

tačka 10.a)

Na osnovu člana 470. i 471. Zakona o privrednim društvima („Službeni glasnik RS“, br. 36/2011, 99/2011, 83/2014-dr. zakon, 5/2015, 44/2018, 95/2018 i 91/2019), Skupština akcionara IPM „ZMAJ“ a.d. Zemun-Beograd, javnim glasanjem, jednoglasno, sa 157.982.959,00 glasova, odnosno sa 100 % glasova akcionara, bez glasova „protiv“ i „uzdržan“, na redovnoj sednici održanoj dana 28.06.2021. godine, donela je sledeću:

O d l u k u

I

Daje se naknadno odobrenje o raspolaganju imovinom Društva velike vrednosti na zaključenim Ugovor o zakupu poslovnog prostora između IPM „ZMAJ“ a.d. Zemun-Beograd kao Zakupodavca i „BFV RENT“ d.o.o. Kula, ul. Industrijska zona bb, MB 20847824, PIB 107668580 kao Zakupca, a koji Ugovor je zaveden pod brojem **63/2021 od 17.02.2021. godine** i koji za predmet ima zakup nepokretnosti: poslovni prostor korisne površine **9.050 m²** koji se nalazi na kat.parc.br. 14326/1, 14322/4, 14323/1, 14325/1, 14334/1, 14327, 14328 i 14329 sve K.O. Zemun u kompleksu IPM „ZMAJ“ a.d. Zemun-Beograd, ulica Autoput broj 18, sa pripadajućim zemljištem i manipulativnim prostorom, bliže definisan skicom koja je sastavni deo Ugovora, sa pravom Zakupca da predmetni prostor izdaje u podzakup, da je zakup na određeno vreme na period od 6 godina počev od dana kada Podzakupac „CRAFTER“ DOO BEOGRAD MB: 21601365 PIB: 112069571 započne obavljanje delatnosti u predmetnom poslovnom prostoru, odnosno počev od dana izdavanja prvog fiskalnog računa od strane imenovanog Podzakupca za obavljeni promet u predmetnom poslovnom prostoru krajnjem potrošaču, a najkasnije počev od 01.07.2021. godine, po mesečnoj ceni zakupa u iznosu od 36.200,00 EUR-a u dinarskoj potivvrednosti po srednjem kursu NBS na dan fakturisanja uvećano za pripadajući PDV, sa obavezom plaćanja zakupnine počev od dana od kojeg se računa period trajanja zakupa na određeno vreme, sa pravom prečeg zakupa na strani Zakupca po isteku ugovorenog perioda trajanja zakupa i sa pravom preče kupovine na strani Zakupca.

II

Daje se naknadno odobrenje na Izjavu IPM „ZMAJ“ a.d. Zemun-Beograd broj 08-1/2021 od 18.02.2021. godine i na obaveze koje je IPM „ZMAJ“ a.d. preuzeo po toj Izjavi.

III

Mesečna cena zakupa postignuta je neposrednom pogodbom sa Zakupcem.

IV

Ugovor iz stava I i Izjava iz stava II dispozitiva čine sastavni deo ove Odluke.

Obrazloženje

Po ovoj tački dnevnog reda Skupština akcionara razmatrala je poslove raspolaganja imovinom Društva velike vrednosti, radi davanja naknadnog odobrenja. Prisutni akcionari upoznali su se sa sadržinom Ugovora o zakupu poslovnog prostora koji je zaključen između IPM „ZMAJ“ a.d. kao Zakupodavca i „BFV RENT“ d.o.o. Kula kao Zakupca, a koji Ugovor je zaveden pod brojem 63/2021 od 17.02.2021. godine. Konstatovano je da citirani Ugovor za predmet ima zakup nepokretnosti: poslovni prostor korisne površine 9.050 m² koji se nalazi na kat.parc.br. 14326/1, 14322/4, 14323/1, 14325/1, 14334/1, 14327, 14328 i 14329 sve K.O. Zemun u kompleksu IPM „ZMAJ“ a.d. Zemun-Beograd, ulica Autoput broj 18, sa pripadajućim zemljištem i manipulativnim prostorom, bliže definisan skicom koja je sastavni deo Ugovora. Prisutni akcionari upoznali su se sa sadržinom Izjave IPM „ZMAJ“ a.d. Zemun-Beograd broj 08-1/2021 od 18.02.2021. godine i Ugovorom o podzakupu broj 163-10/2021 od 18.02.2021.godine koji je zaključen između Zakupca „BFV RENT“ DOO i Podzakupca „CRAFTER“ DOO BEOGRAD. Prisutni akcionari saglasno su konstatovali da je u pitanju raspolaganje imovinom Društva velike vrednosti davanjem u zakup o kojem je prethodno odlučio Odbor direktora u skladu sa ovlašćenjem Skupštine akcionara (*Odlukom Skupštine akcionara IPM „ZMAJ“ a.d. Zemun-Beograd broj II-van/2013 od 04.04.2013. godine, Odbor direktora je ovlašćen da u periodu između dve Skupštine donosi Odluke o sticanju/raspolaganju imovinom Društva velike vrednosti sa obavezom da na prvoj narednoj sednici Skupštine zatraži naknadno odobrenje Skupštine akcionara za takvu vrstu sticanja/raspolaganja imovinom*). Sledom navedenog, Odbor direktora sada je zatražio naknadno odobrenje od Skupštine akcionara za to raspolaganje. U materijalu za ovu sednicu u smislu člana 471. Zakona o privrednim društvima Odbor direktora dostavio je akcionarima: Obrazloženje Odbora direktora od 28.05.2021. godine, sa preporukom za donošenje Odluke kojom se naknadno odobrava raspolaganje imovinom Društva velike vrednosti po osnovu gore navedenog Ugovora o zakupu poslovnog prostora, potom sa preporukom za davanje naknadnog odobrenja na gore navedenu Izjavu IPM „ZMAJ“ a.d. Zemun-Beograd i na obaveze koje je IPM „ZMAJ“ a.d. preuzeo po toj Izjavi i sa izveštajem o uslovima posla raspolaganja. Prisutni akcionari konstatovali su da su svi uslovi posla raspolaganja imovinom velike vrednosti sadržani u navedenom Ugovoru o zakupu, navedenoj Izjavi IPM „ZMAJ“ a.d. i navedenom Ugovoru o podzakupu. Prisutni akcionari zauzeli su stav da prihvataju Obrazloženje Odbora direktora u pogledu raspolaganja imovinom Društva velike vrednosti po osnovu davanja u zakup predmetnog poslovnog prostora, kao i u pogledu obaveze koju je preuzeo IPM „ZMAJ“ a.d. po osnovu Izjave broj 08-1/2021 od 18.02.2021. godine. Prisutni akcionari zauzeli su stav i da su ugovoreni uslovi pod kojima je Ugovor o zakupu zaključen ekonomski opravdani i realni. Prisutni akcionari zauzeli su stav i da je citirana Izjava opravdana i da je u konkretnim okolnostima celishodna i korisna za Društvo. Imajući u vidu da je Skupština konstatovala da je posao davanja u zakup po uslovima predviđenim citiranim Ugovorom i citiranim pratećom Izjavom ekonomski opravdan i koristan posao za Društvo, doneta je odluka kao u dispozitivu.

Predsednik Skupštine a.d.

tačka 10.b)

Na osnovu člana 470. i 471. Zakona o privrednim društvima („Službeni glasnik RS“, br. 36/2011, 99/2011, 83/2014 - dr. zakon, 5/2015, 44/2018, 95/2018 i 91/2019), Skupština akcionara IPM „ZMAJ“ a.d. Zemun-Beograd, javnim glasanjem, jednoglasno, sa 157.982.959,00 glasova, odnosno sa 100 % glasova akcionara, bez glasova „protiv“ i „uzdržan“, na redovnoj sednici održanoj dana 28.06.2021. godine, donela je sledeću

O d l u k u

I

Daje se naknadno odobrenje na zaključeni **Sporazumni raskid Ugovora o zakupu poslovnog prostora** između IPM „ZMAJ“ a.d. Zemun-Beograd kao Zakupodavca i „ABV Distribucija“ doo Beograd, ul.Autoput za Zagreb br. 18 kao Zakupca, **a koji Sporazumni raskid je zaveden kod Zakupodavca pod br. 455-R/2021, a kod Zakupca pod br. 27-1, sve od 19.03.2021 godne** i koji za predmet ima prestanak Ugovora o zakupu poslovnog prostora zaključenog između istih ugovornih strana pod zavodnim brojem Zakupodavca 455/2019 i zavodnim brojem Zakupca 26-1 sve od 22.11.2019.godine i to tako da taj Ugovor prestaje da proizvodi pravno dejstvo zaključno sa danom **31.03.2021. godine.**

II

Ugovor i Sporazumni raskid Ugovora iz stava I dispozitiva čine sastavni deo ove Odluke.

Obrazloženje

Po ovoj tački dnevnog reda Skupština akcionara razmatrala je Sporazumni raskid Ugovora o zakupu radi davanja naknadnog odobrenja. Reč je o prestanku zakupa poslovnog prostora površine 670 m² u delu prizemlja Objekta Aneks D-2 u Zemunu, postojeći kao zgrada broj 4 na kat. parc. br. 14331/1 K.O. Zemun, upisan u Listu nepokretnosti broj 3781 kao i 10 parking mesta koji je koristio Zakupac „ABV Distribucija“ doo Beograd. Prisutni akcionari upoznali su se sa sadržinom Sporazumnog raskida Ugovora o zakupu poslovnog prostora, potom sa sadržinom Ugovora o zakupu koji je predmet sporazumnog raskida kao i sa novozaključenim Ugovorom o zakupu za isti poslovni prostor sa novim Zakupcem „MERCATA VT“ DOO (novozaključeni Ugovor o zakupu za isti poslovni prostor sa novim Zakupcem razmatra se u okviru ove tačke dnevnog reda, podtačka 10 c.).

Kako je po Ugovoru o zakupu odobrenje dala Skupština akcionara i kako je reč o pitanju koje se odnosi na upravljanje nepokretnom imovinom Društva, to je sledstveno tome takvo odobrenje potrebno i celishodno u konkretnom slučaju i za zaključen Sporazumni raskid tog Ugovora. Prisutni akcionari saglasno su konstatovali da je Odbor direktora odlučivao u pogledu Sporazumnog raskida Ugovora o zakupu poslovnog prostora i da je Odbor direktora sada zatražio naknadno odobrenje od Skupštine akcionara za taj preduzeti posao upravljanja nepokretnom imovinom Društva. U materijalu za ovu sednicu Odbor direktora dostavio je akcionarima: Obrazloženje Odbora direktora od 28.05.2021. godine, sa preporukom za donošenje Odluke kojom se naknadno odobrava upravljanje nepokretnom imovinom Društva po osnovu napred navedenog Sporazumnog raskida Ugovora o zakupu poslovnog prostora i sa izveštajem o uslovima pod kojima je taj Sporazumni raskid zaključen. Prisutni akcionari konstatovali su da su svi uslovi prestanka zakupa sadržani u navedenom pismenom Sporazumnom raskidu Ugovora o zakupu. Prisutni akcionari zauzeli su stav da prihvataju Obrazloženje Odbora direktora u pogledu upravljanja nepokretnom imovinom po osnovu sporazumnog prestanka zakupa predmetnog poslovnog prostora. Imajući u vidu da je Skupština konstatovala da je predmetni posao upravljanja nepokretnom imovinom neophodan, koristan i opravdan posao koji je izvršeni u interesu našeg privrednog društva, doneta je odluka kao u dispozitivu.

Predsednik Skupštine a.d.

tačka 10.c)

Na osnovu člana 470. i 471. Zakona o privrednim društvima („Službeni glasnik RS“, br. 36/2011, 99/2011, 83/2014 - dr. zakon, 5/2015, 44/2018, 95/2018 i 91/2019), Skupština akcionara IPM „ZMAJ“ a.d. Zemun-Beograd, javnim glasanjem, jednoglasno, sa 157.982.959,00 glasova, odnosno sa 100 % glasova akcionara, bez glasova „protiv“ i „uzdržan“, na redovnoj sednici održanoj dana 28.06.2021. godine, donela je sledeću:

O d l u k u

I

Konstatuje se da je između IPM „ZMAJ“ a.d. Zemun-Beograd kao Zakupodavca i „MERCATA VT“ DOO, Novi Sad, ul. Temerinska br. 102, MB: 08762023, PIB: 101695403, kao Zakupca zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora del.br. Zakupodavca **83/2020** i del.br. Zakupca **91**, sve od 02.03.2020. godine (**dalje: Ugovor o zakupu**) koji za predmet ima zakup poslovnog prostora u Objektu Aneks D-2 Projektni biro i ERC postojeći kao zgrada broj 4 na kat. parc. br. 14331/1 K.O. Zemun, upisan u Listu nepokretnosti broj 3781 i to dela prvog sprata u neto površini od **1277 m²** kao i **26 parking mesta**

II

Daje se naknadno odobrenje o raspolaganju imovinom Društva velike vrednosti na zaključenim Aneks I uz Ugovor o zakupu između IPM „ZMAJ“ a.d. Zemun-Beograd kao Zakupodavca i „MERCATA VT“ DOO, Novi Sad kao Zakupca, a koji Aneks I je zaveden kod Zakupodavca pod brojem **83-A1/2021**, a kod Zakupca pod brojem **151/1**, sve od **01.04.2021. godine (dalje: Aneks I)** i koji Aneks I za predmet ima:

- davanje u zakup **dodatnih 670 m²** poslovnog prostora u delu prizemlja Objekta Aneks D-2 u Zemunu, postojeći kao zgrada broj 4 na kat. parc. br. 14331/1 K.O. Zemun, upisan u Listu nepokretnosti broj 3781, **kao i dodatnih 10 parking mesta i sve to počev od 01.04.2021. godine**, tako da je predmet zakupa deo poslovnog prostora u Objektu Aneks D-2 površine **1947m²** (**670 m² u prizemlju + 1277 m² na prvom spratu = 1947 m²**) kao i **36 parking mesta (26+10=36)**, po mesečnoj zakupnini za poslovni prostor u iznosu od 17.253,00 EUR-a u dinarskoj protivvrednosti po srednjem kursu NBS-a na dan plaćanja uvećano za pripadajući PDV i po mesečnoj zakupnini za parking mesta u iznosu od 270,00 EUR-a u dinarskoj protivvrednosti po srednjem kursu NBS-a na dan plaćanja uvećano za pripadajući PDV;
- Produžavanje perioda trajanja zakupa na određeno vreme do 31.12.2022.godine.

III

Mesečna cena zakupa postignuta je neposrednom pogodbom sa Zakupcem.

IV

Ugovor o zakupu iz stava I dispozitiva i Aneks I iz stava II dispozitiva čine sastavni deo ove Odluke.

Obrazloženje

Po ovoj tački dnevnog reda Skupština akcionara razmatrala je poslove raspolaganja imovinom Društva velike vrednosti, radi davanja naknadnog odobrenja. Prisutni akcionari upoznali su se sa sadržinom Ugovora o zakupu i sa sadržinom pratećeg Aneksa I, sve zaključeno između IPM „ZMAJ“ a.d. kao Zakupodavca i „MERCATA VT“ DOO kao Zakupca. Konstatovano je da Aneks I za predmet ima davanje u zakup dodatnih 670 m² poslovnog prostora i dodatnih 10 parking mesta i sve to počev od 01.04.2021. godine, tako da je predmet zakupa poslovni prostor ukupne korisne površine 1947m² (1277 m² + 670 m²) kao i 36 parking mesta (26+10=36). Predmetni poslovni prostor nalazi se u Objektu Aneks D-2 Projektni biro i ERC postojeći kao zgrada broj 4 na kat. parc. br. 14331/1 K.O. Zemun, upisan u Listu nepokretnosti broj 3781. Pored ovoga, Aneksom I produženo je trajanje zakupa na određeno vreme do 31.12.2022.godine. Prisutni akcionari saglasno su konstatovali da je u pitanju raspolaganje imovinom Društva velike vrednosti davanjem u zakup dodatnog poslovnog prostora o kojem je prethodno odlučio Odbor direktora u skladu sa ovlašćenjem Skupštine akcionara (*Odlukom Skupštine akcionara IPM „ZMAJ“ a.d. Zemun-Beograd broj II-van/2013 od 04.04.2013. godine, Odbor direktora je ovlašćen da u periodu između dve Skupštine donosi Odluke o sticanju/raspolaganju imovinom Društva velike vrednosti sa obavezom da na prvoj narednoj sednici Skupštine zatraži naknadno odobrenje Skupštine akcionara za takvu vrstu sticanja/raspolaganja imovinom*). Sledom navedenog, Odbor direktora sada je zatražio naknadno odobrenje od Skupštine akcionara za to raspolaganje. U materijalu za ovu sednicu u smislu člana 471. Zakona o privrednim društvima Odbor direktora dostavio je akcionarima: Obrazloženje Odbora direktora od 28.05.2021. godine, sa preporukom za donošenje Odluke kojom se naknadno odobrava raspolaganje imovinom Društva velike vrednosti po osnovu gore navedenog Aneksa I davanjem u zakup dodatnog poslovnog prostora i parking mesta, potom sa preporukom za naknadno odobrenje da se produži trajanje Ugovora o zakupu po osnovu istog Aneksa I i sa izveštajem o uslovima posla raspolaganja. Prisutni akcionari konstatovali su da su svi uslovi posla raspolaganja imovinom velike vrednosti sadržani u navedenom Aneksu I kao i u navedenom Ugovoru o zakupu. Prisutni akcionari zauzeli su stav da prihvataju Obrazloženje Odbora direktora u pogledu raspolaganja imovinom Društva velike vrednosti po osnovu davanja u zakup dodatnog predmetnog poslovnog prostora, odnosno obrazloženje u pogledu produžavanja perioda trajanja zakupa. Prisutni akcionari zauzeli su stav i da su ugovoreni uslovi pod kojima je Aneks I zaključen ekonomski opravdani i realni. Imajući u vidu da je Skupština konstatovala da je posao davanja u zakup dodatnog poslovnog prostora i dodatnih parking mesta kao i produžetak perioda trajanja zakupa po uslovima predviđenim citiranim Aneksom I ekonomski opravdan i koristan posao za Društvo, doneta je odluka kao u dispozitivu.

Predsednik Skupštine a.d.

tačka 10.d)

Na osnovu člana 470. i 471. Zakona o privrednim društvima („Službeni glasnik RS“, br. 36/2011, 99/2011, 83/2014 - dr. zakon, 5/2015, 44/2018, 95/2018 i 91/2019), Skupština akcionara IPM „ZMAJ“ a.d. Zemun-Beograd, javnim glasanjem, jednoglasno, sa 157.982.959,00 glasova, odnosno sa 100 % glasova akcionara, bez glasova „protiv“ i „uzdržan“, na redovnoj sednici održanoj dana 28.06.2021. godine, donela je sledeću:

O d l u k u

I

Daje se naknadno odobrenje o raspolaganju imovinom Društva velike vrednosti na zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora između IPM „ZMAJ“ a.d. Zemun-Beograd kao Zakupodavca i „BFV RENT“ d.o.o. Kula, ul. Industrijska zona bb, MB 20847824, PIB 107668580 kao Zakupca, a koji Ugovor je zaveden pod brojem **151/2021 od 20.04.2021. godine** i koji za predmet ima zakup nepokretnosti: poslovni prostor i to dve kancelarije korisne površine **78,20 m²** bliže definisan skicom koja je sastavni deo Ugovora i koji poslovni prostor se nalazi u zgradi Aneks D-1 Plansko odeljenje postojećoj kao zgrada broj 3 na kat.parc. 14331/1 K.O. Zemun upisana u LN 3781, a sve u sklopu kompleksa IPM „ZMAJ“ a.d., ul. Autoput br. 18, Zemun, sa pravom Zakupca da predmetni prostor izdaje u podzakup, da je zakup na određeno vreme na period od 5 meseci počev od 01.05.2021.godine, po mesečnoj ceni zakupa u iznosu od 938,40 EUR-a u dinarskoj protivvrednosti po srednjem kursu NBS na dan fakturisanja uvećano za pripadajući PDV, sa obavezom plaćanja zakupnine počev od 01.05.2021. godine i sa pravom prečeg zakupa na strani Zakupca po isteku ugovorenog perioda zakupa (*Podzakupac: „DIJAMANT“ A.D. ZRENJANIN*).

II

Mesečna cena zakupa postignuta je neposrednom pogodbom sa Zakupcem.

III

Ugovor iz stava I dispozitiva čini sastavni deo ove Odluke.

Obrazloženje

Po ovoj tački dnevnog reda Skupština akcionara razmatrala je poslove raspolaganja imovinom Društva velike vrednosti, radi davanja naknadnog odobrenja. Prisutni akcionari upoznali su se sa sadržinom Ugovora o zakupu poslovnog prostora koji je zaključen između IPM „ZMAJ“ a.d. kao Zakupodavca i „BFV RENT“ d.o.o. Kula kao Zakupca, a koji Ugovor je zaveden pod brojem 151/2021 od 20.04.2021. godine. Konstatovano je da citirani Ugovor za predmet ima zakup nepokretnosti: poslovni prostor i to dve kancelarije korisne površine **78,20 m²** bliže definisan skicom koja je sastavni deo Ugovora i koji poslovni prostor se nalazi u zgradi Aneks D-1 Plansko odeljenje postojećoj kao zgrada broj 3 na kat.parc. 14331/1 K.O. Zemun upisana u LN 3781, a sve u sklopu kompleksa IPM „ZMAJ“ a.d., ul. Autoput br. 18, Zemun. Prisutni akcionari saglasno su konstatovali da je u pitanju raspolaganje imovinom Društva velike vrednosti davanjem u zakup o kojem je prethodno odlučio Odbor direktora u skladu sa ovlašćenjem Skupštine akcionara (*Odlukom Skupštine akcionara IPM „ZMAJ“ a.d. Zemun-Beograd broj II-van/2013 od 04.04.2013. godine, Odbor direktora je ovlašćen da u periodu između dve Skupštine donosi Odluke o sticanju/raspolaganju imovinom Društva velike vrednosti sa obavezom da na prvoj narednoj sednici Skupštine zatraži naknadno odobrenje Skupštine akcionara za takvu vrstu sticanja/raspolaganja imovinom*). Sledom navedenog, Odbor direktora sada je zatražio naknadno odobrenje od Skupštine akcionara za to raspolaganje. U materijalu za ovu sednicu u smislu člana 471. Zakona o privrednim društvima Odbor direktora dostavio je akcionarima: Obrazloženje Odbora direktora od 28.05.2021. godine, sa preporukom za donošenje Odluke kojom se naknadno odobrava raspolaganje imovinom Društva velike vrednosti po osnovu gore navedenog Ugovora o zakupu poslovnog prostora i sa izveštajem o uslovima posla raspolaganja. Prisutni akcionari konstatovali su da su svi uslovi posla raspolaganja imovinom velike vrednosti sadržani u navedenom Ugovoru o zakupu. Prisutni akcionari zauzeli su stav da prihvataju Obrazloženje Odbora direktora u pogledu raspolaganja imovinom velike vrednosti po osnovu davanja u zakup predmetnog poslovnog prostora. Prisutni akcionari zauzeli su stav i da su ugovoreni uslovi pod kojima je Ugovor o zakupu zaključen ekonomski opravdani i realni. Imajući u vidu da je Skupština konstatovala da je posao davanja u zakup po uslovima predviđenim citiranim Ugovorom ekonomski opravdan i koristan posao za Društvo, doneta je odluka kao u dispozitivu.

Predsednik Skupštine a.d

tačka 10.e)

Na osnovu člana 470. i 471. Zakona o privrednim društvima („Službeni glasnik RS“, br. 36/2011, 99/2011, 83/2014 - dr. zakon, 5/2015, 44/2018, 95/2018 i 91/2019), Skupština akcionara IPM „ZMAJ“ a.d. Zemun-Beograd, javnim glasanjem, jednoglasno, sa 157.982.959,00 glasova, odnosno sa 100 % glasova akcionara, bez glasova „protiv“ i „uzdržan“, na redovnoj sednici održanoj dana 28.06.2021. godine, donela je sledeću

O d l u k u

I

Konstatuje se da je dana 30.04.2021. godine istekao petogodišnji period trajanja zakupa na određeno vreme od pet godina po osnovu Ugovora o zakupu poslovnog prostora zavodni br. Zakupodavca **161/2016** i zavodni br. Zakupca **09**, sve od **25.04.2016. godine** koji je zaključen između IPM „ZMAJ“ a.d. kao Zakupodavca i „ABF MEGA TRADE“ DOO Novi Sad, ul. Temernski put broj 50, MB: 20916796, PIB 108019363, kao Zakupca i koji za predmet ima zakup poslovnog prostora u Zemunu, Beogradu, ul. Autoput broj 18, bliže definisan skicom koja je sastavni deo Ugovora, po mesečnoj ceni zakupa u iznosu od 5.000,00 EUR-a u dinarskoj potivvrednosti po srednjem kursu NBS na dan fakturisanja uvećano za pripadajući PDV.

II

Konstatuje se da je Zakupac nakon 30.04.2021. godine, odnosno po proteku vremena za koje je bio zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora iz stava I dispozitiva, **produžio da upotrebljava zakupljeni poslovni prostor, a da se Zakupodavac tome nije protivio, pa se** primenom odredbi člana 596. stav 1. Zakona o obligacionim odnosima **smatra da je između istih ugovornih strana za isti poslovni prostor pod istim uslovima zaključen nov Ugovor o zakupu na neodređeno vreme počev od 01.05.2021. godine.**

III

Daje se naknadno odobrenje o raspolaganju imovinom Društva velike vrednosti davanjem u zakup poslovnog prostora Zakupcu „ABF MEGA TRADE“ DOO KULA, ul. Industrijska zona bb, MB 20916796, PIB 108019363, **i to na neodređeno vreme počev od 01.05.2021. godine**, po mesečnoj ceni zakupa u iznosu 5.000,00 EUR-a u dinarskoj potivvrednosti po srednjem kursu NBS na dan fakturisanja uvećano za pripadajući PDV i pod istim ostalim uslovima kao u Ugovoru o zakupu poslovnog prostora koji je bio zaključen između istih ugovornih strana pod zavodnim brojem Zakupodavca 161/2016 i zavodnim brojem Zakupca 09, sve od 25.04.2016. godine, a sve u skladu sa odredbama člana 596. stav 1. ZOO obzirom da je Zakupac po tom Ugovoru o zakupu nastavio da upotrebljava zakupljeni poslovni prostor nakon isteka petogodišnjeg perioda trajanja zakupa, a Zakupodavac se tome nije protivio.

IV

Konstatuje se da je Zakupac posle zaključenja Ugovora o zakupu poslovnog prostora iz stava I dispozitiva promenio sedište koje više nije u Novom Sadu u ul. Temerinski put broj 50, već je sada sedište Zakupca u Kuli u ulici Industrijska zona bb, pa je sledstveno tome došlo i do promene u poslovnom imenu i u skraćenom poslovnom imenu Zakupca koje sada glasi „ABF MEGA TRADE“ DOO KULA i to po Rešenju Agencije za privredne registre БД 104678/2016 od 30.12.2016.godine.

V

Ugovor o zakupu poslovnog prostora iz stava I dispozitiva i Rešenje Agencije za privredne registre iz stava IV dispozitiva čine sastavni deo ove Odluke.

Obrazloženje

Po ovoj tački dnevnog reda Skupština akcionara razmatrala je poslove raspolaganja imovinom Društva velike vrednosti, radi davanja naknadnog odobrenja. Konstatuje se da je između IPM „ZMAJ“ a.d kao Zakupodavca i „ABF MEGA TRADE“ DOO Novi Sad kao Zakupca zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora zavodni br. Zakupodavca 161/2016 i zavodni br. Zakupca 09, sve od 25.04.2016. Prisutni akcionari upoznali su se sa sadržinom navedenog Ugovora o zakupu poslovnog prostora. Citirani Ugovor o zakupu zaključen je na određeno vreme na period od 5 godina počev od dana zaključenja tog Ugovora, odnosno od izvršene primopredaje zakupljenog poslovnog prostora. Citirani Ugovor o zakupu zaključen je dana 25.04.2016. godine, a primopredaja zakupljenog poslovnog prostora izvršena je dana 01.05.2016. godine, tako da je petogodišnji period trajanja zakupa istekao dana 30.04.2021. godine. Nakon isteka trajanja zakupa, Zakupac je nastavio da koristi predmetni poslovni prostor, a Zakupodavac se tome nije protivio već je nastavio da ispostavlja račune za mesečnu zakupninu. Odredbama člana 596. stav 1. Zakona o obligacionim odnosima predviđeno je da: “ Kad po proteku vremena za koje je ugovor o zakupu bio zaključen, zakupac produži da upotrebljava stvar, a zakupodavac se tome ne protivi, smatra se da je zaključen nov ugovor o zakupu neodređenog trajanja, pod istim uslovima kao i prethodni“. Shodno tome, primenom odredbi člana 596. stav 1. ZOO smatra se da je između istih ugovornih strana zaključen novi Ugovor o zakupu istog poslovnog prostora pod istim ugovorenim uslovima, samo sada na neodređeno vreme. Dakle, došlo je do novog raspolaganja imovinom Društva davanjem u zakup predmetnog poslovnog prostora istom Zakupcu na neodređeno vreme počev od 01.05.2021. godine, obzirom da je nakon isteka ugovorenog petogodišnjeg perioda trajanja zakupa predmetnog poslovnog prostora zakupac nastavio da koristi zakupljeni poslovni prostor, a zakupodavac se tome nije protivio. Dalje, u konkretnom slučaju ne zaključuje se novi Ugovor o zakupu poslovnog prostora, već se neposredno primenjuje član 596. stav 1. ZOO.

Skupština je upoznata da je Zakupac posle zaključenja citiranog osnovnog Ugovora o zakupu poslovnog prostora od 25.04.2016. godine promenio sedište koje više nije u Novom Sadu u ul. Temerinski put broj 50, već je sada sedište Zakupca u Kuli u ulici Industrijska zona bb, pa je sledstveno tome došlo i do promene u poslovnom imenu i u skraćenom poslovnom imenu Zakupca koje sada glasi „ABF MEGA TRADE“ DOO KULA i to po Rešenju Agencije za privredne registre БД 104678/2016 od 30.12.2016.godine. Prisutni akcionari saglasno su konstatovali da je u pitanju raspolaganje imovinom Društva velike vrednosti davanjem u zakup poslovnog prostora na neodređeno vreme o kojem je prethodno odlučio Odbor direktora u skladu sa ovlašćenjem Skupštine akcionara (*Odlukom Skupštine akcionara IPM „ZMAJ“ a.d. Zemun-Beograd broj II-van/2013 od 04.04.2013. godine, Odbor direktora je ovlašćen da u periodu između dve Skupštine donosi Odluke o sticanju/raspolaganju imovinom Društva velike vrednosti sa obavezom da na prvoj narednoj sednici Skupštine zatraži naknadno odobrenje Skupštine akcionara za takvu vrstu sticanja/raspolaganja imovinom*). Sledom navedenog, Odbor direktora sada je zatražio naknadno odobrenje od Skupštine akcionara za to raspolaganje. Naime, Odbor direktora odobrio je davanje u zakup predmetnog poslovnog prostora na neodređeno vreme prećutim obnavljanjem zakupa i preobražajem zakupnog odnosa iz zakupa na određeno vreme u zakup na neodređeno vreme primenom člana 596. stav 1. ZOO. U materijalu za ovu sednicu u smislu člana 471.Zakona o privrednim društvima Odbor direktora dostavio je akcionarima: Obrazloženje Odbora direktora od 28.05.2021. godine, sa preporukom za donošenje Odluke kojom se naknadno odobrava raspolaganje imovinom Društva velike vrednosti davanjem u zakup predmetnog poslovnog prostora na neodređeno vreme sa izveštajem o uslovima posla raspolaganja. Prisutni akcionari konstatovali su da su svi uslovi posla raspolaganja imovinom velike vrednosti sadržani u gore navedenom Ugovoru o zakupu. Prisutni akcionari zauzeli su stav da prihvataju Obrazloženje Odbora direktora u pogledu raspolaganja imovinom velike vrednosti davanjem u zakup predmetnog poslovnog prostora na neodređeno vreme. Prisutni akcionari zauzeli su stav da je ekonomski opravdano da se prethodni Ugovor o zakupu na određeno vreme preobrazi u zakup na neodređeno vreme, odnosno da je ekonomski opravdano i za Društvo korisno da zakup na određeno vreme pod istim uslovima preraste u zakup na neodređeno vreme. Imajući u vidu da je Skupština konstatovala da je posao raspolaganja predmetnim poslovnim prostorom davanjem u zakup na neodređeno vreme pod uslovima predviđenim napred navedenim Ugovorom o zakupu ekonomski opravdan i koristan posao za Društvo, doneta je Odluka kao u dispozitivu.

Predsednik Skupštine a.d.

tačka 10.f)

Na osnovu člana 470. i 471. Zakona o privrednim društvima („Službeni glasnik RS“, br. 36/2011, 99/2011, 83/2014 - dr. zakon, 5/2015, 44/2018, 95/2018 i 91/2019), Skupština akcionara IPM „ZMAJ“ a.d. Zemun-Beograd, javnim glasanjem, jednoglasno, sa 157.982.959,00 glasova, odnosno sa 100 % glasova akcionara, bez glasova „protiv“ i „uzdržan“, na redovnoj sednici održanoj dana 28.06.2021. godine, donela je sledeću

O d l u k u

I

Konstatuje se da je dana 13.05.2021. godine istekao petogodišnji period trajanja zakupa na određeno vreme od pet godina po osnovu Ugovora o zakupu poslovnog prostora zavodni broj **155/16 od 20.04.2016. godine** koji je zaključen između IPM „ZMAJ“ a.d. kao Zakupodavca i „GALERIJA PODOVA“ DOO Bačka Palanka, ul. Industrijska zona bb, MB: 08686980, PIB: 100753453, kao Zakupca i koji za predmet ima zakup poslovnog prostora bliže opisanog u tom Ugovoru površine **319 m²**, po mesečnoj ceni zakupa za prvu i drugu godinu zakupa u iznosu od 9 EUR/m², za treću i četvrtu godinu zakupa u iznosu od 10 EUR/m² i za petu godinu zakupa i dalje u iznosu od 11 EUR/m², sve u dinarskoj potivvrednosti po srednjem kursu NBS na dan izdavanja računa uvećano za pripadajući PDV.

II

Konstatuje se da nijedna ugovorna strana u roku iz tačke 12.3. Ugovora o zakupu poslovnog prostora iz stava I dispozitiva nije obavestila drugu ugovornu stranu da ne želi da promeni važenje tog Ugovora, što je za posledicu imalo automatsko produženje važenja tog Ugovora za narednih 5 godina.

III

Daje se naknadno odobrenje o raspolaganju imovinom Društva velike vrednosti davanjem u zakup poslovnog prostora Zakupcu „GALERIJA PODOVA“ DOO Bačka Palanka, ul. Industrijska zona bb, MB: 08686980, PIB 100753453 i to na određeno vreme **na narednih 5 godina počev od 14.05.2021. godine**, po mesečnoj ceni zakupa u iznosu 11 EUR/m² u dinarskoj potivvrednosti po srednjem kursu NBS na dan izdavanja računa uvećano za pripadajući PDV i pod istim ostalim uslovima kao u Ugovoru o zakupu poslovnog prostora koji je zaključen između istih ugovornih strana pod brojem 155/16 od 20.04.2016. godine.

IV

Ugovor o zakupu poslovnog prostora stava I dispozitiva čini sastavni deo ove Odluke.

Obrazloženje

Po ovoj tački dnevnog reda Skupština akcionara razmatrala je poslove raspolaganja imovinom Društva velike vrednosti, radi davanja naknadnog odobrenja. Konstatuje se da je između IPM „ZMAJ“ a.d kao Zakupodavca i GALERIJA PODOVA“ DOO Bačka Palanka kao Zakupca zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora zavodni broj 155/16 od 20.04.2016. godine. Prisutni akcionari upoznali su se sa sadržinom navedenog Ugovora o zakupu poslovnog prostora. Citirani Ugovor o zakupu zaključen je na određeno vreme na period od 5 godina počev od dana primopredaje zakupljenog poslovnog prostora. Primopredaja je izvršena dana 13.05.2016. godine, tako da je petogodišnji period trajanja zakupa istekao dana 13.05.2021. godine. Skupština akcionara je upoznata da nijedna ugovorna strana u roku iz tačke 12.3. citiranog Ugovora o zakupu nije obavestila drugu ugovornu stranu da ne želi da promeni važenje tog Ugovora i da je to za posledicu imalo automatsko produženje važenja Ugovora za narednih 5 godina. Kako je po Ugovoru o zakupu odobrenje dala Skupština akcionara to je sledstveno tome takvo odobrenje potrebno i u konkretnom slučaju za produžetak trajanja zakupa predmetnog poslovnog prostora na određeno vreme za narednih 5 godina počev od 14.05.2021. godine, obzirom da je nakon isteka ugovorenog petogodišnjeg perioda trajanja zakupa došlo do automatskog produžetka trajanja zakupa za narednih 5 godina u skladu sa odredbom tačke 12.3. predmetnog Ugovora. Prisutni akcionari saglasno su konstatovali da je u pitanju raspolaganje imovinom Društva velike vrednosti davanjem u zakup, o kojem je prethodno odlučio Odbor direktora u skladu sa ovlašćenjem Skupštine akcionara (*Odlukom Skupštine akcionara IPM „ZMAJ“ a.d. Zemun-Beograd broj II-van/2013 od 04.04.2013. godine, Odbor direktora je ovlašćen da u periodu između dve Skupštine donosi Odluke o sticanju/raspolaganju imovinom Društva velike vrednosti sa obavezom da na prvoj narednoj sednici Skupštine zatraži naknadno odobrenje Skupštine akcionara za takvu vrstu sticanja/raspolaganja imovinom*). Sledom navedenog, Odbor direktora sada je zatražio naknadno odobrenje od Skupštine akcionara za to raspolaganje. Naime, Odbor direktora odobrio je davanje u zakup predmetnog poslovnog prostora na određeno vreme prećutnim obnavljanjem, tj. produžetkom trajanja zakupa na narednih 5 godina. U materijalu za ovu sednicu u smislu člana 471. Zakona o privrednim društvima Odbor direktora dostavio je akcionarima: Obrazloženje Odbora direktora od 28.05.2021. godine, sa preporukom za donošenje Odluke kojom se naknadno odobrava raspolaganje imovinom Društva velike vrednosti davanjem u zakup predmetnog poslovnog prostora na određeno vreme na narednih pet godina sa izveštajem o uslovima posla raspolaganja. Prisutni akcionari konstatovali su da su svi uslovi posla raspolaganja imovinom velike vrednosti sadržani u gore navedenom Ugovoru o zakupu. Prisutni akcionari zauzeli su stav da prihvataju Obrazloženje Odbora direktora u pogledu raspolaganja imovinom velike vrednosti davanjem u zakup na naredni petogodišnji period. Prisutni akcionari zauzeli su stav da je ekonomski opravdano da se navedeni Ugovor o zakupu na određeno vreme automatski produži na naredni petogodišnji period u smislu odredbe tačke 12.3. tog Ugovora, odnosno da je ekonomski opravdano i za Društvo korisno da zakup na određeno vreme pod istim uslovima nastavi da traje u narednih pet godina. Imajući u vidu da je Skupština konstatovala da je posao raspolaganja predmetnim poslovnim prostorom davanjem u zakup na period od narednih 5 godina pod uslovima predviđenim napred navedenim Ugovorom o zakupu ekonomski opravdan i koristan posao za Društvo, doneta je Odluka kao u dispozitivu.

Predsednik Skupštine a.d.



industrija
poljoprivrednih
mašina

ZMAJ A.D.

ODBOR DIREKTORA
28.05.2021.godine

Na osnovu člana 471. Zakona o privrednim društvima („Službeni glasnik RS“, br. 36/2011, 99/2011, 83/2014 - dr. zakon, 5/2015, 44/2018, 95/2018 i 91/2019), Odbor direktora privrednog društva IPM »ZMAJ« a.d. a.d. Zemun-Beograd dana 28.05.2021. godine objavljuje:

OBRAZLOŽENJE SA PREPORUKOM
za donošenje **Odluka o naknadnom odobravanju raspolaganja imovinom Društva velike vrednosti** pod tačkom 10. dnevnog reda Skupštine akcionara zakazane za 28.06.2021. godine

Odbor direktora IPM »ZMAJ« a.d. Zemun-Beograd preporučuje Skupštini akcionara da na redovnoj sednici zakazanoj za 28.06.2021. godine, u okviru tačke 10. dnevnog reda donese predložene Odluke o naknadnom odobravanju raspolaganja imovinom Društva velike vrednosti / upravljanja imovinom Društva.

Odbor direktora Društva preporučuje Skupštini akcionara da donese predložene Odluke o raspolaganju imovinom velike vrednosti / upravljanju imovinom naknadnim odobrenjem i to:

1. Po osnovu **davanja u zakup** poslovnog prostora površine **9.050 m²** Zakupcu »BFV RENT« d.o.o. Kula, pod uslovima kao u Ugovoru o zakupu poslovnog prostora koji je zaključen sa imenovanim Zakupcem pod brojem **63/2021 od 17.02.2021.godine** - Podzakupac: »CRAFTER« DOO BEOGRAD MB: 21601365, PIB: 112069571 i po osnovu prateće Izjave IPM »ZMAJ« a.d. Zemun-Beograd broj **08-1/2021 od 18.02.2021. godine** i obaveza koje je IPM »ZMAJ« a.d. preuzeo po toj Izjavi (*navedeni Ugovor o zakupu, navedena Izjava kao i Ugovor o podzakupu broj 163-10/2021 od 18.02.2021.godine koji je zaključen između Zakupca »BFV RENT« DOO i Podzakupca »CRAFTER« DOO BEOGRAD čine sastavni deo predloga odluke pod tačkom 10.a dnevnog reda Skupštine*);
2. Po osnovu **davanja u zakup** poslovnog prostora površine **78,20 m²** Zakupcu »BFV RENT« d.o.o. Kula, pod uslovima kao u Ugovoru o zakupu poslovnog prostora koji je zaključen sa imenovanim Zakupcem pod brojem **151/2021 od 20.04.2021. godine** - Podzakupac: »DIJAMANT« A.D. ZRENJANIN (*navedeni Ugovor o zakupu čini sastavni deo predloga odluke pod tačkom 10.d dnevnog reda Skupštine*);



3. Po osnovu **Sporazumnog raskida Ugovora o zakupu poslovnog prostora** sa Zakupcem »ABV Distribucija« doo Beograd, a koji Sporazumni raskid je zaveden kod Zakupodavca **pod br. 455-R/2021, a kod Zakupca pod br. 27-1, sve od 19.03.2021 godine** - reč je o sporazumnom prestanku Ugovora o zakupu poslovnog prostora koji je zaključen između isitih ugovornih strana pod zavodnim brojem Zakupodavca 455/2019 i zavodnim brojem Zakupca 26-1 sve od 22.11.2019.godine *(navedeni Sporazumni raskid Ugovora o zakupu i navedeni Ugovor o zakupu čine sastavni deo predloga odluke pod tačkom 10.b dnevnog reda Skupštine);*
4. Po osnovu zaključenog **Aneksa I** uz Ugovor o zakupu poslovnog prostora sa Zakupcem »MERCATA VT« DOO, Novi Sad, a koji Aneks I je kod Zakupodavca zaveden pod brojem **83-A1/2021**, a kod Zakupca pod brojem **151/1, sve od 01.04.2021. godine** i koji za predmet ima **davanje u zakup dodatnih 670 m² poslovnog prostora i dodatnih 10 parking mesta** tako da je predmet zakupa poslovni prostor ukupne površine **1947m²** ($670\text{ m}^2 + 1277\text{ m}^2 = 1947\text{ m}^2$) i 36 parking mesta ($10+26 = 36$) kao i produžavanje perioda trajanja zakupa na određeno vreme do 31.12.2022.godine. Reč je o Ugovoru o zakupu poslovnog prostora del.br. Zakupodavca **83/2020** i del br. Zakupca **91**, sve od **02.03.2020. godine** *(navedeni Ugovor o zakupu sa pratećim Aneksom I čini sastavni deo predloga odluke pod tačkom 10.c dnevnog reda Skupštine);*
5. Po osnovu **davanja u zakup** poslovnog prostora u Zemunu, Beogradu, ul. Autoput broj 18, bliže definisanog skicom koja je sastavni deo Ugovora, Zakupcu »ABF MEGA TRADE« DOO KULA i **to na neodređeno vreme počev od 01.05.2021. godine**, pod istim uslovima kao u Ugovoru o zakupu poslovnog prostora koji je bio zaključen između istih ugovornih strana pod zavodnim brojem Zakupodavca **161/2016** i zavodnim brojem Zakupca **09** od **25.04.2016. godine**, a **sve u skladu sa odredbama člana 596. stav 1. Zakona o obligacionim odnosima** obzirom da je Zakupac po tom Ugovoru o zakupu nastavio da upotrebljava zakupljeni poslovni prostor nakon isteka petogodišnjeg perioda trajanja zakupa, a Zakupodavac se tome nije protivio *(navedeni Ugovor o zakupu čini sastavni deo predloga odluke pod tačkom 10.e dnevnog reda Skupštine);*
6. Po osnovu **davanja u zakup** poslovnog prostora u Zemunu, Beogradu, ul. Autoput broj 18, površine **319 m²**, Zakupcu »GALERIJA PODOVA« DOO Bačka Palanka i **to na određeno vreme na narednih pet godina počev od 14.05.2021. godine**, pod istim uslovima kao u Ugovoru o zakupu poslovnog prostora koji je zaključen između istih ugovornih strana pod brojem 155/16 od 20.04.2016. godine - automatski produžetak trajanja zakupa za narednih 5 godina u skladu sa odredbom tačke 12.3. predmetnog Ugovora *(navedeni Ugovor o zakupu čini sastavni deo predloga odluke pod tačkom 10.f dnevnog reda Skupštine).*



Poslovi raspolaganja i upravljanja imovinom Društva **navedeni su u ovom Obrazloženju prema vrsti, odnosno prirodi posla** (*davanje u zakup poslovnog prostora, sporazumni prestanak zakupa, davanje u zakup dodatnog poslovnog prostora, preobražaj zakupa na određeno vreme u zakup na neodređeno vreme, automatski produžetak trajanja zakupa na određeno vreme na narednih 5 godina*), **a u okviru vrste prikazani su redosledno po datumu nastanka**, dok su **u predlogu Odluke** po tački 10. dnevnog reda ti poslovi navedeni **po datumu nastanka**.

U pogledu pravnih poslova **od tačke 1. do tačke 2.** ovog Obrazloženja, u pitanju je raspolaganje imovinom Društva davanjem u zakup poslovnog prostora. Konstatovano je da IPM »ZMAJ« a.d. raspolaže sa poslovnim prostorom u značajnoj površini i da se davanjem u zakup poslovnog prostora zaključenjem Ugovora o zakupu stvaraju uslovi za kontinuirani prihod našeg privrednog društva. Za poslove raspolaganja imovinom davanjem u zakup nepokretnosti od značaja je činjenica da poslovni prostor stvara visoke fiksne troškove, a da sa druge strane postoji potreba pribavljanja novčanih sredstva. Zakupnina predstavlja kontinuirani prihod našeg privrednog društva. Konstatuje se da je neophodno obezbediti sredstva za saniranje finansijskih obaveza i to za:

- neophodno namirenje poverilaca i uredno plaćanje tekućih obaveza,
- obezbeđenje likvidnosti,
- uplate poreza
- pokrivanje gubitka našeg privrednog društva iz prethodnih godina,
- smanjenje fiksnih troškova,

a posebno što ni na koji način u sadašnjim ekonomskim uslovima potrebna sredstva navedena u prethodnim stavovima ovog Obrazloženja za opstanak IPM »ZMAJ« a.d. Zemun-Beograd, nije moguće ostvariti. Odbor direktora ukazuje da je obezbeđenje likvidnosti i servisiranje tekućih obaveza jedan od osnovnih uslova za održivost čitavog Društva uopšte. U pogledu pravnog posla iz tačke 1. ovog Obrazloženja, pored zaključenog Ugovora o zakupu, IPM »ZMAJ« a.d. dao je i Izjavu kojom je preuzeo obaveze bliže navedene u toj Izjavi kao dodatnu garanciju za Podzakupca i da je ta Izjava opravdana i da je u konkretnim okolnostima celishodna i korisna za Društvo.

U pogledu poslova iz **tačke 3.** ovog Obrazloženja, reč je o Sporazumnom raskidu Ugovora o zakupu poslovnog prostora koji je bio zaključen sa Zakupcem »ABV Distribucija« DOO Beograd. Kako je po tom Ugovoru o zakupu odobrenje dala Skupština akcionara i kako se ovde radi o pitanju koje se odnosi na upravljanje nepokretnom imovinom Društva, to je sledstveno tome takvo odobrenje Skupštine potrebno i celishodno i za zaključen Sporazumni raskid tog Ugovora. Odbor direktora ukazuje da je nakon Sporazumnog raskida predmetnog Ugovora o zakupu sa Zakupcem »ABV Distribucija« taj isti poslovni prostor (*670 m² i 10 parking mesta*) izdat u zakup Zakupcu »MERCATA VT«. Dakle, u konkretnom slučaju bilo je potrebno prvo raskinuti postojeći Ugovor o zakupu da bi se taj isti poslovni prostor dao u zakup Zakupcu »MERCATA VT«, o čemu se dalje govori u ovom Obrazloženju u pogledu posla iz tačke 4. istog.



Nadalje, predmetnim Ugovorom o zakupu predviđeno je da isti može prestati sporazumom ugovornih strana (*pravni osnov*), što je i primenjeno u konkretnom slučaju. Shodno tome, posao upravljanja imovinom iz tačke 3. ovog Obrazloženja bio je nepohodan, koristan i opravdan posao izvršen u interesu našeg privrednog društva. Ovaj Sporazumni raskid Ugovora o zakupu raspravlja se u okviru tačke 10. dnevnog reda Skupštine jer se u okviru iste tačke dnevnog reda raspravlja i ponovno davanje u zakup predmetnog poslovnog prostora drugom Zakupcu.

U pogledu pravnog posla iz **tačke 4.** ovog Obrazloženja, reč je o davanju u zakup dodatnog poslovnog prostora površine 670 m² i 10 parking mesta zakupcu »MERCATA VT« DOO i o produžavanju prvobitno ugovorenog perioda trajanja zakupa za Zakupca »MERCATA VT«. Naime, predmetni poslovni prostor od 670 m² i 10 parking mesta koristio je do 31.03.2021.godine Zakupac »ABV DISTRIBUCIJA« DOO koji nas je obavestio da mu taj prostor u toj površini više nije potreban, pa je taj isti prostor počev od 01.04.2021. godine izdat u zakup Zakupcu »MERCATA VT« DOO, obzirom da je »MERCATA VT« izrazila interesovanje za zakup tih dodatnih 670 m² i 10 parking mesta. Na ovaj način došlo je do novog rasporeda Zakupaca u objektu Objektu Aneks D-2 Projektni biro i ERC. Ovo „prekomponovanje“ Zakupaca i produžavanje perioda trajanja zakupa podrazumeva kontinuitet poslovnog odnosa i samim tim stvaranje uslova za prihodovanje našeg privrednog društva u narednom periodu i obezbeđenje sredstava za saniranje finansijskih obaveza kako je to gore navedeno (*neophodno namirenje poverilaca i uredno plaćanje tekućih obaveza i dr.*).

U pogledu pravnog posla iz **tačke 5.** ovog Obrazloženja, reč je o davanju u zakup poslovnog prostora. Konstatovano je da IPM „ZMAJ“ a.d. raspolaže sa poslovnim prostorom u značajnoj površini i **da se davanjem u zakup poslovnog prostora prećutnim obnavljanjem postojećeg zakupa i preobražajem tog zakupnog odnosa iz zakupa na određeno vreme u zakup na neodređeno vreme primenom člana 596. stav 1. ZOO,** stvaraju uslovi za kontinuirani prihod našeg privrednog društva u narednom periodu i za obezbeđenje sredstava za saniranje finansijskih obaveza kako je to gore navedeno (*neophodno namirenje poverilaca i uredno plaćanje tekućih obaveza, uplate poreza, pokrivanje gubitka našeg privrednog društva iz prethodnih godina, smanjenje fiksnih troškova*).

U pogledu pravnog posla iz **tačke 6.** ovog Obrazloženja, reč je o davanju u zakup poslovnog prostora. Konstatovano je da IPM »ZMAJ« a.d. raspolaže sa poslovnim prostorom u značajnoj površini i **da se davanjem u zakup poslovnog prostora prećutnim obnavljanjem postojećeg zakupa, odnosno automatskim produžavanjem trajanja zakupa na određeno vreme za narednih 5 godina u skladu sa odredbom tačke 12.3. Ugovora o zakupu sa Zakupcem »GALERIJA PODOVA« DOO Bačka Palanka,** takođe stvaraju uslovi za kontinuirani prihod našeg privrednog društva u narednih pet godina i za obezbeđenje sredstava za saniranje finansijskih obaveza kako je to gore navedeno.

Odbor direktora Privrednog društva preporučuje Skupštini akcionara da donese predložene Odluke o naknadnom odobrenju raspolaganja imovinom Društva velike vrednosti, odnosno predložene Odluke o upravljanju imovinom Društva. Odbor direktora preporučuje Skupštini da naknadno odobri gore navedenu Izjavu IPM »ZMAJ« a.d. Zemun-Beograd i obaveze koje je IPM »ZMAJ« preuzeo po osnovu te Izjave.



IZVEŠTAJ O USLOVIMA POSLA RASPOLAGANJA IMOVINOM DRUŠTVA VELIKE VREDNOSTI

Imajući u vidu da Skupština akcionara IPM »ZMAJ« a.d. Zemun-Beograd na redovnoj sednici zakazanoj za 28.06.2021.godine donosi Odluke o naknadnom odobravanju raspolaganja imovinom Društva velike vrednosti **na dva gore navedena i zaključena Ugovora o zakupu poslovnog prostora kao i da daje odobrenje na Izjavu IPM „ZMAJ“ a.d. broj 08-1/2021 od 18.02.2021. godine** i obaveze koje je IPM »ZMAJ« preuzeo po toj Izjavi kao i da se u materijalima za sednicu Skupštine nalaze predmetni Ugovori o zakupu poslovnog prostora / Izjava IPM „ZMAJ“ a.d. i Ugovorom o podzakupu broj 163-10/2021 od 18.02.2021.godine koji je zaključen između Zakupca »BFV RENT« DOO i Podzakupca »CRAFTER« DOO BEOGRAD, to je Odbor direktora na taj način izvršio svoju obavezu i podnošenjem ovog Izveštaja i dostavljanjem predmetnih Ugovora o zakupu / Izjave / Ugovora o podzakupu upoznao akcionare sa uslovima raspolaganja imovinom Društva velike vrednosti. Odbor direktora je mišljenja da su Ugovori o zakupu zaključeni pod ekonomski opravdanim uslovima. Odbor direktora je mišljenja i da je predmetna Izjava IPM „ZMAJ“ a.d. kojom je naše privredno društvo preuzelo obaveze bliže navedene u toj Izjavi kao dodatnu garanciju za Podzakupca, opravdana i da je u konkretnim okolnostima celishodna i korisna za Društvo.

Takođe, imajući u vidu da Skupština akcionara na redovnoj sednici zakazanoj za 28.06.2021. godine donosi Odluku o naknadnom odobravanju poslova upravljanja nepokretnom imovinom Društva na gore navedeni i zaključeni Sporazumni raskid Ugovora o zakupu poslovnog prostora kao i da se u materijalima za sednicu Skupštine nalazi predmetni Sporazumni raskidi Ugovora o zakupu poslovnog prostora kao i raskinuti i novozaključeni Ugovor, odnosno Aneks uz Ugovor o zakupu poslovnog prostora umesto tog raskinutog, to je Odbor direktora na taj način izvršio svoju obavezu i podnošenjem ovog Izveštaja i dostavljanjem predmetnih Ugovora, Aneksa i Sporazumnog raskida, upoznao akcionare sa uslovima upravljanja nepokretnom imovinom Društva. Odbor direktora je mišljenja da je Sporazumni raskid Ugovora o zakupu bio neophodan, koristan i opravdan posao koji je izvršeni u interesu našeg privrednog društva.

Imajući u vidu da Skupština akcionara IPM „ZMAJ“ a.d. Zemun-Beograd na redovnoj sednici zakazanoj za 28.06.2021 godine donosi Odluku o naknadnom odobravanju rasplaganja imovinom Društva na gore navedeni Aneks I uz Ugovor o zakupu poslovnog prostora, kao i da se u materijalima za sednicu Skupštine nalaze predmetni osnovni Ugovor i Aneks I, to je Odbor direktora na taj način izvršio svoju obavezu i podnošenjem ovog Izveštaja upoznao akcionare sa uslovima raspolaganjima imovinom Društva. Odbor direktora je mišljenja da je Aneks I zaključen pod ekonomski opravdanim uslovima.

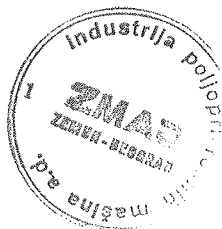


industrija
poljoprivrednih
mašina

ZMAJ A. D.

Takođe, imajući u vidu da Skupština akcionara IPM „ZMAJ“ a.d. na istoj sednici donosi i Odluku o naknadnom odobravanju rasplaganja imovinom Društva davanjem u zakup poslovnog prostora na neodređeno vreme (*reč je o prećutnom obnavljanju postojećeg zakupa i preobražaj tog zakupnog odnosa iz zakupa na određeno vreme u zakup na neodređeno vreme primenom člana 596. stav 1. Zakona o obligacionim odnosima*) Odbor direktora ukazuje na sledeće. U konkretnom slučaju, nakon isteka trajanja zakupa, Zakupac je nastavio da koristi predmetni poslovni prostor, a IPM „ZMAJ“ a.d. kao Zakupodavac tome se nije protivio već je nastavio da ispostavlja račune za mesečnu zakupninu. Odredbama člana 596. stav 1. ZOO predviđeno je da: “ Kad po proteku vremena za koje je ugovor o zakupu bio zaključen, zakupac produži da upotrebljava stvar, a zakupodavac se tome ne protivi, smatra se da je zaključen nov ugovor o zakupu neodređenog trajanja, pod istim uslovima kao i prethodni“. Dakle, obzirom da je primenom citirane odredbe člana 596. stav 1. ZOO, davanje u zakup na neodređeno vreme izvršeno pod istim uslovima kao i u prethodnom Ugovoru o zakupu na određeno vreme, a kako se Ugovor o zakupu na određeno vreme nalazi u materijalu za sednicu Skupštine, to je Odbor direktora na taj način izvršio svoju obavezu i podnošenjem ovog Izveštaja upoznao akcionare sa uslovima raspolaganja imovinom Društva. Odbor direktora je mišljenja da je ekonomski opravdano da se prethodni Ugovor o zakupu na određeno vreme preobrazi u zakup na neodređeno vreme, odnosno da je ekonomski opravdano i za Društvo korisno da zakup na određeno vreme pod istim uslovima preraste u zakup na neodređeno vreme.

Takođe, imajući u vidu da Skupština akcionara IPM „ZMAJ“ a.d. na istoj sednici donosi i Odluku o naknadnom odobravanju rasplaganja imovinom Društva **davanjem** u zakup poslovnog prostora prećutnim obnavljanjem postojećeg zakupa, odnosno automatskim produžavanjem trajanja zakupa na određeno vreme za narednih 5 godina u skladu sa odredbom tačke 12.3. Ugovora o zakupu sa Zakupcem »GALERIJA PODOVA« DOO, situacija je sledeća. Obzirom da je primenom citirane odredbe Ugovora o zakupu postojeći zakup na određeno vreme produžen na narednih 5 godina pod istim uslovima kao u Ugovoru o zakupu na određeno vreme, a kako se Ugovor o zakupu nalazi u materijalu za sednicu Skupštine, to je Odbor direktora na taj način izvršio svoju obavezu i podnošenjem ovog Izveštaja upoznao akcionare sa uslovima raspolaganja imovinom Društva. Odbor direktora je mišljenja da je ekonomski opravdano i za Društvo korisno da zakup na određeno vreme pod istim uslovima nastavi da traje u narednih pet godina.



PRESEDNIK ODBORA DIREKTORA

Petar Tokarek, s.r.

UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

Broj: 63/2021

Zaključen u Beogradu, Zemunu, dana 17.02.2021.godine između:

IPM „ZMAJ“ A.D. ZEMUN-BEOGRAD, MB: 07034822, PIB: 100001597, sa sedištem u Zemunu, Beogradu, ul. Autoput broj 18, **kao Zakupodavca**, koga zastupa generalni direktor Radoslava Halupka (u daljem tekstu: Zakupodavac)

i

„BFV RENT“ DOO KULA, MB: 20847824, PIB:107668580, sa sedištem u Kuli, ul. Industrijska zona BB, **kao Zakupca**, koga zastupa direktor Sava Vuksanović (u daljem tekstu: Zakupac)

Ugovorne strane konstatuju da je Zakupodavac vlasnik predmetnog poslovnog prostora.

Član 1.

1.1. Predmet Ugovora o zakupu je poslovni prostor korisne površine **9.050 m²** koji se nalazi na katastarskim parcelama broj 14326/1, 14322/4, 14323/1, 14325/1, 14334/1, 14327, 14328 i 14329 sve K.O. Zemun u kompleksu IPM „ZMAJ“ a.d. Zemun-Beograd, ul. Autoput br. 18, Zemun, sa pripadajućim zemljištem i manipulativnim prostorom, bliže definisan skicom.

1.2. Skica poslovnog prostora je sastavni deo ovog Ugovora.

1.3. Korisnom površinom poslovnog prostora smatra se površina zajedno sa zidovima, stubovima i ugrađenim elementima, razgraničeni sa spoljnim zidovima.

1.4. Tačna korisna površina poslovnog prostora biće utvrđena prilikom primopredaje istog, te će eventualna odstupanja od površine utvrđene u čl. 1. tač. 1.1. Ugovora, biti uređena Aneksom Ugovora.

1.5. Poslovni prostor izdaje se u zakup prazan u viđenom stanju sa priključcima na struju, vodovod, grejanje, klimatizaciju i PTT, bez opreme. Primopredaja poslovnog prostora vrši se zapisnički odmah po potpisivanju ovog Ugovora, a Zapisnik je sastavni deo Ugovora.

1.6. Zakupac ima pravo na zajedničku upotrebu i drugih prostorija i uređaja koji stoje na raspolaganju svim korisnicima kompleksa (sanitarni čvor, hodnici itd.) a koje su u planu označene kao zajedničke površine.

1.7. Zakupac unosi i instalira opremu prema svojim standardima i potrebama radi privodjenja poslovnog prostora planiranoj nameni.

1.8. Poslovni prostor izdaje se u zakup prevashodno sa mogućnošću izdavanja u podzakup radi obavljanja raznih vrsta trgovinskih delatnosti, kako bi poslovni centar na predmetnoj lokaciji što kvalitetnije, šire i potpunije zadovoljio potrebe potencijalnih kupaca

1.9. Prilaz do mesta za parkiranje i objekata omogućić će Zakupodavac. Zakupodavac zadržava pravo upotrebe i uređivanja prostora i površina koji nisu dati u zakup.

Član 2.

2.1. Ugovor o zakupu stupa na snagu danom potpisivanja od strane obe ugovorne strane.

2.2. Ugovor o zakupu zaključuje se na određeno vreme, na period od 6 godina počev od dana kada Podzakupac "CRAFTER" DOO BEOGRAD MB: 21601365 i PIB: 112069571 započne obavljanje delatnosti u predmetnom poslovnom prostoru, odnosno počev od dana izdavanja prvog fiskalnog računa od strane imenovanog Podzakupca za obavljeni promet u predmetnom poslovnom prostoru kranjem potrošaču, **a najkasnije počev od 01.07.2021.godine.**

2.3. Ovaj Ugovor može prestati pre isteka ugovorenog perioda trajanja zakupa i to sporazumno, potom jednostranim otkazom svake ugovorne strane u skladu sa odredbama ovog Ugovora, ili na drugi način u skladu sa Zakonom o obligacionim odnosima.

2.4. Ugovorne strane mogu sporazumno raskinuti ovaj Ugovor o zakupu.

2.5. Zakupodavac može jednostrano otkazati ovaj Ugovor o zakupu u svako doba pre isteka ugovorenog perioda trajanja zakupa ukoliko Zakupac krši bitne odredbe Ugovora i to:

- a) **bez davanja otkaznog roka** u slučaju da Zakupac i posle pismene opomene Zakupodavca koristi poslovni prostor suprotno ovom Ugovoru, upotrebljava poslovni prostor protivno njegovoj nameni, zapušta održavanje poslovnog prostora, oštećuje poslovni prostor ili ga ne koristi kao dobar privrednik;
- b) **uz poštovanje otkaznog roka od 30 (trideset) dana** u slučaju da Zakupac ne plati 2 (dve) mesečne zakupnine ili ukoliko Zakupac ne plati druge obaveze, odnosno troškove iz ovog Ugovora za 2 (dva) meseca, a po isteku roka od 15 (petnaest) dana od dana pismenog saopštenja opomene i poziva za plaćanje.

2.6. Zakupac može jednostrano da otkáže ovaj Ugovor o zakupu u svako doba, bez navođenja razloga, pre isteka ugovorenog perioda trajanja zakupa sa otkaznim rokom od 3 (tri) meseca od dana dostavljanja pismenog otkaza Zakupodavcu.

Član 3.

3.1. Zakupac može predmetni poslovni prostor ili njegov deo izdati u podzakup.

3.2 . Prava i obaveze iz ovog ugovora se prenose na pravne sledbenike ugovornih strana i to u slučaju prestanka, reorganizacije ili na drugi način promene vlasničke strukture nad ugovornim stranama.

Član 4.

4.1. Mesečna zakupnina iznosi **4 EUR/m²** tako da ukupna mesečna zakupnina za 9.050 m² zakupljenog poslovnog prostora iznosi **36.200,00 EUR** (slovima:tridesetšesthiljadaidvestotineura i 00/100) u dinarskoj protivvrednosti po srednjem kursu NBS na dan fakturisanja uvećano za pripadajući PDV.



4.2. Obaveza plaćanja mesečne zakupnine počinje da teče danom početka obavljanja delatnosti Podzakupca "CRAFTER" DOO BEOGRAD MB: 21601365 i PIB: 112069571 u predmetnom poslovnom prostoru, odnosno danom izdavanja prvog fiskalnog računa od strane imenovanog Podzakupca za obavljeni promet u predmetnom poslovnom prostoru kranjem potrošaču, **a najkasnije počev od 01.07.2021.godine.**

4.3. Mesečna zakupnina plaća se po ispostavljenoj originalnoj fakturi Zakupodavca, do 15. u mesecu za prethodni mesec.

Član 5.

5.1. Preuzimanjem poslovnog prostora Zakupac se obavezuje da snosi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora, kao i troškove električne energije, telefona, grejanja, vode, naknade za korišćenje građevinskog zemljišta i odvoza smeća.

5.2. Plaćanje troškova navedenih u prethodnom stavu Zakupac će izvršiti u roku koji bude naznačen u originalnoj fakturi Zakupodavca.

5.3. Zakupodavac je obavezan, ukoliko to lokalna samouprava dozvoljava da izvrši prenos brojila za potrošače navedene u stavu jedan kod nadležnih javnih preduzeća sa svog imena na ime Zakupca radi direktnog fakturisanja nastalih troškova.

5.4. Eventualne zajedničke troškove koji se pojave naknadno regulisaće se putem Aneksa ovom Ugovoru.

Član 6.

6.1. Investiciono održavanje poslovnog prostora kao i troškove po ovom osnovu snosi Zakupodavac.

6.2. Zakupodavac za vreme trajanja zakupa održava i popravlja temelje, spoljne zidove, krov, ulaze, zajednička ventilaciona postrojenja i klimatizaciju, postrojenja za grejanje i pripremu sanitarne vode, postrojenja za snabdevanje poslovnog prostora sa energijom i komunalne uređaje potrebne za zakupljeni prostor a nalaze se van njega.

6.3. Redovno održavanje unutrašnjosti zakupljenog poslovnog prostora kao i sva poboljšanja i ulepšavanja plaća Zakupac.

Član 7.

7.1. Zakupodavac se obavezuje da će o svom trošku osigurati objekat sistemom protivpožarne zaštite, sa proširenjem protiv izlivanja vode, protiv zemljotresa i protiv provale i opšte odgovornosti.

7.2. Zakupac se obavezuje da će svoju pokretnu imovinu osigurati na svoj račun od rizika krađe, požara i protiv provale.

Član 8.

8.1. Reklama Zakupca u poslovnom prostoru i na spoljnim površinama prostora je dozvoljena na način i po usvojenim standardima Zakupca.

8.2. Zakupac je ovlašćen da istakne svoju firmu na zakupljenom poslovnom prostoru sve u skladu sa predhodnim stavom.

Član 9.

9.1. Zakupac se obavezuje da u slučaju otkazivanja Ugovora sa njegove strane ili ako Ugovor prestane da važi pre isteka ugovorenog roka njegovom krivicom, nadoknadi Zakupodavcu štetu koja bi eventualno nastupila.

Član 10.

10.1. Po isteku ugovorenog roka Zakupac je dužan da Zakupodavcu preda zakupljeni prostor u stanju u kome se nalazio prilikom predaje u zakup, uzimajući u obzir istrošenost usled redovne upotrebe.

Član 11.

11.1. Zakupac ima pravo prečeg zakupa po isteku ugovorenog roka za poslovni prostor koji je predmet ovog Ugovora.

11.2. Pod pravom prečeg zakupa podrazumeva se:

- obaveza Zakupodavca da pre upućivanja ponude trećem licu o uslovima za zakup ponudi Zakupcu da zaključi ugovor o zakupu pod istim uslovima iz ponude namenjene trećem licu,
- da će Zakupac imati pravo da vrši svoje pravo prečeg zakupa u roku od trideset dana od dana prijema ponude,
- da ako Zakupac ne izvrši svoje pravo prečeg zakupa za predmetni poslovni prostor, Zakupodavac može izdati u zakup isti prostor trećim licima ali ne pod povoljnijim uslovima koji su bili ponuđeni zakupcu u okviru njegovi prava prečeg zakupa.

Član 12.

12.1. Zakupodavac je saglasan da u slučaju prodaje Zakupac ima pravo preče kupovine u celini ili dela predmetnog poslovnog prostora u skladu sa odredbama ovog Ugovora.

12.2. Zakupodavac pre upućivanja ponude trećim licima o prodaji predmetnog prostora dužan je ponudu uputiti Zakupcu.

12.3. Zakupac ima pravo da vrši pravo preče kupovine u roku od trideset dana računajući od dana prijema pisane ponude.

12.4. Ako Zakupac u ostavljanom roku ne izvrši svoje pravo preče kupovine Zakupodavac može predmetni poslovni prostor prodati trećem licu ali ne pod povoljnijim uslovima od onih koji su bili ponuđeni Zakupcu u okviru njegovog prava preče kupovine.



Član 13.

13.1. Zakupac se obavezuje da u slučaju nastanka vanrednih okolnosti pod kojima bi predmet zakupa mogao pretrpeti veću štetu ili biti uništen u većem delu ili u potpunosti, preduzme sve neophodne radnje koje su u njegovoj moći kako bi se sprečilo nastajanje štete ili postiglo umanjenje iste te da odmah o ovome obavesti Zakupodavca.

Član 14.

14.1. Ovaj Ugovor je poslovna tajna.

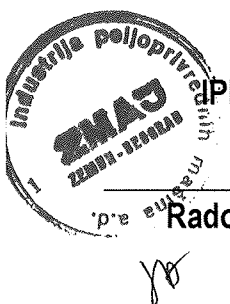
14.2. Izmene i dopune ovog Ugovora moraju se vršiti u pisanom obliku.

14.3. Ovaj Ugovor je sačinjen u četiri istovetna primerka, od kojih svaka strana zadržava po dva primerka.

14.4. U slučaju spora nadležan je Privredni sud u Beogradu.

14.5. Za sve što nije predviđeno ovim Ugovorom primenjuje se Zakon o obligacionim odnosima.

14.6. U znak prihvatanja prava i obaveza iz ovog Ugovora, ugovorne strane ga svojeručno potpisuju dana 17.02.2021. godine.



Zakupodavac

PM „ZMAJ“ a.d. Zemun-Beograd

Radoslava Halupka, generalni direktor

Zakupac

„BFV RENT“ d.o.o. Kula

Sava Vuksanović, direktor



industrija
poljoprivrednih
mašina

ZMAJ a.d.

Autoput br. 18
11080 Zemun-Beograd
Republika Srbija

Telefon: ++381 (11) 2604-190
Telefaks: ++ 381 (11) 2606-297
Tekući račun: 160-272580-46
PIB: 100001597
Matični broj: 07034822
Telefon: centrala ++ 381 (11) 260-62-33

Vaš znak:

Naš znak: **08-1/2021**

Datum: **18.02.2021. godine**

I Z J A V A

Poslovni prostor koji je predmet Ugovora o podzakupu broj 163-10/2021 od 18.02.2021. godine između privrednog društva "BFV RENT" d.o.o. Kula, kao Zakupca i privrednog društva "CRAFTER" d.o.o. Beograd, kao Podzakupca je vlasništvo privrednog društva IPM "ZMAJ" a.d. Zemun-Beograd.

Ovim izjavljujemo da smo upoznati sa svim odredbama gore navedenog Ugovora o podzakupu i da smo u celosti saglasni sa istim, te da je Zakupac u svemu ovlašćen da daje izjave i prihvata obaveze koje su utvrđene Ugovorom o podzakupu.

U slučaju da Ugovor o zakupu između IPM "ZMAJ" a.d. kao Zakupodavca i "BFV RENT" d.o.o. Kula kao Zakupca, zaključen dana 17.02.2021. godine pod brojem 63/2021 iz bilo kog razloga prestane, IPM "ZMAJ" a.d. je saglasan da se Ugovor o podzakupu preimenuje u Ugovor o zakupu između IPM "ZMAJ" a.d. kao Zakupodavca i "CRAFTER" d.o.o. Beograd, kao Zakupca, time da bi bi prava i obaveze ugovornih strana bile u potpunosti iste kao u Ugovoru o podzakupu, označenom u stavu jedan ove Izjave.

Ova Izjava je prilog i sastavni deo Ugovora o podzakupu broj 163-10/2021 od 18.02.2021. godine.

Ova Izjava sačinjena je u pet istovetnih primeraka, od toga dva primerka za Zakupca, dva primerka za Podzakupca, a jedan primerak za Zakupodavca.



Generalni direktor
IPM „ZMAJ“ a.d. Zemun-Beograd
Radoslava Halupka
Radoslava Halupka

SPORAZUMNI RASKID

Ugovora o zakupu poslovnog prostora broj 455/2019 od 22.11.2019.godine

Zaključen u Beogradu, Zemunu, dana 19.03.2021. godine između:

IPM „ZMAJ“ A.D. ZEMUN-BEOGRAD, MB: 07034822, PIB: 100001597, sa sedištem u Zemunu, Beogradu, ul. Autoput broj 18, kao **Zakupodavca**, koga zastupa generalni direktor Radoslava Halupka (u daljem tekstu: **Zakupodavac**)

i

„ABV Distribucija“ doo Beograd, MB: 21517208, PIB: 111655177, sa sedištem u Zemunu, Beogradu, ul. Autoput za Zagreb broj 18, kao **Zakupca**, koga zastupa direktor Aleksandar Seratlić (u daljem tekstu: **Zakupac**)

na sledeći način:

Član 1.

Strane Sporazuma saglasno konstatuju da su dana 22.11.2019. godine zaključile Ugovor o zakupu poslovnog prostora broj 455/2019 koji je zaveden kod Zakupodavca pod brojem 455/2019, a kod Zakupca pod brojem 26-1 (u daljem tekstu: **Ugovor o zakupu**).

Strane Sporazuma saglasno konstatuju da Ugovor o zakupu za predmet ima zakup dela poslovnog prostora u objektu Aneks D-2 Projektni biro i ERC, koji se nalazi na katastarskoj parceli broj 14331/1 K.O. Zemun, broj zgrade 4, upisan u Listu nepokretnosti broj 3781 KO Zemun i to deo prizemlja u neto površini od 670 m² i 10 parking mesta.

Član 2.

Strane Sporazuma su se sporazumele da raskinu Ugovor o zakupu i to tako da taj Ugovor prestaje da proizvodi pravno dejstvo zaključno sa danom 31.03.2021. godine.

Član 3.

Zakupac je dužan da vrati zakupljeni poslovni prostor i 10 parking mesta Zakupodavcu najkasnije do 31.03.2021. godine.

Strane sporazuma su se saglasile da se Zakupac obavezuje da zakupljeni poslovni prostor i 10 parking mesta vrati Zakupodavcu u roku iz stava 1. ovog člana i to prazan od svih stvari i lica Zakupca, u stanju u kome se nalazio prilikom predaje u zakup, ne uzimajući u obzir uobičajena habanja tokom upotrebe, a uzimajući u obzir izvršene radove preuređenja odnosno adaptiranja unutrašnjosti zakupljenog poslovnog prostora od strane Zakupca o trošku Zakupca u objektu Aneks D-2 Projektni biro i ERC.

Prilikom primopredaje predmetnog prostora, ugovorne strane dužne su sačiniti Zapisnik o primopredaji - vraćanju poslovnog prostora i 10 parking mesta i stanju tog prostora, uređaja i opreme kao i stanju parking mesta, a koji Zapisnik je sastavi deo ovog Sporazuma.

Član 4.

Strane Sporazuma saglasno konstatuju da na dan 19.03.2021. godine Zakupac ima dospele a neizmirene obaveze prema Zakupodavcu po osnovu Ugovora o zakupu i to na ime zakupnine i zajedničkih troškova poslovanja za mart mesec 2021.godine i sledom toga Zakupac se obavezuje da plati Zakupodavcu navedeno dospelo a neizmireno dugovanje i to najkasnije do 31.03.2021. godine.

Pored dospelih a neizmirenih obaveza koje Zakupac ima prema Zakupodavcu iz stava 1. ovog člana, Zakupac se obavezuje da plati Zakupodavcu i sledeće obaveze koje nisu dospele za plaćanje na dan 19.03.2021. godine:

- troškove na ime utrošene električne energije za februar 2021.godine i to u roku od 10 dana od dana prijema originalne fakture Zakupodavca,
- troškove na ime utrošene električne energije za mart mesec 2021.godine i to u roku od 10 dana od dana prijema originalne fakture Zakupodavca i
- troškove na ime utrošene vode za mart mesec 2021. godine i to u roku od 10 dana od dana prijema originalne faktrue Zakupodavca.

Strane Sporazuma saglasno konstatuju da osim navedenih potraživanja iz stava 1 i 2 ovog člana, Zakupodavac nema drugih potraživanja prema Zakupcu po osnovu Ugovora o zakupu.

Strane Sporazuma saglasno konstatuju da Zakupac nema potraživanja prema Zakupodavcu po osnovu Ugovora o zakupu.

Član 5.

Za sve što nije predviđeno ovim Sporazumom, primeniće se odredbe Zakona o obligacionim odnosima.

Član 6.

Sve eventualne sporove iz ovog Sporazuma, učesnici će pokušati da reše sporazumno, a ukoliko u tome ne uspeju, iste će rešavati stvarno nadležan Privredni sud u Beogradu.

Član 7.

Ovaj Sporazum je sačinjen u 4 (četiri) istovetna primerka od kojih svaka potpisinica zadržava po 2 (dva) primerka.

UČESNICI SPORAZUMA



Zakupodavac
PM „ZMAJ“ a.d. Zemun-Beograd


Radoslava Halupka, generalni direktor



Zakupac
„ABV Distribucija“ doo Beograd


Aleksandar Seratlić, direktor



Broj 455/2019
Datum 22.11. 2019 god.

ABV Distribucija doo

Broj: 26-1
Datum: 22.11. 2019 god.
BEOGRAD

UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA
Broj: 455/2019

Zaključen u Beogradu dana 22.11.2019. godine, između:

1. **Industrije poljoprivrednih mašina ZMAJ akcionarsko društvo, Beograd (Zemun)**, Auto Put br. 18, PIB 100001597, matični broj 07034822, koga kao ovlašćeno lice zastupa generalni direktor Radoslava Halupka, kao Zakupodavac (u daljem tekstu: **Zakupodavac**) i
2. **ABV Distribucija DOO Beograd**, Beograd-Zemun, Autoput za Zagreb br. 18, PIB 111655177, matični broj: 21517208, koje zastupa Aleksandar Seratlić, direktor, kao Zakupac (u daljem tekstu: **Zakupac**)

UVODNE NAPOMENE:

Saglasnim izjavama volje ugovorne strane konstatuju:

- da Zakupodavac garantuje Zakupcu da je jedini i isključivi korisnik zemljišta i isključivi vlasnik objekta Zgrade ostalih industrijskih delatnosti Aneks D-2 Projektni biro i ERC, koji se nalazi na katastarskoj parceli broj 14331/1 broj zgrade 4, upisan u List nepokretnosti broj 3781 KO Zemun.

PREDMET ZAKUPA

Član 1.

- 1.1. Predmet zakupa je deo poslovnog prostora u Objektu Aneksa D-2 i to u delu prizemlja neto površine 670,00 m2 kao i sa 10 parking mesta, sve označeno posebnim skicama koje čine sastavni deo ovog Ugovora i njegov Prilog. Predmetom zakupa smatra se i sva oprema koja služi redovnom funkcionisanju predmetne nepokretnosti, a koja će taksativno biti navedena i opisana zapisnikom o primopredaji (u daljem tekstu: Poslovni prostor).
- 1.2. Poslovni prostor izdaje se prazan, u funkcionalnom i viđenom stanju.

DELATNOST

Član 2.

- 2.1. Zakupac se obavezuje da će u Poslovnom prostoru koji je zakupio obavljati kancelarijske poslove iz registrovane delatnosti Zakupca.
- 2.2. Ukoliko Zakupac, bez prethodno dobijene pisane saglasnosti Zakupodavca, postupi suprotno svojoj obavezi utvrđenoj u stavu 1. ovog člana, smatraće se da je krivicom Zakupca nastupio uslov za raskid Ugovora (raskidni uslov) u smislu člana 74. stav 3. Zakona o obligacionim odnosima.

TRAJANJE ZAKUPA

Član 3.

- 3.1. Ovaj Ugovor se smatra zaključenim danom potpisivanja od strane obe ugovorne strane.
- 3.2. Ugovor se zaključuje na određeno vreme na period od 3 (slovima: tri) godine, koji počinje teći dana 01.01.2020. godine i traje do 31.12.2022. godine.
- 3.3. Ugovorne strane su saglasne da se ovaj Ugovor može produžiti za još 3 (slovima: tri) godine ukoliko postignu saglasnost u pogledu daljih uslova zakupa, koji će se definisati najmanje 6 (šest) meseci pre isteka ovog Ugovora. U suprotnom ovaj Ugovor prestaje da važi istekom perioda od 3 (slovima: tri) godine od dana zaključenja predmetnog Ugovora.

SPORAZUMNI RASKID

Član 4.

- 4.1. Ugovorne strane mogu sporazumno da raskinu ovaj Ugovor.

JEDNOSTRANI OTKAZ UGOVORA

Član 5.

- 5.1. Zakupodavac može otkazati Ugovor u svako doba uz otkazni rok od 60 dana, ukoliko Zakupac krši bitne odredbe Ugovora, a naročito:
 - a) u slučaju da Zakupac i posle pisane opomene koristi Poslovni prostor suprotno Ugovoru, oštećuje Poslovni prostor ili ga ne koristi kao dobar privrednik odnosno dobar domaćin;
 - b) u slučaju da Zakupac kasni sa plaćanjem Zakupnine i drugih obaveza iz ovog Ugovora 30 dana od dana kad ga je Zakupodavac pisano opomenuo i ne izmiri ih u naknadnom roku koji je Zakupodavac odredio u opomeni za izvršavanje obaveza.
- 5.2. Zakupac može da otkáže Ugovor u svako doba i pre isteka roka navedenog u članu 3.2. Ugovora, bez navođenja posebnog razloga, pre isteka ugovorenog roka zakupa sa otkaznim rokom od 180 dana od dana dostavljanja pisanog otkaza Zakupodavcu. U tom slučaju Zakupac je dužan da Zakupodavcu uredno plaća Zakupninu do isteka otkaznog roka.

PODZAKUP

Član 6.

- 6.1. Zakupac nema pravo da Poslovni prostor izdaje u podzakup bez prethodne pisane saglasnosti Zakupodavca.

PREDAJA POSLOVNOG PROSTORA

Član 7.

- 7.1. Primopredaja Poslovnog prostora izvršiće se putem zapisnika potpisanog od strane ovlašćenih predstavnika ugovornih strana, u kojem će biti naveden opis stanja Poslovnog prostora u vreme primopredaje, datum primopredaje, broj primopredatih dokumenata ako ih ima, kao i spisak uočenih eventualnih nedostataka (u daljem tekstu: Zapisnik). Zapisnik je sastavni deo ovog Ugovora.

Ukoliko su prilikom primopredaje uočeni određeni nedostaci koji onemogućuju redovno korišćenje Poslovnog prostora, i isti su konstatovani u Zapisniku, Zakupodavac je u obavezi da iste otkloni, najkasnije u roku od 15 dana od dana primopredaje. Ukoliko Zakupodavac ne otkloni nedostatke u prethodno navedenom roku, Zakupac nema obavezu plaćanja Zakupnine sve dok Zakupodavac ne otkloni navedene nedostatke.

7.2. Zakupac se obavezuje da po prestanku zakupa preda Zakupodavcu Poslovni prostor u stanju kakvom ga je primio, ne uzimajući u obzir uobičajena habanja tokom upotrebe.

7.3. Po prestanku Zakupa, Zakupac je dužan da izvrši sve svoje ugovorne obaveze nastale do napuštanja Poslovnog prostora.

7.4. Ugovorne strane saglasno konstatuju da Zakupac može uz prethodnu saglasnost Zakupodavca o svom trošku adaptirati Poslovni prostor u skladu sa sopstvenim potrebama, a u svrhu obavljanja delatnosti koje su precizirane u članu 2.1. ovog Ugovora.

ZAKUPNINA

Član 8.

8.1. Mesečna zakupnina za Poslovni prostor (uključujući i 10 parking mesta navedenih u članu 1.1. ovog Ugovora) iznosi 6.030,00 EUR (slovima: šest hiljadatrideset eura), u dinarskoj protivvrednosti po srednjem kursu NBS na dan izdavanja fakture. Ovaj iznos uvećava se za pripadajući iznos PDV-a (u daljem tekstu: Zakupnina).

TROŠKOVI POSLOVANJA

Član 9.

9.1. Zakupac neposredno ili po fakturi Zakupodavca plaća svoje troškove poslovanja nastale po osnovu zakupa (telefon, grejanje, čišćenje, struja, voda, odvoženje smeća, naknadu za unapređenje i zaštitu životne sredine i slično). U zavisnosti od vrste utrošaka Zakupac će svoje troškove plaćati direktno isporučiocima u slučajevima gde je to moguće ili Zakupodavcu na osnovu realno iskazane potrošnje očitane sa mernih instrumenata.

9.2. Zajedničke troškove poslovanja koji se ne mogu obračunati prema stvarnoj potrošnji plaća Zakupac. To su:

- čišćenje kanalizacije;
- troškove za dimničarske usluge;
- troškove vode i električne energije za pogon i rasvetu prostorija, postrojenja, saobraćajnica i svih drugih površina koje služe zajedničkoj upotrebi svih korisnika poslovnog centra;
- troškove čišćenja, uređivanja i održavanja prostorija, uređaja, saobraćajnica, zelenih površina i svih drugih površina koje služe zajedničkoj upotrebi svih korisnika poslovnog centra.

Zajednički troškovi poslovanja se obračunavaju i plaćaju po m² zakupljenog Poslovnog prostora u iznosu od 1,00 EUR, što iznosi ukupno 670,00 EUR (slovima: šest sedamdeset eura) mesečno, u dinarskoj protivvrednosti po srednjem kursu NBS na dan izdavanja fakture. Navedeni iznos se uvećava za pripadajući PDV.

Čišćenje i održavanje prostora od ulaza zgrade do pristupa zakupljenom Poslovnom prostoru vrši Zakupac.

- 9.3. Svi ostali troškovi koji nisu navedeni u stavu 9.1. i stavu 9.2. ovog člana, padaju na teret Zakupodavca i isti je dužan da ih snosi.
- 9.4. Zakupodavac je dužan da za sve vreme zakupa snosi poreske obaveze koje terete predmetnu nepokretnost kao i zakupni odnos, a Zakupac takse i ostale namete koji se odnose na njegovu delatnost, a u vezi su sa korišćenjem predmetnog Poslovnog prostora. Zakupodavac takođe snosi troškove investicionog održavanja Poslovnog prostora, osiguranja nepokretnosti, te sve ostale troškove koji mogu nastati u vezi nepokretnosti (porez na imovinu, porez na dobit predmetne nekretnine i slično), a ne spadaju u redovne/tekuće troškove, odnosno, redovno/tekuće održavanje.

PLAĆANJE ZAKUPNINE I DRUGIH TROŠKOVA

Član 10.

- 10.1. Zakupac će plaćati zakupninu do 5-og u mesecu za tekući mesec, na osnovu ispostavljene profakture, po srednjem kursu NBS na dan plaćanja. Poslednjeg dana u mesecu Zakupodavac će izdati konačnu fakturu Zakupcu, za izvršene usluge u predmetnom mesecu, a po osnovu Zakupnine i pripadajućih troškova za taj mesec.
- 10.2. Ugovorne strane su saglasne da će se Zakupnina i ostali troškovi plaćati na račun Zakupodavca na način i po instrukcijama koje Zakupodavac bude dostavio Zakupcu zajedno sa fakturom ili u okviru iste. U slučaju da Zakupodavac ne označi račun na koji se ima vršiti predmetna uplata, Zakupac ima pravo uplate iznosa Zakupnine na račun Zakupodavca koji mu je poznat i smatraće se da je Zakupodavac izmirio obavezu isplate Zakupnine uplatom na račun koji mu je poznat.

NEDOZVOLJENO PONAŠANJE ZAKUPCA KOJIM SE NARUŠAVA UGLED ZAKUPODAVCA

Član 11.

- 11.1. Ponašanje Zakupca kojim se narušava ugled Zakupodavca, daje Zakupodavcu pravo da posle pisane opomene i 5-dnevnog naknadnog roka za otklanjanje nepravilnosti, raskine Ugovor, i to:
- a. ako Zakupac ne održava urednim unutrašnjost Poslovnog prostora i pripadajući otvoreni parking prostor na svoj račun i u zimskim uslovima čisti parking prostor od snega i leda;
 - b. ako Zakupac nenamenski koristi površine van Poslovnog prostora ili ih koristi bez dozvole Zakupodavca (npr: ostavlja ambalažu, zatvara put za stranke, zatvara saobraćajnice koje služe za utovar i istovar).

ODRŽAVANJE I OTKLANJANJE NEDOSTATAKA

Član 12.

- 12.1. U slučaju kvara ili pojavljivanja bilo kakvog drugog nedostatka na Poslovnom prostoru koji u bilo kojoj meri ometa ili u celosti onemogućava Zakupca da koristi isti, Zakupodavac se obavezuje da odmah, a najkasnije u roku od 10 dana od upućivanja pisanog zahteva od strane Zakupca pristupi otklanjanju problema (samostalno ili preko izvođača koje angažuje o svom trošku). U slučaju nepostupanja u skladu sa ovim stavom Zakupac ima pravo jednostranog raskida Ugovora uz otkazni rok od 15 dana.
- 12.2. Tekuće održavanje unutrašnjosti zakupljenog Poslovnog prostora kao i sva poboljšanja i ulepšavanja snosi Zakupac.

OSIGURANJE IMOVINE I PROTIVPOŽARNA ZAŠTITA

Član 13.

- 13.1. Zakupac se obavezuje da će osigurati robu i opremu u Poslovnom prostoru od svih mogućih izvora opasnosti, kao i od protivprovalne i opšte odgovornosti.

ISTICANJE POSLOVNOG IMENA I LOGOA ZAKUPCA

Član 14.

- 14.1. Zakupac je ovlašćen da istakne poslovno ime i logo svoje kompanije na ulazu u zakupljeni Poslovni prostor, na način kojim se ne narušava izgled i celina poslovnog centra.

SREDSTVO OBEZBEĐENJA

Član 15.

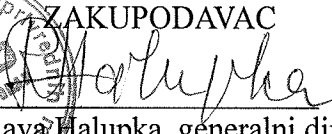
- 15.1. Na ime osiguranja da će izvršiti sve svoje obaveze koje proizilaze iz ovog Ugovora Zakupac je dužan predati Zakupodavcu prilikom potpisivanja Ugovora 2 (dve) registrovane solo menice sa meničnim ovlašćenjem za eventualnu popunu, za slučaj neblagovremenog ispunjavanja obaveza iz ovog Ugovora. Ukoliko Zakupodavac iskoristi neku od datih menica, Zakupac je dužan izdati nove blanko menice tako da njihov broj bude uvek kao prilikom stupanja Ugovora na snagu. Ukoliko Zakupac ne izvrši dopunu, Zakupodavac može otkazati Ugovor.
- 15.2. Zakupodavac je dužan da nakon isteka ugovorenog roka zakupa Zakupcu vrati neiskorišćene menice sa svom pratećom dokumentacijom bliže opisanoj prethodnom tačkom ovog člana Ugovora bez odlaganja i naknadnih rokova.

VAŽENJE UGOVORA

Član 16.

- 16.1. Ugovor se smatra zaključenim danom potpisivanja.
- 16.2. U slučaju da određena odredba ovog Ugovora postane nevažeća, to neće uticati na važnost ostalih odredaba Ugovora.
- 16.3. Ovaj Ugovor je poslovna tajna.

- 16.4. Izmene i dopune ovog Ugovora moraju se vršiti u pismenom obliku.
- 16.5. Ovaj Ugovor je sačinjen u šest jednakih primerka, od kojih dva primerka dobija Zakupodavac, a četiri Zakupac.
- 16.6. Ugovorne strane će nastojati da sve nesporazume koji mogu nastati u realizaciji i po osnovu ovoga Ugovora rešavaju sporazumno i u direktnim pregovorima, a u slučaju spora nadležan je Privredni sud u Beogradu.
- 16.7. Na sve što nije predviđeno ovim Ugovorom primenjuje se Zakon o obligacionim odnosima.

 ZAKUPODAVAC

Radoslava Halupka, generalni direktor

 ZAKUPAC
ABV
Distribucija
Aleksandar Seratić, direktor

ABV Distribucija d.o.o.	
POTVRDA UGOVORA	
SAGLASNI	POTPIS/PARAF
MENADŽER POSLA	
Funkcionalni dir.Menadžera posla	
PRAVNA SLUŽBA	
FINANSIJE	
KONTROLING	

Broj 83-A1/2021
Datum 01.04.2021 god.

"MERCATA VT" D.O.O.

del.br. 151/1

datum 01.04.2021.
NOVI SAD

A N E K S I

Ugovora o zakupu poslovnog prostora

Zaključen u Beogradu dana 01.04.2021. godine, između:

1. **IPM „ZMAJ“ A.D. ZEMUN-BEOGRAD**, ul. Autoput br. 18, PIB 100001597, matični broj 07034822, koga kao ovlašćeno lice zastupa generalni direktor Radoslava Halupka, kao Zakupodavac (u daljem tekstu: **Zakupodavac**) i
2. **Privredno društvo „MERCATA VT“ DOO**, Novi Sad, Temerinska br. 102, PIB: 101695403, matični broj: 08762023, koje zastupa direktor Saša Glušac, kao Zakupac (u daljem tekstu: **Zakupac**)

(u daljem tekstu zajedno: Ugovorne strane)

UVODNE NAPOMENE

Ugovorne strane saglasno konstatuju:

- da su dana 02.03.2020. godine zaključile Ugovor o zakupu poslovnog prostora del. broj Zakupodavca 83/2020 od 02.03.2020. godine i del br. Zakupca 91 od 02.03.2020. godine (u daljem tekstu: **Osnovni ugovor**) kojim su regulisale međusobna prava, obaveze i odgovornosti u vezi **zakupa dela poslovnog prostora u Objektu Aneks D-2 Projektni biro i ERC** koji se nalazi na kat. parc. br. 14331/1 K.O. Zemun, broj zgrade 4, upisan u Listu nepokretnosti broj 3781, i to **dela prvog sprata u neto površini od 1277 m² sa pripadajućim zajedničkim delovima zgrade kao i sa 26 parking mesta**, a sve shodno uslovima određenim Osnovnim ugovorom;
- da se ovim Aneksom ugovara zakup dodatnih 670 m² poslovnog prostora u delu **prizemlja Objekta Aneks D-2** sa celokupnom opremom koja služi redovnom funkcionisanju predmetnog dodatnog poslovnog prostora, **sa pripadajućim zajedničkim delovima zgrade kao i sa dodatnih 10 parking mesta**, i sve to počev od 01.04.2021. godine.

Imajući u vidu navedeno, Ugovorne strane pristupaju zaključenju ovog Aneksa kojim se menjaju odredbe Osnovnog ugovora i to na sledeći način.

Član 1.

U delu „ PREDMET ZAKUPA“ u članu 1. menja se tačka 1.1. Osnovnog ugovora tako da ista sada glasi:

- ”
- 1.1.** Predmet zakupa je deo poslovnog prostora u Objektu Aneks D-2 i to u delu prizemlja u neto površini od 670 m² i u delu prvog sprata u neto površini od 1277 m² (**ukupno: 1947m²**), sa svim pripadajućim zajedničkim delovima zgrade kao i sa 36 parking mesta za parkiranje putničkih motornih vozila, sve označeno posebnim skicama koje čine sastavni deo ovog Ugovora. Predmetom zakupa smatra se i sva oprema koja služi redovnom funkcionisanju predmetne nepokretnosti, a koja će taksativno biti navedena i opisana Zapisnikom o primopredaji (u daljem tekstu : Poslovni prostor).“

Član 2.

Dodatnih 670 m² poslovnog prostora u prizemlju Objekta Aneks D-2 i dodatnih 10 parking mesta izdaju se u zakup prazni, u funkcionalnom i viđenom stanju.

Član 3.

Ugovorne strane saglasno konstatuju da su sastavi deo Osnovnog ugovora posebne skice na kojima je označen deo poslovnog prostora na prvom spratu Objekta Aneks D-2 površine 1277 m² i na kojima je označeno 26 parking mesta, pa sledom toga sastavni deo ovog Aneksa čine:

- Skica br. 1 na kojoj je označen deo poslovnog prostora u prizemlju Objekta Aneks D-2 površine 670 m² i
- Skica br. 2 na kojoj je označeno 10 parking mesta za parkiranje putničkih motornih vozila.

Član 4.

U delu „ TRAJANJE ZAKUPA“ u članu 3. menja se tačka 3.2. Osnovnog ugovora tako da ista sada glasi:

- ”
- 3.2.** Ugovor o zakupu zaključuje se na određeno vreme na period počev od 01.03.2020. godine pa do 31.12.2022. godine. „

Radi

Član 5.

U delu „ZAKUPNINA“ menja se Član 8. Osnovnog ugovora tako da isti sada glasi:

„ZAKUPNINA

Član 8.

- 8.1 Mesečna zakupnina za poslovni prostor u Objektu Aneks D-2 **ukupne površine 1947 m²** iznosi **17.253,00 EUR** (slovima: sedamnaest hiljada dvestotine pedeset i tri eura i 00/100) obračunato u dinarskoj protivvrednosti po srednjem kursu NBS-a na dan plaćanja. Ovaj iznos uvećava se za pripadajući iznos PDV-a.
- 8.2. Mesečna zakupnina za **ukupno 36 parking mesta za parkiranje putničkih motornih vozila** iznosi **270,00 EUR** (slovima: dvestotine sedamdeset eura i 00/100) obračunato u dinarskoj protivvrednosti po srednjem kursu NBS-a na dan plaćanja. Ovaj iznos uvećava se za pripadajući iznos PDV-a.
- 8.3. Mesečna zakupnina iz tačke 8.1. i tačke 8.2. u daljem tekstu zajedno: Zakupnina.“

Član 6.

U delu „TROŠKOVI POSLOVANJA“ menja se Član 9. Osnovnog ugovora tako da isti sada glasi:

„TROŠKOVI POSLOVANJA

Član 9.

- 9.1 Zakupac neposredno ili po fakturi Zakupodavca plaća svoje troškove poslovanja nastale po osnovu zakupa (telefon, grejanje, čišćenje, struja, voda, odvoženje smeća, naknadu za unapređenje i zaštitu životne sredine i slično). U zavisnosti od vrste utroška Zakupac će svoje troškove plaćati direktno isporučiocima u slučajevima gde je to moguće ili Zakupodavcu na osnovu realno iskazane potrošnje očitane sa mernih instrumenata.
- 9.2. Zajedničke troškove poslovanja koji se ne mogu obračunati prema stvarnoj potrošnji plaća Zakupac. To su:
- čišćenje kanalizacije;
 - troškove za dimničarske usluge;
 - troškove vode i električne energije za pogon i rasvetu prostorija, postrojenja, saobraćajnica i svih drugih površina koje služe zajedničkoj upotrebi svih korisnika poslovnog centra.
 - troškove čišćenja, uređivanja i održavanja prostorija, uređaja, saobraćajnica, zelenih površina i svih drugih površina koje služe zajedničkoj upotrebi svih korisnika poslovnog centra.

Zajednički troškovi poslovanja plaćaju se mesečno u iznosu od 1 EUR/m², što iznosi ukupno 1.947,00 EUR (slovima: hiljadu devetstina četirideset sedam eura) mesečno, obračunato u dinarskoj protivvrednosti po srednjem kursu NBS na dan plaćanja. Navedni iznos se uvećava za pripadajući PDV.

Reli

- 9.3. Čišćenje i održavanje prostora ispred ulaza u zgradu u kojoj se nalazi zakupljeni prostor vrši Zakupac.
- 9.4. Svi ostali troškovi koji nisu navedeni u tački 9.1. , tački 9.2. i tački 9.3. ovog člana, padaju na teret Zakupodavca i isti je dužan da ih snosi.
- 9.5. Zakupodavac je dužan da za sve vreme zakupa snosi poreske obaveze koje terete predmetnu nepokretnost kao i zakupni odnos, a Zakupac takse i ostale namete koji se odnose na njegovu delatnost, a u vezi su sa korišćenjem predmetnog Poslovnog prostora. Zakupodavac takođe snosi troškove investicionog održavanja Poslovnog prostora, osiguranja nepokretnosti, te sve ostale troškove koji mogu nastati u vezi nepokretnosti (porez na imovinu, porez na dobit predmetne nekretnine i slično), a ne spadaju u redovne/tekuće troškove, odnosno, redovno/tekuće održavanje. „

Član 7.

Ugovorne strane saglasno konstatuju da se na dan zaključenja ovog Aneksa vrši primopredaja dodatnog poslovnog prostora koji se uzima u zakup i to dela poslovnog prostora u prizemlju Objekta Aneks D-2 neto površine 670 m² sa celokpnom opremom koja služi redovnom funkcionisanju predmetne nepokretnosti – navedenog poslovnog prostora, a koja će biti takstativno navedena i opisana Zapisnikom o primopredaji i dodatnih 10 parking mesta.

Zapisnik o priporedaji potpisaoće predstavnici ugovornih strana (u daljem tekstu: Zapisnik).

Zapisnik je sastavni deo ovog Aneksa.

Na Zapisnik i ostale obaveze povodom primopredaje Poslovnog prostora u prizemlju i parkinga, odnose se odredbe člana 7. Osnovnog ugovora.

Član 8.

Ovaj Aneks se smatra zaključenim danom potpisivanja od strane ugovornih strana, a stupa na snagu danom potpisivanja Zapisnika iz člana 7.

Ovaj Aneks primenjuje se počev od 01.04.2021.godine.

Član 9.

Ugovorne strane konstatuju da svi ostali elementi i sve ostale odredbe Osnovnog ugovora koje nisu u suprotnosti sa ovim Aneksom ostaju na snazi.

Član 10.

Ovaj Aneks je sačinjen u 4 (četiri) istovetna primeraka, od kojih po 2 (dva) primerka zadržava svaka Ugovorna strana.

ZAKUPODAVAC

Radoslava Halupka

Radoslava Halupka,
generalni driektor



ZAKUPAC

Saša Glušac
Saša Glušac, direktor



Aleksandar Seratlić
Aleksandar Seratlić,
predsednik nadzornog odbora

"MERCATA VT" D.O.O.

del.br. 91

datum 2.03.2020.

NOVI SAD

Industrija poljoprivrednih mašina a.d.

ZMAJ ZEMUN-BEOGRAD
Autoput 18

Broj 83/2020

Datum 02.03.2020. god.

UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

Zaključen u Beogradu dana 02.03.2020. godine, između:

1. **Industrije poljoprivrednih mašina „ZMAJ“ AD Zemun-Beograd**, ul. Autoput br. 18, PIB 100001597, matični broj 07034822, koga kao ovlašćeno lice zastupa generalni direktor Radoslava Halupka, kao Zakupodavac (u daljem tekstu: **Zakupodavac**) i
2. **Privrednog društva „MERCATA VT“ DOO, Novi Sad, Temerinska br. 102**, matični broj: 08762023, PIB: 101695403, koju zastupa direktor Saša Glušac, kao Zakupac (u daljem tekstu: **Zakupac**)

UVODNE NAPOMENE:

Saglasnim izjavama volje ugovornne strane konstatuju:

- da Zakupodavac garantuje Zakupcu da je jedini i isključivi korisnik zemljišta i isključivi vlasnik objekta Zgrade ostalih industrijskih delatnosti Aneks D-2 Projektni biro i ERC, koji se nalazi na katastarskoj parceli broj 14331/1 broj zgrade 4, upisan u List nepokretnosti broj 3781 KO Zemun.

PREDMET ZAKUPA

Član 1.

- 1.1. Predmet zakupa je deo poslovnog prostora u Objektu Aneksa D-2 i to u delu, prvog sprata u neto površini od 1277 m², sa svim pripadajućim zajedničkim delovima zgrade kao i sa 26 parking mesta, sve označeno posebnim skicama koje čine sastavni deo ovog Ugovora. Predmetom zakupa smatra se i sva oprema koja služi redovnom funkcionisanju predmetne nepokretnosti, a koji će taksativno biti navedeni i opisani zapisnikom o primopredaji (u daljem tekstu : Poslovni prostor).
- 1.2. Poslovni prostor izdaje se prazan, u funkcionalnom i viđenom stanju

DELATNOST

Član 2.

- 2.1 Zakupac se obavezuje da će u Poslovnom prostoru koji je zakupio obavljati kancelarijske poslove iz registrovane delatnosti zakupca.
- 2.2. Ukoliko Zakupac, bez prethodno dobijene pisane saglasnosti Zakupodavca, postupi suprotno svojoj obavezi utvrđenoj u stavu 1. ovog člana, smatraće se da je krivicom Zakupca nastupio uslov za raskid Ugovora o zakupu (raskidni uslov) u smislu člana 74. stav 3. Zakona o obligacionim odnosima.

TRAJANJE ZAKUPA

Član 3.

- 3.1. Ugovor o zakupu zaključen je danom potpisivanja od strane obe ugovorne strane, a primenjuje se počev od 01.03.2020. godine.
- 3.2. Ugovor o Zakupu zaključuje se na određeno vreme na period od 01.03.2020. do 21.08.2022. godine.
- 3.3. Ugovorne strane su saglasne da se ovaj Ugovor može produžiti za 3 (slovima: tri) godine ukoliko postignu saglasnost u pogledu daljih uslova zakupa, koji će se definisati najmanje 6 (šest) meseci pre isteka ovog Ugovora. U suprotnom ovaj Ugovor prestaje da važi istekom perioda od 3 godine od dana zaključenja Ugovora.

SPORAZUMNI RASKID

Član 4.

- 4.1 Ugovorne strane mogu sporazumno da raskinu ovaj ugovor.

JEDNOSTRANI OTKAZ UGOVORA

Član 5.

- 5.1 Zakupodavac može otkazati Ugovor o zakupu u svako doba uz otkazni rok od 60 dana, ukoliko Zakupac krši bitne odredbe ugovora, a naročito:
 - a) u slučaju da Zakupac i posle pisane opomene koristi Poslovni prostor suprotno Ugovoru o zakupu, oštećuje Poslovni prostor ili ga ne koristi kao dobar privrednik odnosno dobar domaćin;
 - b) u slučaju da Zakupac kasni sa plaćanjem zakupa i drugih obaveza iz ovog Ugovora 30 dana od dana kad ga je Zakupodavac pisano opomenuo i ne izmiri ih u naknadnom roku koji je Zakupodavac odredio u opomeni za izvršavanje obaveza.
- 5.2 Zakupac može da otkáže Ugovor o zakupu u svako doba i pre isteka roka navedenog u članu 3 stav 3.2. Ugovora, bez navođenja posebnog razloga, pre isteka ugovorenog roka zakupa sa otkaznim rokom od 180 dana od dana dostavljanja pisanog otkaza Zakupodavcu. U tom slučaju Zakupac je dužan da Zakupodavcu uredno plaća zakupninu do isteka otkaznog roka.

Član 6.

- 6.1 Zakupac nema pravo da Poslovni prostor izdaje u pazakup bez prethodne pisane saglasnosti Zakupodavca.

PREDAJA POSLOVNOG PROSTORA

Član 7.

- 7.1. Konstatuje se da je današnjeg dana izvršena primopredaja poslovnog prostora, te da je o tome sačinjen zapisnik potpisan od strane predstavnika ugovornih strana (u daljem tekstu: Zapisnik).

Zapisnik je sastavni deo ovog Ugovora.

- 7.2. Zakupac se obavezuje da po prestanku zakupa preda Zakupodavcu poslovni prostor u stanju kakvom ga je primio.
- 7.3. Po prestanku Zakupa, Zakupac je dužan da izvrši sve svoje ugovorne obaveze nastale do napuštanja poslovnog prostora
- 7.4. Ugovorne strane saglasno konstatuju da Zakupac može uz prethodnu saglasnost Zakupodavca o svom trošku adaptirati Poslovni prostor u skladu sa sopstvenim potrebama, a u svrhu obavljanja delatnosti koje su precizirane u članu 2. stav 2.1. ovog Ugovora.

ZAKUPNINA

Član 8.

- 8.1 Mesečna zakupnina za Poslovni prostor (**uključujući** i 26 parking mesta navedenih u članu 1. stav 1.1. ovog Ugovora) za period od 01.03. do 31.03.2020. godine iznosi 6.893,00 EUR (slovima: šest hiljada osam stodevedesettri EUR) a počevši od 01.04.2020. godine 11.493,00 EUR (slovima: jedanaest hiljad četristo devedesettri EUR-a). Ovaj iznos uvećava se za pripadajući iznos PDV-a (u daljem tekstu: Zakupnina).

TROŠKOVI POSLOVANJA

Član 9.

- 9.1 Zakupac neposredno ili po fakturi Zakupodavca plaća svoje troškove poslovanja nastale po osnovu zakupa (telefon, grejanje, čišćenje, struja, voda, odvoženje smeća, naknadu za unapređenje i zaštitu životne sredine i slično). U zavisnosti od vrste utroška Zakupodavac će svoje troškove plaćati direktno isporučiocima u slučajevima gde je to moguće ili Zakupodavcu na osnovu realno iskazane potrošnje očitane sa mernih instrumenata.
- 9.2. Zajedničke troškove poslovanja koji se ne mogu obračunati prema stvarnoj potrošnji plaća Zakupac. To su:

- čišćenje kanalizacije;
- troškove za dimničarske usluge;
- troškove vode i električne energije za pogon i rasvetu prostorija, postrojenja, saobraćajnica i svih drugih površina koje služe zajedničkoj upotrebi svih korisnika poslovnog centra.
- troškove čišćenja, uređivanja i održavanja prostorija, uređaja, saobraćajnica, zelenih površina i svih drugih površina koje služe zajedničkoj upotrebi svih korisnika poslovnog centra.

Zajednički troškovi poslovanja plaćaju se mesečno po m², što iznosi ukupno 1.277,00 Eura (slovima: hiljad i sedamdeset sedam eura) mesečno, u dinarskoj protivrednosti po srednjem kursu NBS na dan izdavanja fakture. Navedeni iznosi se uvećavaju za pripadajući PDV.

Čišćenje i održavanje prostora od ulaza zgrade do pristupa zakupljenom prostoru vrši zakupac.

- 9.3. Svi ostali troškovi koji nisu navedeni u stavu 9.1. i stavu 9.2. ovog člana, padaju na teret Zakupodavca i isti je dužan da ih snosi.

- 9.4. Zakupodavac je dužan da za sve vreme zakupa snosi poreske obaveze koje terete predmetnu nepokretnost kao i zakupni odnos, a Zakupac takse i ostale namete koji se odnose na njegovu delatnost, a u vezi su sa korišćenjem predmetnog Poslovnog prostora. Zakupodavac takođe snosi troškove investicionog održavanja Poslovnog prostora, osiguranja nepokretnosti, te sve ostale troškove koji mogu nastati u vezi nepokretnosti (porez na imovinu, porez na dobit predmetne nekretnine i slično), a ne spadaju u redovne/tekuće troškove, odnosno, redovno/tekuće održavanje.

PLAĆANJE ZAKUPNINE I DRUGIH TROŠKOVA

Član 10.

- 10.1. Zakupac će plaćati zakupninu do 5-og u mesecu za tekući mesec, na osnovu ispostavljene profakture, po srednjem kursu NBS na dan plaćanja. Poslednjeg dana u mesecu Zakupodavac će izdati konačnu fakturu Zakupcu, za izvršene usluge u predmetnom mesecu, a po osnovu zakupnine i pripadajućih troškova za taj mesec.
- 10.2. Ugovorne strane su saglasne da će se Zakupnina i ostali troškovi plaćati na račun Zakupodavca na način i po instrukcijama koje Zakupodavac bude dostavio Zakupcu zajedno sa fakturom ili u okviru iste. U slučaju da Zakupodavac ne označi račun na koji se ima vršiti predmetna uplata, Zakupac ima pravo uplate iznosa Zakupnine na račun Zakupodavca koji mu je poznat i smatraće se da je Zakupodavac izmirio obavezu isplate Zakupnine uplatom na račun koji mu je poznat.

NEDOZVOLJENO PONAŠANJE ZAKUPCA KOJIM SE NARUŠAVA UGLED ZAKUPODAVCA

Član 11.

- 11.1 Ponašanje Zakupca kojim se narušava ugled Zakupodavca, daje Zakupodavcu pravo da posle pisane opomene i 5-dnevnog naknadnog roka za otklanjanje nepravilnosti, raskine ugovor, i to:
- a. ako Zakupac ne održava urednim unutrašnjost Poslovnog prostora i pripadajući otvoreni parking prostor na svoj račun i u zimskim uslovima čisti parking prostor od snega i leda;
 - b. ako Zakupac nenamenski koristi površine van objekta ili koristi bez dozvole Zakupodavca (npr: ostavlja ambalažu, zatvara put za stranke, zatvara saobraćajnice koje služe za utovar i istovar).

ODRŽAVANJE I OTKLANJANJE NEDOSTATAKA

Član 12.

- 12.1 U slučaju kvara ili pojavljivanja bilo kakvog drugog nedostatka na Poslovnom prostoru koji u bilo kojoj meri ometa ili u celosti onemogućava Zakupca da koristi istu, Zakupodavac se obavezuje da odmah, a najkasnije u roku od 10 dana od upućivanja pisanog zahteva od strane Zakupca pristupi otklanjanju problema (samostalno ili preko izvođača koje angažuje).

U slučaju nepostupanja u skladu sa prethodnim stavom zakupac ima pravo jednostranog raskida ugovora uz otkazni rok od 15 dana.

- 12.2** Tekuće održavanje unutrašnjosti zakupljenog prostora kao i sva poboljšanja i uljepšavanja snosi zakupac.

OSIGURANJE IMOVINE I PROTIVPOŽARNA ZAŠTITA

Član 13.

- 13.1** Ugovorne strane su saglasne da nakon zaključenja ovog Ugovora pristupe zaključenju Sporazuma o saradnji u oblasti bezbednosti i zdravlje na radu i oblasti zaštite od požara kao i Ugovora o pružanju usluga iz oblasti zaštite od požara.
- 13.2.** Zakupac se obavezuje da će osigurati robu i opremu u poslovnom prostoru od svih mogućih izvora opasnosti, kao i od protivprovalne i opšte odgovornosti.

ISTICANJE FIRME I LOGA ZAKUPCA

Član 14.

- 14.1** Zakupac je ovlašćen da istakne svoju firmu na ulazu u zakupljeni Poslovni prostor, na način kojim se ne narušava izgled i celina poslovnog centra.

SREDSTVO OBEZBEĐENJA

Član 15.

- 15.1** Na ime osiguranja da će izvršiti sve svoje obaveze koje proizilaze iz ovog ugovora Zakupac je dužan predati Zakupodavcu prilikom potpisivanja Ugovora 2 (dve) registrovane solo menice sa meničnim ovlašćenjem za eventualnu popunu, za slučaj neblagovremenog ispunjavanja obaveza iz ovog ugovora. Ukoliko Zakupodavac iskoristi neku od datih menica Zakupac je dužan izdati nove blanko menice tako da njihov broj bude uvek kao prilikom stupanja ugovora na snagu. Ukoliko Zakupac ne izvrši dopunu, Zakupodavac može otkazati Ugovor.
- 15.2** Zakupodavac je dužan da nakon isteka ugovorenog roka zakupa Zakupcu vrati neiskorišćene menice sa svom pratećom dokumentacijom bliže opisanoj prethodnom tačkom ovog Ugovora bez odlaganja i naknadnih rokova.

VAŽENJE UGOVORA

Član 16.

- 16.1** Ugovor se smatra zaključenim danom potpisivanja, a stupa na danom potpisivanja Zapisnika iz člana 7. stav 7.1. ovog Ugovora.
- 16.2** U slučaju da određena odredba ovog Ugovora postane nevažeća, to neće uticati na važnost ostalih odredaba ugovora.

16.3. Ovaj Ugovor je poslovna tajna.

16.4. Izmene i dopune ovog Ugovora moraju se vršiti u pismenom obliku.

16.5. Ovaj Ugovor je sačinjen u šest jednakih primerka, od kojih dva primerka dobija Zakupodavac, a četiri Zakupac.

16.6. Ugovorne strane će nastojati da sve nesporazume koji mogu nastati u realizaciji i po osnovu ovoga Ugovora rešavaju sporazumno i u direktnim pregovorima, a u slučaju spora nadležan je Privredni sud u Beogradu.

16.7. Na sve što nije predviđeno ovim ugovorom primenjuje se Zakon o obligacionim odnosima.



ZAKUPODAVAC

Radoslava Halupka, generalni direktor

ZAKUPAC



Saša Glušac, direktor

UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA**Broj: 151/2021**

Zaključen u Beogradu, Zemunu, dana 20.04.2021.godine između:

IPM „ZMAJ“ A.D. ZEMUN-BEOGRAD, MB: 07034822, PIB: 100001597, sa sedištem u Zemunu, Beogradu, ul. Autoput broj 18, **kao Zakupodavca**, koga zastupa generalni direktor Radoslava Halupka (u daljem tekstu: Zakupodavac)

i

„BFV RENT“ DOO KULA, MB: 20847824, PIB:107668580, sa sedištem u Kuli, ul. Industrijska zona BB, **kao Zakupca**, koga zastupa direktor Sava Vuksanović (u daljem tekstu: Zakupac)

Ugovorne strane konstatuju da je Zakupodavac vlasnik predmetnog poslovnog prostora i da ne postoje knjižna i vanknjižna terećenja ili zabrane raspolaganja poslovnim prostorom.

Član 1.

1.1. Predmet Ugovora o zakupu je poslovni prostor koji u naravi predstavlja dve kancelarije koje se nalaze u zgradi Aneks D-1 Plansko odeljenje postojećoj kao zgrada broj 3 na kat.parc. 14331/1 K.O. Zemun upisana u LN 3781, a sve u sklopu kompleksa IPM „ZMAJ“ a.d. Zemun-Beograd, ul. Autoput br. 18, Zemun.

1.2. Korisna površina zakupljenih kancelarija iznosi: 49,40 m² i 28,80 m² što ukupno čini **78,20 m²** zakupljenog kancelarijskog prostora.

1.3. Skica poslovnog prostora je sastavni deo ovog Ugovora.

1.4. Poslovni prostor izdaje se u zakup u viđenom stanju, prazan sa pripadajućim kancelarijskim nameštajem, sa priključcima na struju i PTT. Primopredaja poslovnog prostora vrši se zapisnički, a zapisnik je sastavni deo ovog Ugovora.

1.5. Zakupac ima pravo na zajedničku upotrebu i drugih prostorija i uređaja (toalet, hodnici).

1.6. Poslovni prostor izdaje se u zakup prevashodno sa mogućnošću izdavanja u podzakup radi obavljanja kancelarijskih poslova.

1.7. Zakupac se obavezuje da će svoj rad, odnosno rad Podzakupca uskladiti sa radom Zakupodavca koji u predmetnom objektu obavlja svoju poslovnu delatnost, poštujući pri tom početak i završetak dnevnog radnog vremena svakim radnim danom od ponedeljka do petka u periodu od 07-17 h. Ovo vreme moguće je regulisati i na drugi način, uz prethodnu saglasnost Zakupodavca.

Član 2.

2.1. Ugovor o zakupu stupa na snagu danom potpisivanja od strane obe ugovorne strane.

2.2. Ugovor o zakupu zaključuje se na određeno vreme, na period od 5 meseci počev od 01.05.2021. godine.

2.3. Ovaj Ugovor može prestati pre isteka ugovorenog perioda trajanja zakupa i to sporazumno, potom jednostranim otkazom svake ugovorne strane u skladu sa odredbama ovog Ugovora, ili na drugi način u skladu sa Zakonom o obligacionim odnosima.

2.4. Ugovorne strane mogu sporazumno raskinuti ovaj Ugovor o zakupu.

2.5. Zakupodavac može jednostrano otkazati ovaj Ugovor o zakupu u svako doba pre isteka ugovorenog perioda trajanja zakupa ukoliko Zakupac krši bitne odredbe Ugovora i to:

- a) **bez davanja otkaznog roka** u slučaju da Zakupac i posle pismene opomene Zakupodavca koristi poslovni prostor suprotno ovom Ugovoru, upotrebljava poslovni prostor protivno njegovoj nameni, zapušta održavanje poslovnog prostora, oštećuje poslovni prostor ili ga ne koristi kao dobar privrednik;
- b) **uz poštovanje otkaznog roka od 15 (petnaest) dana** u slučaju da Zakupac ne plati jednu mesečnu zakupninu ili ukoliko Zakupac ne plati druge obaveze, odnosno troškove iz ovog Ugovora za jedan mesec, a po isteku roka od 15 (petnaest) dana od dana pismenog saopštenja opomene i poziva za plaćanje.

2.6. Zakupac može jednostrano da otkáže ovaj Ugovor o zakupu u svako doba, bez navođenja razloga, pre isteka ugovorenog perioda trajanja zakupa sa otkaznim rokom od 45 (četrdesetpet) dana od dana dostavljanja pismenog otkaza Zakupodavcu.

Član 3.

3.1. Zakupac može predmetni poslovni prostor ili njegov deo izdati u podzakup.

3.2. Prava i obaveze iz ovog ugovora se prenose na pravne sledbenike ugovornih strana i to u slučaju prestanka, reorganizacije ili na drugi način promene vlasničke strukture nad ugovornim stranama.

Član 4.

4.1. Mesečna zakupnina iznosi **12,00 EUR/m²** (slovima:dvanaesteura i 00/100) u dinarskoj protivvrednosti po srednjem kursu NBS na dan fakturisanja uvećano za pripadajući PDV, što za zakupljeni poslovni prostor površine **78,20 m²** ukupno mesečno iznosi **938,40 EUR** (slovima:devetstotinatridesetiosameura i 40/100) u dinarskoj protivvrednosti po srednjem kursu NBS na dan fakturisanja uvećano za pripadajući PDV.

4.2. Obaveza plaćanja mesečne zakupnine počinje da teče od 01.05.2021.godine.

4.3. Mesečna zakupnina plaća se po ispostavljenoj originalnoj fakturi Zakupodavca, do 15. u mesecu za prethodni mesec.



Član 5.

5.1. U cenu zakupnine uračunata je potrošnja električne energije u zakupljenim kancelarijama. Preuzimanjem poslovnog prostora Zakupac se obavezuje da snosi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora.

5.2. Eventualni troškovi koji se pojave naknadno regulisaće se putem Aneksa ovom Ugovoru.

Član 6.

6.1. Investiciono održavanje poslovnog prostora kao i troškove po ovom osnovu snosi Zakupodavac.

6.2. Redovno održavanje unutrašnjosti zakupljenog poslovnog prostora kao i sva poboljšanja i ulepšavanja plaća Zakupac.

Član 7.

7.1. Zakupodavac se obavezuje da će o svom trošku osigurati objekat sistemom protivpožarne zaštite, sa proširenjem protiv izlivanja vode, protiv zemljotresa i protiv provale i opšte odgovornosti.

7.2. Zakupac se obavezuje da će svoju pokretnu imovinu osigurati na svoj račun od rizika krađe, požara i protiv provale.

Član 8.

8.1. Zakupac se obavezuje da u slučaju otkazivanja Ugovora sa njegove strane ili ako Ugovor prestane da važi pre isteka ugovorenog roka njegovom krivicom, nadoknadi Zakupodavcu štetu koja bi eventualno nastupila.

Član 9.

9.1. Po isteku ugovorenog roka Zakupac je dužan da Zakupodavcu preda zakupljeni prostor u stanju u kome se nalazio prilikom predaje u zakup, uzimajući u obzir istrošenost usled redovne upotrebe.

Član 10.

10.1. Zakupac ima pravo prečeg zakupa po isteku ugovorenog roka za poslovni prostor koji je predmet ovog Ugovora.

10.2. Pod pravom prečeg zakupa podrazumeva se:

- obaveza Zakupodavca da pre upućivanja ponude trećem licu o uslovima za zakup ponudi Zakupcu da zaključi ugovor o zakupu pod istim uslovima iz ponude namenjene trećem licu,

- da će Zakupac imati pravo da vrši svoje pravo prečeg zakupa u roku od trideset dana od dana prijema ponude,

- da ako Zakupac ne izvrši svoje pravo prečeg zakupa za predmetni poslovni prostor, Zakupodavac može izdati u zakup isti prostor trećim licima ali ne pod povoljnijim uslovima koji su bili ponuđeni zakupcu u okviru njegovi prava prečeg zakupa

Član 11.

11.1. Zakupac se obavezuje da u slučaju nastanka vanrednih okolnosti pod kojima bi predmet zakupa mogao pretrpeti veću štetu ili biti uništen u većem delu ili u potpunosti, preduzme sve neophodne radnje koje su u njegovoj moći kako bi se sprečilo nastajanje štete ili postiglo umanjeње iste te da odmah o ovome obavesti Zakupodavca.

Član 12.

12.1. Ovaj Ugovor je poslovna tajna.

12.2. Izmene i dopune ovog Ugovora moraju se vršiti u pisanom obliku.

12.3. Ovaj Ugovor je sačinjen u četiri istovetna primerka, od kojih svaka strana zadržava po dva primerka.

12.4. U slučaju spora nadležan je Privredni sud u Beogradu.

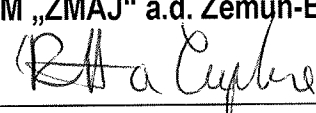
12.5. Za sve što nije predviđeno ovim Ugovorom primenjuje se Zakon o obligacionim odnosima.

12.6. U znak prihvatanja prava i obaveza iz ovog Ugovora, ugovorne strane ga svojeručno potpisuju dana 20.04.2021. godine.



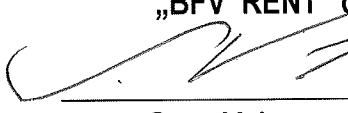
Zakupodavac

IPM „ZMAJ“ a.d. Zemun-Beograd


Radoslava Halupka, generalni direktor

Zakupac

„BFV RENT“ d.o.o. Kula


Sava Vuksanović, direktor



Industrija poljoprivrednih mašina a.d.
ZEMUN-BEOGRAD
Autoput 18

Broj 161/2016
Datum 25.07.2016 god.

ABF MEGA TRADE DOO
Broj 09

25.07.2016 god.
NOVI SAD

UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

Broj:161/2016

Zaključen između:

1. **Industrija poljoprivrednih mašina „ZMAJ“ a.d. Zemun-Beograd, Autoput br. 18, MB 07034822, PIB 100001597**, kao Zakupodavac koga zastupa generalni direktor Radoslava Halupka (u daljem tekstu: Zakupodavac) i
2. **ABF MEGA TRADE d.o.o.Novi Sad, Temerinski put 50. mat. broj 20916796, PIB 108019363**, kao Zakupac koga zastupa direktor Sava Vuksanović (u daljem tekstu :zakupac)

Ugovorne strane konstatuju da je Zakupodavac vlasnik predmetnog poslovnog prostora i da ne postoje knjižna i vanknjižna terećenja ili zabrane raspolaganja poslovnim prostorom.

Član 1.

1.1 Predmet ugovora o zakupu je poslovni prostor u Zemunu-Beograd, Autoput br. 18 sa pripadajućim zemljištem i manipulativnim prostorom., bliže definisan skicom

1.2 . Skica poslovnog prostora je sastavni deo ovog Ugovora.

1.3 . Korisnom površinom poslovnog prostora smatra se površina zajedno sa zidovima, stubovima i ugrađenim elementima, razgraničeni sa spoljnim zidovima.

1.4 . Poslovni prostor izdaje se u zakup prazan u viđenpm stanju sa priključcima na struju, vodovod, grejanje, klimatizaciju i PTT, bez opreme.Primopredaja poslovnog prostora vrši se zapisnički a zapisnik je sastavni deo ovog ugovora.

1.5 . Zakupac ima pravo na zajedničku upotrebu i drugih prostorija i uređaja koji stoje na raspolaganju svim korisnicima kompleksa (sanitarni čvor, hodnici itd.) a koje su u planu označene kao zajedničke površine.

1.6 . Zakupac unosi i instalira opremu prema svojim standardima i potrebama radi privodjenja poslovnog prostora planiranoj nameni.

1.7. Poslovni prostor izdaje se u zakup prevashodno sa mogućnošću izdavanja u podzakup radi obavljanja raznih vrsta trgovinskih delatnosti, kako bi poslovni centar na predmetnoj lokaciji što kvalitetnije, šire i potpunije zadovoljio potrebe potencijalnih kupaca.

1.8. Prilaz do mesta za parkiranje i objekata omogućuje Zakupodavac. Zakupodavac zadržava pravo upotrebe i uređivanja prostora i površina koji nisu dati u zakup.

Član 2.

2.1. Ugovor o zakupu zaključen je danom potpisivanja od strane obe ugovorne strane.

2.2. Ugovor o zakupu zaključuje se na određeno vreme na rok od 5 (pet) godina, počev od dana zaključenja ovog ugovora, odnosno izvršene primopredaje.

2.3. Ovaj ugovor može prestati pre roka predviđenog ovim ugovorom i to sporazumno ili jednostranim otkazom svake ugovorne strane.

2.4. Zakupodavac može jednostrano otkazati ovaj ugovor samo u slučaju da Zakupac koristi poslovni prostor protivno njegovoj nameni i u slučaju neplaćanja mesečne zakupnine za više od dva meseca uzastopno odnosno ostalih troškova a po isteku roka od petnaest dana od dana pisanog saopštenja opomene i poziva za plaćanje.

2.5. Otkazni rok je tri meseca i podnosi se pisano.

Član 3.

3.1. Zakupac može predmetni poslovni prostor ili njegov deo izdati u podzakup.

3.2. Prava i obaveze iz ovog ugovora se prenose na pravne sledbenike ugovornih strana i to u slučaju prestanka, reorganizacije ili na drugi način promene vlasničke strukture nad ugovornim stranama.

Član 4.

4.1. Mesečna zakupnina iznosi 5.000,00EUR-a (slovima: pet hiljada) i počinje da teče od 01.05. 2016. god..

4.2. Mesečna zakupnina se plaća u dinarskoj protivvrednosti po srednjem kursu NBS na dan fakturisanja, po ispostavljenoj originalnoj fakturi Zakupodavca, do 15. u mesecu za protekli mesec.

Član 5.

5.1. Preuzimanjem poslovnog prostora Zakupac se obavezuje da snosi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora, kao i troškove električne energije, telefona, grejanja, vode, naknade za korišćenje građevinskog zemljišta i odvoza smeća.

5.2. Plaćanje troškova navedenih u predhodnom stavu Zakupac će izvršiti u roku od deset dana od dana prijema originalne fakture Zakupodavca.

7.3. Zakupodavac je obavezan, ukoliko to lokalna samouprava dozvoljava izvršiti prenos brojila za potrošače navedene u stavu jedan kod nadležnih javnih preduzeća sa svog imena na ime Zakupca radi direktnog fakturisanja nastalih troškova.

5.4. Eventualne zajedničke troškove koji se pojave naknadno regulisaće se putem aneksa ovom Ugovoru.

Član 6.

6.1. Investiciono održavanje poslovnog prostora kao i troškove po ovom osnovu snosi Zakupodavac.

6.2. Zakupodavac za vreme trajanja zakupa održava i popravlja temelje, spoljne zidove, krov, ulaze, zajednička ventilaciona postrojenja i klimatizaciju, postrojenja za grejanje i pripremu sanitarne vode, postrojenja za snabdevanje poslovnog prostora sa energijom i komunalne uređaje potrebne za zakupljeni prostor a nalaze se van njega.

6.3. Redovno održavanje unutrašnjosti zakupljenog poslovnog prostora kao i sva poboljšanja i ulepšavanja plaća Zakupac.

Član 7.

7.1. Zakupodavac se obavezuje da će o svom trošku osigurati objekat sistemom protivpožarne zaštite, sa proširenjem protiv izlivanja vode, protiv zemljotresa i protiv provale i opšte odgovornosti.

7.2. Zakupac se obavezuje da će svoju pokretnu imovinu osigurati na svoj račun od rizika kradje, požara i protiv provale.

Član 8.

8.1. Reklama Zakupca u poslovnom prostoru i na spoljnim površinama prostora je dozvoljena na način i po usvojenim standardima Zakupca.

8.2. Zakupac je ovlašćen da istakne svoju firmu na zakupljenom poslovnom prostoru sve u skladu sa predhodnim stavom.

Član 9.

9.1. Zakupac se obavezuje da u slučaju otkazivanja ugovora sa njegove strane ili ako ugovor prestane da važi pre isteka ugovorenog roka njegovom krivicom, nadoknadi Zakupodavcu štetu koja bi eventualno nastupila.

Član 10.

10.1. Po isteku ugovorenog roka Zakupac je dužan da Zakupodavcu preda zakupljeni prostor u stanju u kome se nalazio prilikom predaje u zakup, uzimajući u obzir istrošenost usled redovne upotrebe.

Član 11.

11.1. Zakupac ima pravo prečeg zakupa po isteku ugovorenog roka za poslovni prostor koji je predmet ovog Ugovora.

11.2. Pod pravom prečeg zakupa podrazumeva se:

- obaveza Zakupodavca da pre upućivanja ponude trećem licu o uslovima za zakup ponudi Zakupcu da zaključi ugovor o zakupu pod istim uslovima iz ponude namenjene trećem licu,

- da će Zakupac imati pravo da vrši svoje pravo prečeg zakupa u roku od trideset dana od dana prijema ponude,

- da ako Zakupac ne izvrši svoje pravo prečeg zakupa za predmetni poslovni prostor, Zakupodavac može izdati u zakup isti prostor trećim licima ali ne pod povoljnijim uslovima koji su bili ponuđeni zakupcu u okviru njegovi prava prečeg zakupa.

Član 12.

12.1. Zakupodavac je saglasan da u slučaju prodaje Zakupac ima pravo preče kupovine u celini ili dela predmetnog poslovnog prostora u skladu sa odredbama ovog Ugovora.

12.2. Zakupodavac pre upućivanja ponude trećim licima o prodaji predmetnog prostora dužan je ponudu uputiti Zakupcu.

12.3. Zakupac ima pravo da vrši pravo preče kupovine u roku od trideset dana računajući od dana prijema pisane ponude.

12.4. Ako Zakupac u ostavljanom roku ne izvrši svoje pravo preče kupovine Zakupodavac može predmetni poslovni prostor prodati trećem licu ali ne pod povoljnijim uslovima od onih koji su bili ponuđeni Zakupcu u okviru njegovog prava preče kupovine.

Član 13.

13.1. Zakupac se obavezuje da u slučaju nastanka vanrednih okolnosti pod kojima bi predmet zakupa mogao pretrpeti veću štetu ili biti uništen u većem delu ili u potpunosti, preduzme sve neophodne radnje koje su u njegovoj moći kako bi se sprečilo nastajanje štete ili postiglo umanjeње iste te da odmah o ovome obavesti Zakupodavca.

Član 14.

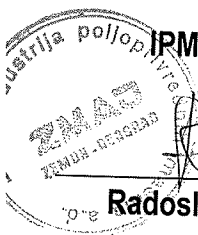
- 14.1. Ovaj ugovor je poslovna tajna.
- 14.2. Izmene i dopune ovog ugovora moraju se vršiti u pisanom obliku.
- 14.3. Ovaj ugovor je sačinjen u četiri istovetna primerka, od kojih svaka strana zadržava po dva primerka.
- 14.4. U slučaju spora nadležan je Sud u Novom Sadu.
- 14.5. Za sve što nije predviđeno ovim ugovorom primenjuje se Zakon o obligacionim odnosima.

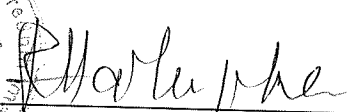
U Beogradu, 25. 04. 2016.god.

UGOVARAČI

Zakupodavac

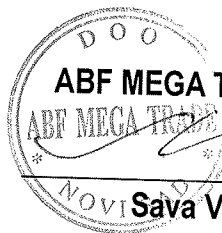
IPM „ZMAJ“ a.d. Zemun-Beograd




Radoslava Halupka, generalni direktor

Zakupac

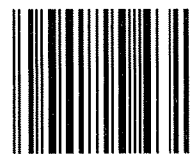
ABF MEGA TRADE d.o.o. Novi Sad




Sava Vuksanović, direktor



Република Србија
Агенција за привредне р



5000120431314

Регистар привредних субјеката
БД 104678/2016

Дана, 30.12.2016. године
Београд

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре („Службени гласник РС“, бр. 99/2011, 83/2014), одлучујући о регистрационој пријави промене података код DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA TRGOVINU I USLUGE ABF MEGA TRADE NOVI SAD, матични број: 20916796, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Андреј Товаришић

доноси

РЕШЕЊЕ

УСВАЈА СЕ регистрациона пријава, па се у Регистар привредних субјеката региструје промена података код:

**DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA TRGOVINU I USLUGE ABF MEGA
TRADE NOVI SAD**

Регистарски/матични број: 20916796

и то следећих промена:

Промена пословног имена:

Брише се:

**DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA TRGOVINU I USLUGE ABF
MEGA TRADE NOVI SAD**

Уписује се:

**DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA TRGOVINU I USLUGE ABF
MEGA TRADE KULA**

Промена скраћеног пословног имена:

Брише се:

ABF MEGA TRADE DOO Novi Sad

Уписује се:

ABF MEGA TRADE DOO KULA

Промена седишта привредног друштва:

Брише се:

Адреса: Темерински Пут 50 , Нови Сад, Нови Сад - град , 21000 , Србија

Уписује се:

Адреса: Индустриска Зона ББ , Кула , 25230 , Србија

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 27.12.2016. године регистрациону пријаву промене података број БД 104678/2016 и уз пријаву је доставио документацију наведену у потврди о примљеној регистрационој пријави.

Проверавајући испуњеност услова за регистрацију промене података, прописаних одредбом члана 14. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, Регистратор је утврдио да су испуњени услови за регистрацију, па је одлучио као у диспозитиву решења, у складу са одредбом члана 16. Закона.

Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС“, бр. 119/2013, 138/2014, 45/2015 и 106/2015).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

Против овог решења може се изјавити жалба министру надлежном за положај привредних друштава и других облика пословања, у року од 30 дана од дана објављивања на интернет страни Агенције за привредне регистре, а преко Агенције.

РЕГИСТРАТОР

Миладин Маглов

Industrija poljoprivrednih mašina a.d.

ZEMUN-BEOGRAD
ZMAJ AUTOPUT 18

Broj 155/16

Datum 20.04.2016. god.

UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

Zaključen u Beogradu, dana 20.04.2016. godine između:

INDUSTRIJA POLJOPRIVREDNIH MAŠINA ZMAJ AKCIONARSKO DRUŠTVO, BEOGRAD (ZEMUN), ul. Auto put br. 18, koje zastupa Radoslava Halupka, generalni direktor
Matični broj: 07034822; **PIB:** 100001597;
Tekući račun: 160-272580-46 kod Banca Intesa a.d. Beograd;
(u daljem tekstu: **Zakupodavac**)

i

DOO ZA TRGOVINU GALERIJA PODOVA BAČKA PALANKA, Industrijska zona bb, koje zastupa Sanja Grabež, direktor,
Matični broj: 08686980; **PIB:** 100753453;
Tekući račun: 205-136487-64 kod Komercijalne banke a.d. Beograd;
(u daljem tekstu: **Zakupac**)

"Ugovorna strana" znači Zakupac ili Zakupodavac, dok "Ugovorne strane" označava Zakupca i Zakupodavca zajedno;

UVODNE ODREDBE

- I. Zakupodavac je etažni vlasnik delova poslovnog kompleksa koji se nalazi u Beogradu (Zemun), ul. Auto put 18, označenog kao: Zgrada ostalih industrijskih delatnosti – HALA „D“, broj zgrade 2, izgrađena na katastarskoj parceli broj 14331/1 KO Zemun i Zgrada ostalih industrijskih delatnosti OB. TAČK. VARENJA, FARB.MAŠ.ODELJENJE HALA A, HALA B, broj zgrade 1, izgrađena na katastarskoj parceli broj 14332 KO Zemun („Tržni centar“).
- II. Dokaz o pravu svojine na objektu čini Prepis lista nepokretnosti broj: 3781 KO Zemun, broj 952-1/2016-1235, koji čini prilog i sastavni deo ovog Ugovora (Prilog br. 1).
- III. Zakupodavac garantuje Zakupcu da je između suvlasnika izvršena fizička deoba Tržnog centra, da su delovi Tržnog centra koje izdaje u zakup u njegovom isključivom vlasništvu, te da na tim delovima Tržnog centra ne postoje bilo kakvo stvarno ili obligaciono pravo trećih lica koje ograničava njegovo pravo svojine, korišćenja i davanja u zakup, izuzev onih koji su upisani u Prilogu 1, i dužan je da pruži zaštitu Zakupcu ukoliko se pojave bilo kakvi zahtevi ili radnje trećih lica kojima se Zakupac ometa u obavljanju delatnosti..

PREDMET ZAKUPA

Član 1.

- 1.1 Predmet ovog Ugovora je zakup poslovnog prostora u okviru Tržnog centra, površine oko **319 m²** („Poslovni prostor“), koji je označen na skici koja čini prilog i sastavni deo ovog Ugovora (Prilog br. 2).

- 1.2 Tačna površina poslovnog prostora (koja uključuje unutrašnje pregradne zidove i stubove) biće utvrđena na dan primopredaje i konstatovana u Zapisniku o primopredaji iz člana 4.1. ovog Ugovora. Tako utvrđena površina služiće za obračun zakupnine.
- 1.3 Pored korišćenja zakupljenog prostora, Zakupodavac će Zakupcu obezbediti da besplatno i nesmetano koristi i drugi prostor u sklopu Tržnog centra koji je namenjen za zajedničku upotrebu svih korisnika Objekta, kao što su sanitarni čvorovi, hodnici, holovi, prilazne saobraćajnice i parking prostori, s tim što taj prostor ne može da koristi za ostavljanje i skladištenje svoje robe i postavljanje reklamnih poruka bez pismene saglasnosti Zakupodavca.
- 1.4 Zakupodavac je dužan omogućiti Zakupcu da vrši dostavu robe u Poslovni prostor kroz glavni ulaz u Tržni centar, u dogovoreno vreme, i na način na koji u što manjoj meri ometa druge korisnike i posetioce u Tržnom centru.

DELATNOST I RADNO VREME

Član 2.

- 2.1. Zakupac će Poslovni prostor koristiti za obavljanje svoje registrovane delatnosti 4753 Trgovina na malo tepisima, zidnim i podnim oblogama u specijalizovanim prodavnicama, kao i za obavljanje drugih delatnosti koje uobičajeno obavlja u svojim prodavnicama (kućni tekstil i dekoracija, garniše, prateći asortiman i sl.).
- 2.2. Zakupac će radno vreme u Poslovnom prostoru odrediti u okviru radnog vremena Tržnog centra, u skladu sa poslovnim politikom i zahtevima tržišta, uz obavezu da ispoštuje propise lokalne samouprave o radnom vremenu.
- 2.3. Zakupodavac se obavezuje da Zakupcu dostavi svu potrebnu dokumentaciju, vezanu za Poslovni prostor, koja je u njegovoj nadležnosti kao vlasnika prostora, a koja je Zakupcu potrebna za pribavljanje potrebnih dozvola i odobrenja od nadležnih državnih organa kako bi počeo sa obavljanjem delatnosti, odnosno kako bi mogao nesmetano obavljati delatnost u toku trajanja ugovornog odnosa, te da, kada je njegovo neposredno učešće neophodno, u saradnji sa Zakupcem, učestvuje u pribavljanju svih potrebnih dozvola. Troškovi pribavljanja dozvola i odobrenja od nadležnih državnih organa padaju na teret Zakupca.

PRIMOPREDAJA POSLOVNOG PROSTORA

Član 3.

- 3.1. Zakupodavac će predati Zakupcu Poslovni prostor najkasnije do dana 05.05.2016. godine.
- 3.2. Poslovni prostor izdaje se u zakup u ispravnom stanju, građevinski finalizovan i funkcionalan, sa izvedenim mašinskim i elektro instalacijama, u skladu sa tehničkim zahtevima za primopredaju Poslovnog prostora koji se nalaze u prilogu ovog Ugovora i čine njegov sastavni deo (Prilog 3).
- 3.3. Zakupodavac je dužan da najkasnije do dana primopredaje Poslovnog prostora izvrši sve potrebne radove navedene u Prilogu 3.
- 3.4. Zakupac je ovlašćen da o svom trošku izvede i sve druge dodatne radove koje bude smatrao potrebnim za dovođenje prostora u funkcionalno stanje neophodno za početak obavljanja delatnosti, s tim da bez posebne saglasnosti Zakupodavca ne može da vrši izmene na konstruktivnim elementima i ugrađenim instalacijama. Zakupac nema prava na povraćaj uložених sredstava u slučaju prestanka zakupa.

Član 4.

- 4.1. Primopredaja će biti izvršena zapisnički, a Zapisnik o primopredaji predstavlja sastavni deo ovog Ugovora (Prilog br. 4).

ZAKUPNINA

Član 5.

- 5.1. Za zakup Poslovnog prostora iz člana 1. tačka 1.1. ovog Ugovora dogovorena je sledeća mesečna neto zakupnina:
- U 1. i 2. godini zakupa - u iznosu od 9 EUR/m²;
 - U 3. i 4. godini zakupa – u iznosu od 10 EUR/m²;
 - U 5. godini zakupa i dalje – u iznosu od 11 EUR/m².
- 5.2. Zakupnina se plaća do 10.-og u mesecu za prethodni mesec, na osnovu računa Zakupodavca, u utvrđenom iznosu uvećanom za iznos poreza na dodatu vrednost, u dinarskoj protivvrednosti po srednjem kursu Narodne banke Srbije na dan izdavanja računa.
- 5.3. Zakupodavac je dužan da Zakupcu izda račun za plaćanje u skladu sa propisima o PDV-u.
- 5.4. Zakupnina počinje da se obračunava počev od dana početka obavljanja delatnosti Zakupca u Poslovnom prostoru, ali ne kasnije od 30 dana od dana primopredaje Poslovnog prostora.

UPRAVLJANJE I ODRŽAVANJE ZAJEDNIČKIM PROSTORIJAMA

Član 6.

- 6.1. Zakupodavac i Zakupac ovim Ugovorom regulišu i međusobne odnose i obaveze koje nastaju povodom pružanja usluga održavanja i servisiranja zajedničkih delova Tržnog centra, pristupnih saobraćajnica, parking i manipulativnih prostora, i drugih prostorija koji se koriste od svih vlasnika i drugih korisnika prostora u Tržnom centru, a koje usluge za ceo kompleks Tržnog centra daje Zakupodavac.
- 6.2. Obaveze Zakupodavca kao davaoca tih usluga obuhvataju: održavanje i čišćenje parkinga i pristupnih saobraćajnica, čišćenje snega sa parkinga i pristupnih saobraćajnica u zimskim uslovima, održavanje i servisiranje rasvete na parkinzima, hodnicima, holovima i sanitarnim čvorovima, održavanje i čišćenje hodnika i holova, uređenje i čišćenje zelenih površina, održavanje i servisiranje senzorskih vrata, održavanje i čišćenje sanitarnih čvorova, fizička kontorla i zaštita zajedničkih prostorija, snošenje troškova odvoženja smeća kao i svih drugih troškova koji se odnose na zajedničke prostorije Tržnog centra.
- 6.3. Zakupodavac kao davalac usluga iz člana 6.2. može poveriti njihovo obavljanje u celosti ili pojedinih usluga drugom licu koje se profesionalno bavi obavljanjem tih delatnosti.
- 6.4. Na ime naknade troškova za usluge iz člana 6.2. Zakupac je dužan plaćati Zakupodavcu mesečni paušalni iznos od 2 EUR/m² površine Poslovnog prostora do 10.-og u mesecu za prethodni mesec, na osnovu računa Zakupodavca, u utvrđenom iznosu uvećanom za iznos poreza na dodatu vrednost, u dinarskoj protivvrednosti po srednjem kursu Narodne banke Srbije na dan izdavanja računa.

TROŠKOVI POSLOVANJA

Član 7.

- 7.1. Zakupac će neposredno plaćati troškove poslovanja U Poslovnom prostoru isporučiocima, kao što su telefon, komunalne usluge, komunalne i ekološke takse i sl.

- 7.2. Utrošenu struju za potrebe Poslovnog prostora, Zakupac će plaćati Zakupodavcu na osnovu izmerene potrošnje preko kontrolnog brojila. Zakupodavac će u tom slučaju izdati knjižno zaduženje za pripadajući deo troškova struje Zakupcu, praćeno fotokopijom originalnog računa, a Zakupac je dužan da svoju obavezu izmiri u roku od pet radnih dana.
- 7.3. Zakupodavac je dužan da uredno i na vreme plaća račune za troškove struje koji terete Poslovni prostor i da na zahtev Zakupca dostavi dokaze o plaćanju isporučiocima.
- 7.4. Obaveza plaćanja troškova poslovanja nastaje od dana primopredaje Poslovnog prostora.

INVESTICIONO I REDOVNO ODRŽAVANJE

Član 8.

- 8.1. Investiciono održavanje Poslovnog prostora kao i troškove po ovom osnovu snosi Zakupodavac.
- 8.2. Pod investicionim održavanjem podrazumeva se, između ostalog i:
- izvođenje svih radova na konstruktivnim delovima objekta (temelji, spoljašnji zidovi, krovna konstrukcija, fasada, ulaz...);
 - izvođenje radova na popravci na zajedničkim instalacijama i uređajima.
 - Izvođenje radova i popravka sistema PPZ zaštite.
- 8.3. Za vreme izvođenja radova, Zakupac će izvođačima angažovanim od strane Zakupodavca, omogućiti pristup u poslovni prostor, iste neće ometati niti osporavati, pod uslovom da se isti izvode van radnog vremena Zakupca. Kada to nije moguće van radnog vremena Zakupca, ugovorne strane će se o svakoj nastaloj pojedinačnoj situaciji posebno dogovoriti u pisanoj formi.
- 8.4. Zakupodavac je dužan da sve nedostatke koji spadaju u investiciono održavanje otkloni u najkraćem roku računajući od dana prijema pismenog ili usmenog obaveštenja od strane Zakupca.
- 8.5. Ukoliko dođe do kvarova na predmetu zakupa čija opravka spada u investiciono održavanje, bez čijeg otklanjanja bi mogla da nastupi šteta i biti da je ugroženo redovno poslovanje Zakupca ili ako Zakupodavac nije u mogućnosti da u razumnom izvrši otklanjanje tih kvarova, tada Zakupac ima pravo da samostalno otkloni takve kvarove, pri čemu će nastale troškove Zakupodavac nadoknaditi u roku od 30 dana ili će biti kompenzovani sa obavezom plaćanja zakupnine.
- 8.6. Redovno održavanje zakupljenog Poslovnog prostora je obaveza i trošak Zakupca.

Pod redovnim održavanjem podrazumeva se:

- krećenje zidova, održavanje podova, zamena stakala na izlozima;
- popravka mehanizama na vratima;
- održavanje električnih i mašinskih instalacija (uključujući GHV sistem).

OSIGURANJE IMOVINE

Član 9.

- 9.1. Zakupodavac je u obavezi da u toku trajanja ugovorenog odnosa osigura celu građevinsku vrednost Tržnog centra od rizika požara i drugih uobičajenih rizika.
- 9.2. Zakupac je u obavezi da u toku trajanja ugovorenog odnosa svoju pokretnu imovinu (opremu i zalihe) osigura od uobičajenih rizika, kao i stakla na Poslovnom prostoru.



REKLAMA I FIRMA

Član 10.

- 10.1. Zakupodavac je saglasan da Zakupac može na Poslovnom prostoru istaći svoju firmu i druga reklamna obeležja, uključujući svetleću reklamu iznad ulaza u Poslovni prostor prema standardima Zakupca.
- 10.2. Zakupodavac je saglasan da Zakupac može istaći i druga reklamna obilježja na fasadi Tržnog centra, a tačna lokacija će biti naknadno utvrđena, s tim što se prilikom postavljanja reklame ne smeju bušiti fasadni paneli.
- 10.3. Zakupac neće plaćati nikakvu posebnu naknadu Zakupodavcu za reklamne oznake iz člana 10.1. i 10.2, međutim, Zakupac će biti dužan da o svom trošku pribavi potrebna odobrenja i dozvole i da plaća komunalne takse za isticanje firme, postavljene reklamne oznake i sl., ukoliko su takva odobrenja potrebna i takse propisane, kao i da snosi troškove električne energije.

PRAVO PODZAKUPA

Član 11.

- 11.1. Zakupac nema pravo da Poslovni prostor u celini ili delimično, uz naplatu ili bez naplate, daje u podzakup odnosno stvarnu upotrebu drugim licima bez pribavljene pismene saglasnosti Zakupodavca.

TRAJANJE ZAKUPA I OTKAZ

Član 12.

- 12.1. Ugovor o zakupu zaključen je danom potpisivanja od strane obe ugovorne strane, a primenjuje se na način definisan odredbama ovog Ugovora.
- 12.2. Ugovor o zakupu zaključuje se na period od (5) pet godina, počev od dana primopredaje Poslovnog prostora.
- 12.3. Ukoliko ni jedna od Ugovornih strana, najkasnije u roku od tri meseca pre isteka roka iz člana 12.2, ne obavesti drugu Ugovornu stranu da ne želi da promeni važenje ovog Ugovora, Ugovor će se automatski smatrati produženim za narednih (5) pet godina.
- 12.4. Zakupodavac može raskinuti ovaj ugovor o zakupu i pre isteka roka na koji je zaključen, ukoliko Zakupac uprkos pisanom upozorenju i ostavljenom dodatnom roku za otklanjanje nepravilnosti, koji ne može biti kraći od 15 dana, nastavi da krši bitne odredbe ovog Ugovora, a naročito sledeće:
- upotrebljava Poslovni prostor protivno nameni iz člana 2.1. Ugovora, ili ga oštećuje ili se o njemu ne stara kao dobar domaćin i privrednik,
 - kasni sa plaćanjem zakupnine ili drugih obaveza iz ovog Ugovora duže od 30 dana od dana dospelosti,
 - daje u podzakup ili na stvarnu upotrebu Poslovni prostor, bez pismene saglasnosti Zakupodavca.
 - ako nad Zakupcem bude pokrenut postupak stečaja ili likvidacije.
- 12.5. Zakupac može raskinuti ovaj ugovor o zakupu i pre isteka roka na koji je zaključen, ukoliko Zakupodavac uprkos pisanom upozorenju i ostavljenom dodatnom roku za otklanjanje nepravilnosti, koji ne može biti kraći od 15 dana, nastavi da krši sledeće odredbe ovog Ugovora:
- ne izvrši primopredaju u skladu sa članom 3. ovog Ugovora,
 - ne vrši investiciono održavanje ili ne izvrši osiguranje Tržnog centra,

- ako Zakupac po bilo kom osnovu bude uznemiravan od strane Zakupodavca i/ili trećih lica ili izgubi miran posjed Poslovnog prostora ili ako po bilo kom osnovu izgubi pravo korišćenja Poslovnog prostora
- ako nad Zakupodavcem bude pokrenut postupak stečaja ili likvidacije.

12.6. Zakupac može jednostrano otkazati ovaj Ugovor ukoliko ne bude imao poslovnog interesa za zakup, uz poštovanje otkaznog roka koji u prvoj godini zakupa iznosi šest meseci, a nakon isteka prve godine zakupa tri meseca, i koji se računa od momenta kada Zakupodavac primi obaveštenje o otkazu Ugovora.

VRAĆANJE ZAKUPLJENOG POSLOVNOG PROSTORA

Član 13.

- 13.1. Zakupac je dužan da po prestanku ugovornog odnosa preda Zakupodavcu Poslovni prostor u stanju kakvom ga je primio, uzimajući u obzir istrošenost do koje je došlo redovnim korišćenjem Poslovnog prostora.
- 13.2. U slučaju prestanka ovog ugovora Zakupac će u roku od 30 dana, računajući od dana prijema pisanog obaveštenja od strane Zakupodavca, izmiriti sve svoje finansijske obaveze prema Zakupodavcu i vratiti mu očišćeni Poslovni prostor, komisijski uz obavezu sastavljanja Zapisnika o primopredaji.
- 13.3. Zakupac zadržava pravo odnošenja sve imovine, osnovnih sredstava, opreme za vršenje delatnosti, inventara i kancelarijskog nameštaja, vlasništvo Zakupca.

PRAVO PREČEG ZAKUPA

Član 14.

- 14.1. Po isteku Ugovora o zakupu poslovnog prostora, Zakupac ima pravo prvenstva zakupa ukoliko Zakupodavac bude zainteresovan da Poslovni prostor izdaje i dalje u zakup (primus inter partes).

ETIKA

Član 15.

- 15.1. Strane se slažu da se ovaj ugovor tumači u skladu sa korporativnom politikom koja poštuje obaveze United Nation Global. Korporativna politika Zakupca je u skladu sa sledećim:

Ljudska prava:

- Poslovanje treba da podržava i poštuje zaštitu međunarodno proklamovanih ljudskih prava; i
- Da obezbedi da nisu uključena u kršenje ljudskih prava.

Standardi u vezi sa radnom snagom:

- reduzeća treba da podržavaju slobodu udruživanja i delotvorno priznavanje prava na kolektivno pregovaranje;
- Eliminisanje svih oblika prinudnog i nasilnog rada;
- Efikasno ukidanje dečije radne snage; i
- Eliminisanje diskriminacije u pogledu zapošljavanja.

Zaštita okoline:

- Preduzeća treba da podržavaju obazriv pristup izazovima životne sredine;
- Da preduzimaju inicijative za promociju veće odgovornosti prema životnoj sredini; i
- Da ohrabruju razvoj i difuziju tehnologija koje štite životnu sredinu.

Borba protiv korupcije:

- Preduzeća treba da se bore protiv korupcije u svim oblicima, uključujući iznuđivanje i podmićivanje.

ZAVRŠNE ODREDBE

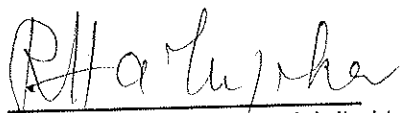
Član 16.

- 16.1. Ovaj Ugovor je poslovna tajna.
- 16.2. Izmene i dopune ovog Ugovora važeće su samo ako su izvršene u pisanoj formi.
- 16.3. Obe ugovorne strane su dužne da u roku od 15 dana od nastanka promene obaveste jedna drugu o svakoj statusnoj, odnosno drugoj promeni koja se kod njih desi, a koja bi mogla uticati na ovaj Ugovor ili zakupodavni odnos.
- 16.4. Odstupanje od rokova određenih ovim Ugovorom moguće je isključivo nakon pismenog dogovora ugovornih strana ili usled dejstva uzroka i okolnosti koji imaju tretman više sile.
- 16.5. U slučaju statusne promene kod Zakupca, ugovorne strane su saglasne da sva prava i obaveze iz ovog Ugovora o zakupu prelaze na njegovog pravnog sledbenika.
- 16.6. Zakupodavac se obavezuje da će u slučaju eventualne prodaje i otuđenja predmeta zakupa ili delova trećem licu pismenim putem unapred obavestiti novog potencijalnog vlasnika o postojanju zakupa kojeg na Poslovnom prostoru ima Zakupac, o postojanju ovog Ugovora i svim obavezama koje iz njega proističu, kao i o postojanju zakonske obaveze novog vlasnika da prihvati i nasledi ovaj Ugovor pod istim i nepromenjenim uslovima.
- 16.7. Zakupodavac ne može ustupiti trećem licu svoja potraživanja koja ima prema Zakupcu po osnovu ovog Ugovora, izuzev potraživanja iz člana 6. bez pismene saglasnosti Zakupca, koju Zakupodavac ne može odbiti bez opravdanog razloga.
- 16.8. Za sve što nije predviđeno ovim ugovorom primenjuje se Zakon o obligacionim odnosima.
- 16.9. Sve sporove koji nastanu povodom ovog ugovora ugovorne strane će pokušati rešiti mirnim putem. Ukoliko se strane ne uspeju sporazumeti o mirnom rešenju, spor će rešavati stvarno nadležni sud po mestu nalaženja Poslovnog prostora.
- 16.10. Ako pojedine odredbe iz ovog Ugovora budu u potpunosti ili delimično ništave, to neće uticati na valjanost ostalog dela Ugovora. Nevažeću odredbu će ugovorne strane saglasno zameniti takvom odredbom, koja je na pravnovaljan način najbliža volji ugovornih strana i svrsi ništave odredbe.
- 16.11. Ovaj ugovor je sačinjen u 4 (četiri) istovetna primerka, od kojih dva primerka dobija Zakupodavac, a dva Zakupac.

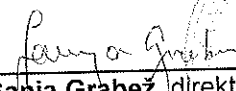
Prilozi:

- Prilog br. 1 - Izvod iz lista nepokretnosti
- Prilog br. 2 - Skica poslovnog prostora
- Prilog br. 3 - Tehnički zahtevi za primopredaju poslovnog prostora
- Prilog br. 4 - Zapisnik o primopredaji

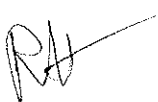
Zakupodavac:


Radoslava Halupka, generalni direktor

Za Zakupca:


Sanja Grabež, direktor









Industrija
poljoprivrednih
mašina

ZMAJ A.D.

SKUPŠTINA AKCIONARA

Broj: II-van/2013

04.04.2013.godine

Industrija poljoprivrednih mašina a.d.

Zemun-Beograd

Broj: II-VAN/2013

Datum: 04.04.13 god.

tačka 4. b)

Na osnovu člana 329. tačka 15., člana 470. i 471., a u vezi sa članom 398. stav 1. tačka 16. i 17. Zakona o privrednim društvima („Službeni glasnik RS“ br.36/11 i 99/11), Skupština akcionara IPM „ZMAJ“ a.d. Zemun-Beograd, jednoglasno, bez glasova „protiv“ i „uzdržan“, na II vanrednoj sednici održanoj dana 04.04.2013. godine, donela je sledeću:

O d l u k u

I

DAJE SE OVLAŠĆENJE Odboru direktora IPM „ZMAJ“ a.d. Zemun-Beograd da u ime IPM »ZMAJ« a.d. Zemun-Beograd, u periodu između dve Skupštine akcionara, donese Odluku o zaključenju bilo kojih pravnih poslova i preduzimanju svih pravnih radnji predviđenih članom 470 stav 1. i 2. Zakona o privrednim društvima („Službeni glasnik RS“ br.36/11 i 99/11), kojima se stiče, odnosno raspolaže imovinom Društva čija vrednost u momentu donošenja odluke o tome bude veća od predviđene knjigovodstvene vrednosti iz odredbe stava 1. člana 470. Zakona.

II

Pravni poslovi iz stava I dispozitiva ove Odluke uključuju naročito: kupovinu i prodaju, nepokretnosti, osnovnih sredstava, zakup, razmenu, uspostavljanje založnog prava i hipoteke, zaključenje ugovora o kreditu i zajmu, davanje jemstva i garancija, i preduzimanje bilo koje druge radnje kojom nastaje obaveza za društvo.

III

Odluku Odbora direktora donetu u skladu sa ovlašćenjem iz stava I dispozitiva ove Odluke, **SPROVODI** generalni direktor IPM »ZMAJ« a.d. Zemun - Beograd, kao zakonski zastupnik društva bez ograničenja u unutrašnjem i spoljnotrgovinskom prometu.

IV

OBAVEZUJE SE Odbor direktora da na prvoj sledećoj Skupštini akcionara, za slučaj zaključenja pravnog posla sticanja, odnosno raspolaganja imovinom Društva u skladu sa ovlašćenjem iz stava I dispozitiva ove Odluke, zatraži od Skupštine akcionara naknadno odobrenje za svako pojedinačno sticanje, odnosno raspolaganje imovinom IPM »ZMAJ« a.d. Zemun-Beograd.

V

Za slučaj zaključenja pravnog posla sticanja odnosno raspolaganja imovinom društva, utvrđuje se namena novčanih sredstava i to tako što će se ostvarena sredstva koristiti za saniranje finansijskih obaveza na sledeći način: deo sredstava za finansiranje redovne proizvodnje »ZMAJ«-a, i održavanje likvidnosti, deo sredstava za namirenje obaveza iz ranijeg perioda, a deo sredstava za investiranje i ulaganja u razvoj.



V

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

Obrazloženje

Po ovoj tački dnevnog reda Skupština akcionara razmatrala je poslove raspolaganja imovinom društva velike vrednosti, pa je u tom smislu, u okviru delokruga svojih nadležnosti, ovlastila Odbor direktora da može u ime ovog privrednog društva doneti odluku o sticanju, odnosno raspolaganju imovinom IPM „ZMAJ“ a.d. Zemun-Beograd, u periodu između dve Skupštine akcionara, zaključenjem bilo kog pravnog posla predviđenog članom 470 stav 1. i 2. Zakona o privrednim društvima („Službeni glasnik RS“ br.36/11 i 99/11), čija vrednost u momentu donošenja odluke o tome bude veća od predviđene knjigovodstvene vrednosti iz odredbe stava 1. člana 470. Zakona.. Prilikom donošenja ove Odluke, Skupština je imala u vidu odredbe člana 398. stav 1. tačka 16. i 17. Zakona o privrednim društvima kojima je predviđeno da Odbor direktora izvršava odluke Skupštine, odnosno da Odbor direktora vrši druge poslove i donosi odluke u skladu sa Odlukama Skupštine akcionara. Skupština akcionara prilikom donošenja ove odluke imala je u vidu i potrebe redovnog poslovanja Društva. U skladu sa datim ovlašćenjem, Odbor direktora će na prvoj sledećoj Skupštini akcionara, zatražiti od Skupštine akcionara naknadno odobrenje za svako pojedinačno sticanje, odnosno raspolaganje imovinom Društva. Generalni direktor vodi poslove Društva i zakonski je zastupnik Društva i kao takav izvršava odluke Skupštine i Odbora direktora. Shodno svemu navedenom i primenom Zakona o privrednim društvima, doneta je odluka kao u dispozitivu.

Predsednik Skupštine a.d.

Milan Vasićević

AKCIONARIMA IPM „ZMAJ“ A.D. ZEMUN-BEOGRAD

- Obaveštenje o pravima nesaglasnih akcionara –

Saglasno odredbama člana 475. stav 1 tačka 1. Zakona o privrednim društvima („Službeni glasnik RS“, br. 36/2011, 99/2011, 83/2014-dr. zakon, 5/2015, 44/2018, 95/2018 i 91/2019) povodom donošenja odluke o raspolaganju imovinom velike vrednosti, ovim putem Vas obaveštavamo o Vašim pravima u slučaju da glasate protiv ili se uzdržite od glasanja pri donošenju navedenih odluka u okviru tačke 10. dnevnog reda na redovnoj sednici Skupštine akcionara IPM „ZMAJ“ a.d. ZEMUN-BEOGRAD koja će se održati dana 28.06.2021. godine ili ne prisustvujete toj na sednici skupštine akcionara IPM „ZMAJ“ a.d. ZEMUN-BEOGRAD.

Zakonom o privrednim društvima („Službeni glasnik RS“, br. 36/2011, 99/2011, 83/2014-dr. zakon, 5/2015, 44/2018, 95/2018 i 91/2019) propisano je sledeće:

POSEBNA PRAVA NESAGLASNIH AKCIONARA

Pravo nesaglasnih akcionara na otkup akcija

Član 474

Akcionar može da traži od društva da otkupi njegove akcije ako glasa protiv ili se uzdrži od glasanja za odluku:

- 1) o promeni statuta društva kojom se umanjuju njegova prava iz člana 251. stav 1. tač. 1) do 4) i prava iz člana 253. ovog zakona;
- 2) o statusnoj promeni;
- 3) o promeni pravne forme;
- 4) o promeni vremena trajanja društva;
- 5) kojom se odobrava sticanje, odnosno raspolaganje imovinom velike vrednosti;

6) kojom se menjaju njegova druga prava, ako je statutom određeno da akcionar iz tog razloga ima pravo na nesaglasnost i na naknadu tržišne vrednosti akcija u skladu sa ovim zakonom;

7) o povlačenju jedne ili više klasa akcija sa regulisanog tržišta, odnosno multilateralne trgovačke platforme u smislu zakona kojim se uređuje tržište kapitala.

Akcionar koji zatraži od društva da od njega otkupi akcije u skladu sa članom 475. ovog zakona ne može osporavati odluku društva na kojoj zasniva to svoje pravo.

Odluka iz stava 1. ovog člana mora sadržati odredbu o tome da stupa na snagu davanjem pisane izjave od strane predsednika odbora direktora, odnosno predsednika nadzornog odbora društva ako je upravljanje društvom dvodomno, da su sve obaveze društva u vezi sa otkupom akcija nesaglasnih akcionara u celosti izvršene u skladu sa čl. 475. i 476. ovog zakona, odnosno da nije bilo nesaglasnih akcionara.

Na povlačenje akcija iz stava 1. tačka 7) ovog člana primenjuju se odgovarajuće odredbe zakona kojim se uređuje tržište kapitala.

Postupak ostvarivanja prava na otkup akcija

Član 475

Sastavni deo materijala za sednicu skupštine na kojoj se donosi odluka iz člana 474. stav 1. ovog zakona je:

- 1) obaveštenje o pravima nesaglasnih akcionara na otkup njihovih akcija i formular zahteva za ostvarivanje tog prava, koji sadrži polja u koja se unosi ime, odnosno poslovno ime akcionara i njegovo prebivalište, odnosno sedište, kao i broj i klasa akcija čiji otkup zahteva;
- 2) podatak o tržišnoj vrednosti akcija javnog akcionarskog društva utvrđenoj u skladu sa članom 259. stav 1. ovog zakona;
- 3) podatak o knjigovodstvenoj vrednosti akcija javnog akcionarskog društva i podatak o procenjenoj vrednosti akcija javnog akcionarskog društva utvrđenoj u skladu sa članom 51. ovog zakona, ako nije ostvaren obim prometa akcijama iz člana 259. stav 1. ovog zakona, pri čemu se te vrednosti utvrđuju na dan donošenja odluke o sazivanju sednice skupštine;
- 4) podatak o knjigovodstvenoj vrednosti akcija akcionarskog društva koje nije javno i podatak o procenjenoj vrednosti akcija tog društva utvrđenoj u skladu sa članom 51. ovog zakona, pri čemu se te vrednosti utvrđuju na dan donošenja odluke o sazivanju sednice skupštine.

Ako želi da ostvari pravo na otkup njegovih akcija, nesaglasni akcionar zahtev iz stava 1. ovog člana može dostaviti društvu:

1) na sednici skupštine na kojoj se donosi odluka iz člana 474. stav 1. ovog zakona i to predsedniku skupštine, odnosno licu koga predsedavajući skupštine ovlasti ili

2) u roku od 15 dana od dana zaključenja te sednice skupštine.

Društvo je u obavezi da u roku od 60 dana od dana isteka roka iz stava 2. tačka 2) ovog člana od nesaglasnog akcionara otkupi akcije koje su predmet zahteva iz stava 1. ovog člana, po vrednosti koja je jednaka tržišnoj vrednosti u slučaju iz stava 1. tačka 2) ovog člana, odnosno najvišoj od vrednosti u slučajevima iz stava 1. tač. 3) i 4) ovog člana.

Otkup akcija iz stava 3. ovog člana, odnosno prenos akcija i novčanih sredstava izvršiće se u skladu sa pravilima poslovanja Centralnog registra.

Sudska zaštita prava nesaglasnog akcionara

Član 476

Nesaglasni akcionar može tužbom nadležnom sudu protiv društva tražiti isplatu:

1) razlike do pune vrednosti njegovih akcija utvrđene u skladu sa članom 475. stav 3. ovog zakona, ako smatra da mu je društvo na ime otkupne cene za njegove akcije isplatilo iznos niži od te vrednosti usled toga što je bilo koja od vrednosti iz člana 475. ovog zakona pogrešno utvrđena ili ako je društvo izvršilo samo delimičnu isplatu;

2) pune vrednosti njegovih akcija utvrđene u skladu sa članom 475. stav 3. ovog zakona, ako mu društvo nije izvršilo nikakvu isplatu po tom osnovu, a podneo je zahtev u skladu sa članom 475. stav 2. ovog zakona.

Tužba iz stava 1. ovog člana se podnosi najkasnije u roku od 30 dana od dana izvršene isplate u skladu sa članom 475. stav 4. ovog člana, odnosno isteka roka za tu isplatu ako isplata nije izvršena.

Ako je podneto više od jedne tužbe iz stava 1. ovog člana, postupci se spajaju.

Ako sud pravnosnažnom presudom donetom u postupku po tužbi iz stava 1. ovog člana obaveže društvo da nesaglasnom akcionaru isplati razliku do pune vrednosti akcija, odnosno punu vrednost akcija, društvo je u obavezi da svim drugim nesaglasnim akcionarima iste klase akcija prizna i isplati istu vrednost akcije, nezavisno od činjenice da li su ti akcionari podneli tužbu iz stava 1. ovog člana.

Ako društvo ne postupi u skladu sa stavom 5. ovog člana u roku za izvršenje presude iz stava 4. ovog člana, svaki nesaglasni akcionar može tužbom nadležnom sudu tražiti isplatu razlike do pune vrednosti akcija, odnosno vrednost akcija koja je utvrđena tom presudom.



Predsednik Odbora direktora

Petar Tokarek, s.r.

FORMULAR ZAHTEVA ZA OSTVARIVANJE PRAVA NESAGLASNIH AKCIONARA NA OTKUP AKCIJA

IPM „ZMAJ“ A.D.

Auto Put br. 18

11080 ZEMUN-BEOGRAD

ZAHTEV ZA OSTVARIVANJE PRAVA NESAGLASNIH AKCIONARA NA OTKUP AKCIJA

Ime i prezime / Poslovno ime	
Adresa	
JMBG /Matični broj	
Broj akcija	
Klasa akcija	Obične akcije; ISIN : RSIPMZE36560; CFI : ESVUFR

U Beogradu, dana _____

Zahtev podnosi

Nesaglasni akcionar
