само во писмена форма.

Член 5

ОБВРСКИ НА ДОГОВОРНИТЕ СТРАНИ

1. Закуподавачот се обврзува записнички да го воведо закупецот во владение на земјиштето кое е предмет на овој договор.
2. Закупецот се обврзува земјиштето кое е предмет на овој договор да го користи за земјоделско производство и да го исполнува бизнис планот..
3. Закупецот не смее земјоделското земјиште кое е предмет на овој договор да го дава во подзакуп и плодуживање.
4. Закупецот е должен земјоделското земјиште кое е предмет на овој договор, а кое се враќа во постапка за денационализација, да го врати со записник во присуство на органот за денационализација согласно правосилното решение за денационализација. Доколку тоа не го направи ќе се применуваат одредбите од Законот за денационализација и Законот за облигациони односи.

5. Закупецот се обврзува да во случај на пренамена на земјоделското земјиште предмет на овој договор во градежно земјиште и реализација на урбанистичкиот план, на писмен повик на закуподавачот во рок кој ќе го определи закуподавачот а кој не може да биде пократок од 30 дена, да го предаде во владение на закуподавачот.
6. За начинот на користење на земјоделското земјиште и исполнување на обврските од договорот, закупецот е должен да доставува годишен извештај до закуподавачот, најдоцна до 31 декември во тековната година.
7. Закупецот е должен на секои пет години да доставува извештај до закуподавачот за реализација на бизнис планот, односно програмата за користење на земјоделско земјиште во државна сопственост кое го користи подзакуп.
8. Закупецот е должен да обезбеди производство на сточна храна, на начин што капацитетот на производство до крајот на третата година да достигне 75.000 тони годишно;
9. Закупецот е должен да има најмалку 8000 грла крави во првите 18 месеци по влегување на сила на овој договор, а во рок од 3 години бројот да достигне до 20.000 грла крави;
10. Закупецот е должен да има производство на млеко, со капацитет од 80.000 литри на ден.
11. Закупецот е должен да вработи 900 вработени во првите 18 месеци по влегување на сила на овој договор, а во рок од 3 години бројот на вработени да достигне 2000 вработени.
12. Закупецот е должен да инвестира најмалку 200.000.000 евра за 3 години по влегување на сила на овој договор, од кои најмалку 60.000.000 евра во првите 18 месеци, 70.000.000 евра до истекот на 27 месеци и 70.000.000 евра до истекот на 36 месеци.

Член 6

БАНКАРСКА ГАРАНЦИЈА ЗА КВАЛИТЕТНО И НАВРЕМЕНО ИЗВРШУВАЊЕ НА ДОГОВОРОТ

1. Закупецот е должен да достави банкарска гаранција за квалитетно и навремено извршување на договорот во рок од 15 дена од денот на потпишување на овој договор.
2. Закупецот е должен да достави банкарската гаранција за квалитетно и навремено извршување на договорот која мора да е безусловна, неотповиклива и наплатлива на прв повик, како и да е во висина од 5% од вкупната вредност на предвидените инвестиции, согласно овој договор за првите 18 месеци.
3. Закупецот по истек на период од 6 месеци има право да бара замена на банкарската гаранција за квалитетно и навремено извршување на договорот со нова банкарска гаранција, која по својот износ ќе биде намалена пропорционално и процентуално за износот на реализираниот износ на инвестициите, на начин што новата банкарска гаранција ќе изнесува 5% од преостанатиот износ на инвестиции кои треба да ги инвестира во првите 18 месеци.
4. Закупецот е должен да докаже дека износот за кој се бара пропорционално и процентуално намалување на банкарската гаранција е инвестиран од негова страна согласно одредбите од овој договор.
5. Закупецот е должен да приложи банкарската гаранција за квалитетно и навремено извршување на договорот со важност од 18 месеци сметано од денот

на потпишувањето на договорот за закуп на земјоделското земјиште во државна сопственост.

6. Закупецот е должен најдоцна 30 дена пред истекот на банкарската гаранција за квалитетно и навремено извршување на договорот да достави нова банкарска гаранција со важност од 9 месеци, во висина од 5% од вкупната вредност на предвидените инвестиции за наредните 9 месеци.

7. Закупецот е должен да доставува нова банкарска гаранција за квалитетно и навремено извршување на договорот на истиот начин која е повторлива и ќе трае се додека не се реализираат сите обврски предвидени со овој договор.

8. Закупецот е должен да доставува банкарската гаранција за квалитетно и навремено извршување на договорот треба да биде издадена од банка со седиште во Република Македонија или од странска банка, во кој случај странската банка треба да има најмалку БББ (или еквивалентен на него) кредитен рејтинг издаден од една од следните агенции за кредитен рејтинг MOODY'S INVESTORS SERVICE, STANDARD AND POOR'S RATINGS SERVICES или FITCH RATINGS.

9. Гаранцијата за навремено и квалитетно извршување на договорот ќе му биде вратена на закупецот во рок од 10 дена по истекот на договорот или по престанување на важење на договорот по сила на законот за земјоделско земјиште, доколку ги исполнил останатите пристиганти обврски од договорот.

Член 7

АКТИВИРАЊЕ НА БАНКАРСКА ГАРАНЦИЈА ЗА КВАЛИТЕТНО И НАВРЕМЕНО ИЗВРШУВАЊЕ НА ДОГОВОРОТ

1. Банкарската гаранција за квалитетно и навремено извршување на договорот ќе биде активирана за наплата доколку:

- Во роковите предвидени во овој договор во делот за бизнис план, не бидат исполнети обврските од страна на закупецот, и
- Доколку закупецот не достави нова банкарска гаранција за квалитетно и навремено извршување на договорот во износ и на начин предвидени со овој договор во рокот од 30 дена пред истекот на важноста на претходната банкарска гаранција.

2. Во случај на неизвршување на обврската за обновување на банкарската гаранција, договорот за закуп на земјоделското земјиште во државна сопственост се раскинува.

Член 8

РАСКИНУВАЊЕ НА ДОГОВОРОТ

1. Договорот за закуп, закуподавецот може еднострано да го раскине со изјава во следните случаи:

- закупецот не плаќа закупнина според договорот;
- земјоделското земјиште дадено под закуп не се користи согласно намената за кое е дадено;
- земјоделското земјиште се користи спротивно на договорот;
- земјоделското земјиште се користи спротивно на одредбите од законот за земјоделско земјиште;
- земјоделското земјиште се дава во подзакуп и плодуживање;

- закупецот не ги доставил извештаите од член 5 став 6 и 7 од овој договор;
 - закупецот не го остварува бизнис планот, односно програмата;
 - земјоделското земјиште се користи спротивно на прописите на заштита на животната средина;
 - доколку се утврди дека дава лажна изјава;
 - доколку не се склучи Анекс договор согласно член 9 точка 3 од договорот.
 - закупецот не ја достави или не ја обновува банкарската гаранција за квалитетно и навремено исполнување на договорот согласно член 6 од договорот.
2. Во случаевите на раскинување на договорите, закупецот е должен да го предаде во владение земјоделското земјиште во државна сопственост по собирањето на тековната реколта, но не подолго од една година од денот на раскинувањето на договорот.
3. Изјавата за раскинување на договорот претставува правен основ за бришење на прибележаното корисничко право во јавната книга.

Член 9

ПРЕСТАНОК НА ДОГОВОРОТ ЗА ЗАКУП

1. Договорот за закуп престанува да важи во следните случаи:
- со истекот на времето за кој е склучен;
 - спогодбено меѓу договорните страни;
 - земјоделското земјиште престане да биде земјоделско заради трајна пренамена;
 - со правосилно решение за денационализација (враќање и давање на надомест од ист вид);
 - со отварање на стечајна постапка;
 - со отварање на ликвидациона постапка;
 - при статусна промена на закупецот (присоединување, спојување или поделба);
 - со бришење на правното лице од трговскиот регистар или друг регистар на упис;
 - со смрт на закупецот и
 - закупецот ги отуѓил долгогодишните насади или објектите поставени на земјоделското земјиште дадено под закуп или ја изгубил сопственоста врз истите по било кој друг правен основ;
2. Во случај на престанување на важење на договорот за закуп од случаите од точка 1 алинеја 1 и 2, како и во случај на раскинување на договорот од случаите од член 6 од овој договор, закупецот е должен земјоделското земјиште да го предаде во владение во состојба во која што го примил.
3. Закупецот се обврзува во рок од 15 дена по приемот на известувањето од закуподавачот да потпише Анекс договор во случај на промена на доделените површини поради денационализација или трајна пренамена на доделеното земјоделско земјиште во градежно.

Член 10

РЕШАВАЊЕ НА СПОРОВИТЕ

1. Сите евентуални спорови кои можат да настанат од овој договор страните ќе се обидат да ги решат спогодбено.

2. Ако страните непостигнат согласност за спогодбено решавање на спорното прашање, спорот ќе се разрешува пред надлежниот суд.

Член 11

ИЗМЕНИ НА ЗАКОНСКА РЕГУЛАТИВА

Доколку настане промена на Законите на Република Македонија по денот на склучување на овој Договор со која се пропишуваат поповолни услови за втората договорна страна во споредба со условите кои важат во верзијата на законот кој важи во овој момент, на барање на втората договорна страна може да се склучи анекс на овој Договор помеѓу двете договорни страни, со кој на втората договорна страна ќе и се дадат поволностите од таквите законски промени.

Член 12

ЈУРИСДИКЦИЈА

Договорните страни се запознати дека е склучена Спогодба помеѓу Владата на Република Македонија и Владата на Република Индија за промоција и взаемна заштита на инвестициите склучена на 17 март 2008 година. Во таа насока договорните страни се информирани дека при исполнување на условите од оваа Спогодба, а во насока на заштита и промоција на инвестициите, договорните страни може да прибегнат кон правна заштита на своите права и интереси согласно оваа Спогодба, доколку прашањата кои се спорни меѓу договорните страни се од таква природа што одредбите од Спогодбата се применливи, а националното законодавство и применливите меѓународни прописи го дозволуваат таквото постапување.

Член 13

ДЕН НА СКЛУЧУВАЊЕ И СТАПУВАЊЕ НА ДОГОВОРОТ ВО СИЛА

1. Договорот е склучен на ден _____ 2013 година.
2. Договорот за закуп влегува во сила со денот на воведувањето во владение на закупецот врз земјоделското земјиште предмет на договорот од страна на закуподавачот и тоа само за површините за кои е воведен во фактичка власт предмет на овој договор.
3. Закупецот, примерок од договорот за закуп, записникот за воведување во владение и геодетскиот елаборат доставува до Агенцијата за катастар на недвижности заради негово прибележување.
4. Доколку закуподавачот од правни и фактички пречки не го воведо закупецот во владение во рок од една година од денот на склучувањето на овој договор, истиот престанува да важи.
5. За се што не е предвидено во договорот се применуваат одредбите од Законот за земјоделското земјиште.

Член 14

БРОЈ НА ПРИМЕРОЦИ

Договорот е составен во 6 (шест) еднообразни примероци од кои 2 (два) за закупецот и 4 (четири) за закуподавачот.