



Svetlost a.d.

ELEKTROTEHNIČKO PREDUZEĆE, OSNOVANO 1948.god.
Obrenovacki drum bb, BEOGRAD, 063/303-153, 063/352-754
TR Komercijalna banka 205-5569-18, MB 07022654, PIB 100002740

U Beogradu,
14.6.2017.god.
br. 36/17

**Udruženje malih akcionara
EP "Svetlost" AD
B e o g r a d**

Predmet: Dopuna dopisa br.32/17 od 24.5.2017.god.

Postovana gospodo,

vezano za sadržaj tačke 4 našeg gorepomenutog dopisa dostavljamo Vam kopije ugovora o zakupu objekta u Francuskoj ulici. Isto se odnosi i na anekse koji su sklopljeni uz postojeći, osnovni, ugovor.

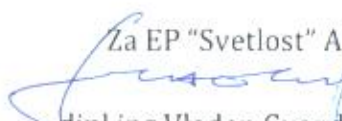
U skladu sa dogovorom sa drugom ugovornom stranom, iz kopija ugovora koje Vam dostavljamo su izostavljeni izvesni elementi, koji po mišljenju naših saugovarača, predstavljaju poslovnu tajnu. Nadamo se da ćete imati razumevanja za ovaj stav druge ugovorne strane.

No, ova problematika ima još jedan aspekt. U skladu sa odredbama Statuta Društva, na XVIII. Redovnoj sednici Skupštine akcionara EP "Svetlost" AD, koja je održana dana 24.6.2013.god. pod tačkom 8, Skupština je usvojila tekst sporazuma o izdavanju objekta u Francuskoj ulici preduzeću "Srbotel" doo u dugoročni zakup, a radi pretvaranja istog u hotel. Predmetni tekst je identičan onom koji Vam, u prilogu, dostavljamo. Na ovoj sednici niko od malih akcionara nije uzeo učešće u diskusiji, vezano za tu tačku dnevnog reda.

Dakle, u skladu sa odredbama Statuta Društva, malim akcionarima je bila data prilika da uzmu učešće u diskusiji. Da svojim primedbama i mišljenjima, eventualno, poboljšaju tekst ugovora, a u korist EP "Svetlost" AD. I, naravno, u svoju korist. Mali akcionari su, po običaju, odbili tu mogućnost.

Pa se nameće logično pitanje: ako male akcionare nije zanimalo da se ovom problematikom bave 2013.god. kada su, u skladu sa odredbama Statuta Društva, mogli da utiču na istu, šta je to što je moglo da ih podstakne da se istom bave 2017.god.? No, na to pitanje je odgovor dat u našem dopisu od 24.5.2017.god.

S poštovanjem,

Za EP "Svetlost" AD

dipl.ing. Vladan Gvozdenovic
Generalni direktor



UGOVOR O ZAKUPU

ЕЛЕКТРОТЕХНИЧКО ПРЕДУЗЕЋЕ А.Д.
„СВЕТЛОСТ“

закључен дана 22.04.2015. у Београду између:

Бр. 25/15

22. 4. 2015 год.

БЕОГРАД, Француска бр. 11

- EP „Svetlost“ AD, Beograd, Bara Venecija 57, MB 07022654, kao Zakupodavca, koga zastupa Generalni direktor dipl.ing.Vladan Gvozdenović (u daljem tekstu Zakupodavac) sa jedne strane

- „Srbotel“ doo, Beograd, Kačanskog 17a, MB 20648309 kao Zakupca, koga zastupa Direktor Miroslav Pašagić (u daljem tekstu Zakupac) sa druge strane.

Predmet Ugovora

Član 1.

Predmet ovog Ugovora je regulisanje međusobnih prava i obaveza u vezi **zakupa poslovnog prostora-zgrade u ulici Francuska br.11 u Beogradu.**

Član 2.

Zakupodavac je nosilac prava svojine na nepokretnosti, koju čine posebni delovi zgrade br. 11 u ulici Francuska u Beogradu, izgrađenoj na kat.parc. osnovni br. 1688 pod br. 1, br. dela parcela 1, 2 i 3 i to:

- poslovni prostor označen brojem 1 u prizemlju, površine 242,38 m²,
- poslovni prostor označen brojem 2 na prvom spratu, površine 136,95m²,
- poslovni prostor označen brojem 3 na drugom spratu, površine 136,85 m²,
- poslovni prostor označen brojem 4 na trećem spratu, površine 134,16 m²,
- poslovni prostor označen brojem 5 na četvrtom spratu, površine 59,09 m²,
- poslovni prostor označen brojem 6 na petom spratu površine 121,47 m²,
- poslovni prostor označen brojem bb u podrumu objekta, površine 19,10 m².

Ugovorne strane konstatuju da je nosilac prava svojine na nepokretnosti koju čini **jeftinosoban stan bb, levo od stepeništa, plus lođa bez površine, na četvrtom spratu, površine 36,60 m² i garsonjere sa lođom, označene br. 2 na četvrtom spratu sa lođom ukupne površine 28,50 m² - preduzeće EXPRO d.o.o. Gospodara Vučića 145^a, Beograd, PIB 100153392, MB 06428231.**

Član 3.

Zakupodavac i Zakupac su saglasno utvrdili da su Predmet zakupa sve nepokretnosti taksativno navedene u Članu 2. ovog Ugovora, na kojima je nosilac prava svojine Zakupodavac (u daljem tekstu Predmet Zakupa).

Zakupac će Predmet zakupa koristiti za obavljanje svoje registrovane osnovne poslovne delatnosti, (5510-Hoteli i sličan smeštaj) i u druge svrhe ga ne može koristiti bez saglasnosti zakupodavca, s tim što mu Zakupodavac ne može uskratiti takav zahtev bez opravdanog razloga.

Zakupodavac je saglasan da Zakupac isključivo za potrebe obavljanja svoje poslovne delatnosti, o svom trošku i u svemu u skladu sa tehničkom dokumentacijom i odobrenjem nadležnog organa ima pravo da vrši adaptaciju predmetnog poslovnog prostora i promenu njegove namene i to hotel ili prenočište sa oko 52 sobe, sa pripadajućim pratećim sadržajima, restoranom, salom za sastanke, barom, i sl.

Zakupac se obavezuje da o svom trošku izradi projekat adaptacije, rekonstrukcije i promene namene, kao i da pribavi sve neophodne dozvole i odobrenja nadležnih organa za predmetnu intervenciju, te da snosi sve troškove koji u tom postupku nastanu, sem troškova Direkcije za gradsko građevinsko zemljište i izgradnju Beograda ukoliko proisteknu iz projekta adaptacije i rekonstrukcije.

Zakupodavac se obavezuje da, u cilju dobijanja dozvola i odobrenja iz prethodnog stava, odmah po zahtevu Zakupca preduzme svaku radnju pred svakim nadležnim organom za koju je propisima određeno da je mora preduzeti vlasnik nepokretnosti, a naročito zahtev za izdavanje odobrenja za adaptaciju, rekonstrukciju i promenu namene predmetnog poslovnog prostora, te da Zakupcu u navedenom postupku izađe u susret u što kraćem roku i zajedno sa njim učestvuje u postupku i odaziva se na pozive nadležnih organa, olakšavajući Zakupcu na taj način ceo postupak dobijanja građevinske dozvole.

Zakupodavac će izdati specijalno Punomoćje odgovarajućem stručnom licu koje odredi Zakupac za vođenje postupka pribavljanja neophodnih građevinskih isprava za realizaciju predmetnog pravnog posla pred nadležnim organom uprave, odmah po overi ovog Ugovora. A Zakupac se obavezuje da građevinsku dozvolu za adaptaciju, rekonstrukciju i promenu namene objekta pribavi u roku od 4 (četiri) meseca od dana overe ovog Ugovora.

Zakupodavac i Zakupac međusobno su saglasni da nosilac prava iz Rešenja o Izvodjenju radova na Adaptaciji, Rekonstrukciji i promeni Namene, po članu 145. Zakona o planiranju i izgradnji, glasi i na Finansijera tj. Zakupca, po članu 135a Sl. Glasnik RS br. 132/2014, u skladu sa odredbama Zakona o izmenama i dopunama Zakona o planiranju i izgradnji RS, a sa međusobnim pravima i obavezama koji su definisani ovim Ugovorom.

Zakupac će zakupljeni prostor upotrebljavati kao dobar privrednik, odnosno dobar domaćin, uz obavezu čuvanja poverene imovine koju drži u zakupu, maksimalno štiteći interese i prava Zakupodavca.

Član 4.

Zakupac će Zakupodavcu upatiti iznos od 68.000,00 EUR u dinarskoj protivvrednosti po srednjem kursu NBS na dan plaćanja, ili garanciju u ekvivalentnoj vrednosti a na ime garancije za dobro izvršenja posla. Ovu uplatu/garanciju Zakupac će obaviti/obezbediti u roku od 7 kalendarskih dana od dana dobijanja pravosnažne građevinske dozvole.

Zakupodavac će Zakupcu izdati tj. pred nadležnim organom overiti, založnu izjavu za upis založnog prava na predmetnom objektu, na vrednost uplacenog depozita ili garancije, u korist Zakupca, koja se može brisati uz prezentaciju upotrebne dozvole.

Zakupodavac se obavezuje da iznos depozita, iz gornjeg stava, ili garanciju vrati Zakupcu nakon 12 meseci od dana dobijanja upotrebne dozvole.

Član 5.

Zakupodavac i Zakupac su saglasno utvrdili sledeće:

- U toku i nakon adaptacije Predmeta zakupa, ali koji ne može biti duži od 9 (devet) kalendarskih meseci, od dana dobijanja pravosnažne građevinske dozvole Zakupac ne plaća zakupninu;
- Za period od 12 meseci, po isteku perioda od 9 (devet) kalendarskih meseci iz prethodne tačke mesečna zakupnina iznosi [REDACTED] EUR preračunato u dinarskoj protivvrednosti po srednjem kursu NBS na dan plaćanja, bez uračunatog PDV-a;
- Prvih 12 mesečnih zakupnina, Zakupac može da plati jednokratno po isteku navedenog perioda;

- Za preostali period zakupa mesečna zakupnina iznosi [REDACTED] EUR preračunato u dinarskoj protivvrednosti po srednjem kursu NBS na dan plaćanja, bez uračunatog PDV-a;
- Mesečna zakupnina iz prethodnog stava mora biti plaćena u toku tekućeg meseca zakupa.

Član 6.

Zakupodavac se obavezuje da Zakupca uvede u posed kompletnog, odnosno celog predmeta zakupa najkasnije do 20.05.2015. godine.

Ukoliko Zakupodavac ne bude u mogućnosti da izvrši svoju obavezu iz prethodnog stava, svi rokovi predviđeni ovim ugovorom počinju da teku od dana uvođenja u posed.

Ukoliko Zakupodavac ne uvede zakupca u posed do 20.07.2015. godine, ovaj Ugovor će se smatrati automatski raskinutim.

Član 7.

Poslovni prostor koji je predmet ovog Ugovora daje se Zakupcu u zakup na određeno vreme od 20 (dvadeset) godina, počev od dana primopredaje poslovnog prostora u posed Zakupca.

Zakupnina definisana odredbom Člana 3. Stav 1. ovog Ugovora neće se menjati u prvih 10 (deset) godina trajanja zakupa.

Pre stupanja Zakupca u posed, sporazumno izabrani sudski veštak građevinske struke će izraditi nalaz i dati mišljenje na okolnost tržišne vrednosti zakupnine, stanja u kojem se ista nalazi, sa detaljnim opisom i svim karakteristikama i visinom zakupnine koja može biti realno ostvarena.

Nakon proteka od 10 (deset) godina trajanja zakupa ugovarači će korigovati cenu zakupnine na taj način što će ovlašćeni veštak (po mogućnosti isti koji je uradio i osnovni nalaz i mišljenje) izraditi nalaz i mišljenje u skladu sa tada važećim tržišnim okolnostima i to uzimajući za procenu, stanje u kojem je nepokretnost bila pre stupanja Zakupca u posed. Takav nalaz i mišljenje će se uskladiti i korigovati sa mišljenjem po jedne domaće i strane agencija specijalizovane za promet nekretnina.

Ukoliko dođe do razlike u procenama, cena zakupnine će se odrediti kao aritmetička srednja vrednost pocena iz prethodnog stava.

Zakupnina može biti povećanja ili umanjena, nakon prvih 10 godina trajanja zakupa najviše do 20%.

Član 8.

Zakupac se obavezuje da, pored zakupnine, plaća i sve ostale troškove, koji prate redovnu upotrebu poslovnih prostorija koje su predmet ovog zakupa, odnosno troškove utrošene električne energije, grejanja, telefona, redovnog održavanja i čišćenja svih prostorija, troškove obezbeđenja zgrade i sve ostale troškove tekućeg održavanja i popravki izazvanih redovnom upotrebom zakupljenog prostora. Zakupodavac je saglasan da Zakupac može otkazati usluge gradskog toplovođa, ukoliko pronađe ekonomičnije rešenje za grejanje objekta.

Zakupac će navedene troškove iz prvog stava ovog člana plaćati redovno, na osnovu ispostavljenih računa komunalnih i drugih preduzeća i u rokovima naznačenim na računima. Zakupac se obavezuje da o svom trošku obavi i sve ostale popravke nastale redovnom upotrebom zakupljenih prostorija, te da o svom trošku vrši servis i redovne popravke lifta, vodovoda, kanalizacije i elektro instalacija, kao i održavanje krovne konstrukcije.

Zakupodavac daje saglasnost da na osnovu ovog Ugovora Zakupac sa pružaocima komunalnih usluga kao što su grejanje, snabdevanje električnom energijom, vodovod i

analizacija, odnošenje smeća i drugo, zaključi kao korisnik ugovore tako da se zakupcu direktno ispostavljaju računi za te usluge.

Član 9.

Zakupodavac je obavezan da snosi troškove poreza na imovinu za predmetni objekat.

Zakupodavac se obavezuje da snosi zakonsku obavezu plaćanja poreza na izdavanje, odnosno zakupa.

Član 10.

Pre uvođenja Zakupca u posed, Zakupodavac je u obavezi da realizuje sledeće aktivnosti:

- pribavi list nepokretnosti sa spiskom posebnih delova objekta, adekvatnom spratnošću i namenom objekta, uknjiženim dvorišnim delom /anexom objekta/ ne stariji od mesec dana, kao i uknjiženim novim vlasnicima stanova na IV spratu objekta.
- da obezbedi Zakupcu potpisivanje ugovora sa manjinskim vlasnikom (suvlasnicima iz Člana 2. Ugovora) na objektu, čiji sadržaj će omogućiti realizaciju predmetnog Ugovora.
- obezbedi overenu saglasnost manjinskog vlasnika da za njihov račun i u njihovo ime može postupati u procesu adaptacije, rekonstrukcije i promene namene objekta u Francuskoj br. 11, a sve prema usvojenoj i odobrenoj tehničkoj dokumentaciji, uključujući i odricanje prava na žalbu po svim osnovama u toku ovog postupka, zaključno sa tehničkim pregledom i uknjižbom;
- obezbedi saglasnost za rekonstrukciju/sanaciju fasade;
- obezbedi saglasnost za isticanje natpisa, reklama i slično na fasadi, zidovima i krovu zgrade;
- demontira svu elektro opremu koja se nalazi u objektu pre početka izvođenja radova.

Član 11.

Zakupodavac će osigurati objekat od rizika elementarnih nepogoda, a Zakupac je obavezan da zaključi u svoje ime, a za račun Zakupodavca ugovor o osiguranju predmeta zakupa od svih ostalih rizika.

Zakupac se obavezuje da snosi troškove osiguranja svih pokretnih stvari u predmetnom objektu.

Ostale odredbe

Član 12.

Zakupac odgovara za štetu koja na predmetu zakupa ili nepokretnosti nastane upotrebom zakupljenog poslovnog prostora, bilo da je prouzrokovana od strane samog Zakupca, lica zaposlenih ili angažovanih od strane Zakupca po bilo kom osnovu, isporučilaca, kupaca, korisnika ili drugih lica koja su u vezi sa Zakupcem, a teret dokazivanja da eventualno ne snosi odgovornost za prouzrokovanu štetu, snosi Zakupac.

Član 13.

Zakupac se obavezuje da prilikom adaptacije poslovnog prostora neće narušavati stabilnost i sigurnost objekta u kome se poslovni prostor nalazi, te da će sve radove izvesti u svemu prema odobrenju nadležnog organa, tehničkoj dokumentaciji i pravilima struke.

Ugovorne strane saglasne su da Zakupac ima pravo da na spoljnoj fasadi zgrade izloži svetlosnu reklamu i druga obeležja koja su vezana za njegovu delatnost (oznaka za hotel, brend hotela, cafe i sl.).

Član 14.

Zakupac može predmetni poslovni prostor ili njegov deo izdati drugom licu u podzakup samo uz pisanu saglasnost Zakupodavca, s tim što mu Zakupodavac ne može uskratiti takav zahtev bez opravdanog razloga.

Ukoliko Zakupac izdavanjem Predmeta zakupa ili njegovog dela, ostvaruje znacajnu razliku u ceni zakupa, Zakupodavac ima pravo na 50% dodatne zarade.

Član 15.

Zakupodavac ovim daje svoju izričitu saglasnost – clausula intabulandi – da se u katastru nepokretnosti RGZ u teretnom listu za predmet zakupa za svaku od nepokretnosti posebno upiše zabeležba da je nepokretnost izdata u zakup zakupcu na period od 20 godina po ovom Ugovoru, sa navođenjem naziva adrese i matičnog broja zakupca i navođenjem podataka koji se odnose na overu ovog Ugovora (ko je izvršio overu, broj pod kojim je izvršena overa i datum overe).

Ako u toku trajanja ovog Ugovora dođe do promene prava svojine na predmetu zakupa, novi vlasnik preuzima sva prava i obaveze Zakupodavca iz ovog Ugovora, čime neće biti narušena prava Zakupca i odnosi u zakupu sa pripadajućim pravima i obavezama.

Zakupodavac je u obavezi da o takvom prenosu vlasništva pisanim putem obavesti Zakupca uz posebnu pisanu (ili ugovornu) saglasnost novog vlasnika kao dokaz savesne promene prava svojine, i saglasnosti novog vlasnika u odnosu na prava i obaveze po ovom Ugovoru uz prenos uslova zakupa na budućeg vlasnika, a u protivnom, dužan je Zakupcu nadoknaditi pričinjenu štetu.

U slučaju da Zakupodavac želi da proda poslovnu zgradu u celosti ili delimično, Zakupac ima pravo preče kupovine, uz pravo prvenstva kupovine u odnosu na drugu najpovoljniju ponudu.

Zakupac može preneti ili prodati svoju firmu, čija se delatnost odnosi tj. vrši na/u predmetnoj nepokretnosti datoj u zakup, drugom fizičkom ili pravnom licu, pod istim uslovima, pravima i obavezama koji su utvrđeni ovim Ugovorom o zakupu.

U slučaju prodaje firme, Zakupodavac ima pravo preče kupovine u odnosu na najpovoljniju ponudu.

Član 16.

U cilju obezbeđenja i zaštite ulaganja i poslovanja Zakupca od stečaja, likvidacije, statusnih i dr. poslovnih teškoća Zakupodavca u punom periodu zakupa, Zakupodavac prenosi založno pravo na nepokretnost koja je predmet ovog Ugovora kao obezbeđenje investicije i poslovanja Zakupca i to u visini stvarno uložених sredstava u predmetnoj investiciji.

Ovo obezbeđenje odvijaće se na sledeći način:

- Zakupodavac će Zakupcu dozvoliti upis založnog prava na predmetnom objektu i to na iznos investicije Zakupca od [REDACTED] EUR u odgovarajućoj dinarskoj protivvrednosti po prodajnom kursu NBS na dan davanja založne izjave, u roku od 3 (tri) meseca od dana dobijanja građevinske dozvole;
- Predmetno založno pravo biće umanjivano respektivno, po isteku svake godine, za iznos od 7% na ime amortizacije ulaganja Zakupca;
- Založne izjave Zakupodavca i saglasnosti za brisanje založnog prava koje daje Zakupac, koje su u skladu sa prethodnim stavovima, davaće se svake godine sukcesivno, po isteku obračunskog perioda a najkasnije do 31. marta tekuće godine za tu godinu.

Član 17.

Zakupac se obavezuje da na dan isteka zakupa, bez obzira iz kog pravnog razloga je do toga došlo, predmet zakupa preda Zakupodavcu, oslobođen od svih lica, u urednom stanju.

U slučaju da Zakupac posle isteka zakupa neovlašćeno drži predmet zakupa u svom posedu, dužan je da na ime štete plaća Zakupodavcu dupli iznos mesečne zakupnine za svaki započeti mesec neovlašćenog držanja predmeta zakupa u svom posedu.

Raskid Ugovora

Član 18.

Izuzeto od odredbi iz Člana 5. ovog Ugovora, predmetni Ugovor može biti raskinut i pre isteka ugovorenog roka sporazumom obe ugovorne strane ili jednostranim otkazom neke od ugovornih strana. U slučaju jednostranog raskida, važe odredbe iz Člana 19. Ovog Ugovora.

Član 19.

Zakupodavac može u toku trajanja zakupa jednostrano raskinuti Ugovor o zakupu isključivo u slučaju da Zakupac i posle njegove opomene koristi zakupljeni poslovni prostor protivno odredbama Ugovora, učini prepravke ili adaptacije suprotno ovom Ugovoru ili daje u podzakup poslovni prostor ili njegove delove bez prethodne pisane saglasnosti Zakupodavca.

Zakupodavac može takođe, jednostrano raskinuti ovaj Ugovor i u slučaju da Zakupac uprkos pisanoj opomeni Zakupodavca ne plaća redovno zakupninu i ostale redovne troškove korišćenja kako je to ovim Ugovorom regulisano i to tek ukoliko zakupac ne plati više od dve zakupnine, odnosno tek kada treća neplaćena zakupnina dođe na naplatu.

Ukoliko do raskida Ugovora dođe usled razloga navedenih u predhodnim stavovima ovog Člana, ili kršenja odredbi ovog Ugovora od strane Zakupca, smatra se da je Zakupac kriv za raskid.

Ukoliko Zakupac jednostrano raskine ovaj Ugovor ili do raskida dodje njegovom krivicom:

- Zakupac je odgovoran za štetu, odnosno gubitke koji nastanu Zakupodavcu usled prevremenog okončanja zakupa, kao što su gubitak zakupnine, plaćanje troškova i drugi izdaci, i dužan je da isplati Zakupodavcu naknadu u visini 6 mesecnih zakupnina, a na ime nastale štete.
- Zakupodavac preuzima Predmet Zakupa u viđenom stanju i zadržava sva ulaganja Zakupca u predmetni objekat, bliže opisana u prethodnim članovima, bez naknade.

Zakupac nema pravo na naknadu štete usled prevremenog raskida zakupa, odnosno raskida ovog Ugovora, ukoliko je do toga došlo njegovom krivicom.

Ukoliko do raskida Ugovora dođe usled razloga koji nisu navedeni u prva dva stava ovog Člana, smatra se da je Zakupodavac kriv za raskid.

Ukoliko do raskida Ugovora dođe krivicom Zakupodavca, Zakupodavac se obavezuje da Zakupcu nadoknadi vrednost ulaganja u objekat u visini stvarnog ulaganja Zakupca u rekonstrukciju objekta bliže opisanog u Članu 15. ovog Ugovora. Iznos koji je Zakupodavac dužan da isplati je vrednost stvarnog ulaganja umanjena za 7% godišnje amortizacije.

Ukoliko do raskida Ugovora dođe krivicom Zakupodavca, Zakupodavac, se obavezuje da isplati Zakupcu iznos petogodišnje dobiti iskazane u poslovnim knjigama, na ime izgubljene dobiti.

ni čemu će Zakupodavcu, povezanom pravnom, fizičkom licu ili novom Zakupcu, biti skraćeno pravo da se bavi istim ili sličnim biznisom na predmetu zakupa 5 godina od dana jednostranog raskida Ugovora pod pretnjom tužbe

Ukoliko u toku prvih 5 godina trajanja zakupa dođe do prestanka Ugovora krivicom Zakupodavca, Zakupodavac se obavezuje da Zakupcu isplati i ugovornu kaznu u visini [REDACTED] eura, na ime izgubljene dobiti.

Ukoliko do raskida Ugovora dođe u toku adaptacije krivicom Zakupca, Zakupodavac zadržava znos koji je u plaćen na ime garancije za dobro izvršenje posla.

Završne odredbe

Član 20.

Potpisivanjem ovog Ugovora Zakupodavac izjavljuje i potvrđuje da je ovaj Ugovor odobren od strane Skupštine akcionara Zakupodavca održane dana 24.06.2013. god. koja je ovlastila Generalnog direktora dipl.ing. Vladana Gvozdenovića da može u ime EP „Svetlost“ AD iz Beograda, da potpiše ovaj Ugovor sa Zakupcem pod uslovima koji su navedeni u Ugovoru.

Član 21.

Na sva pitanja koja nisu regulisana ovim Ugovorom primenjivaće se odredbe Zakona o obligacionim odnosima i ostali važeći zakonski propisi koji regulišu ovu oblast.

Član 22.

U slučaju spora strane su saglasne da isti reše sporazumno mirnim putem, a ukoliko to nije moguće priznaju nadležnost Privrednog suda u Beogradu.

Član 23.

Ugovorne strane izjavljuju da su ovaj Ugovor pročitale, da na isti nemaju primedbi, da je isti izraz njihove volje i u znak saglasnosti ga svojeručno potpisuju.

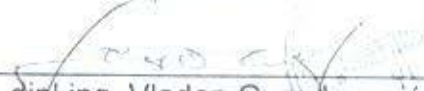
Član 24.

Stupanjem ovog Ugovora na snagu u celosti se zamenjuje prethodno potpisani ugovor sačinjen dana 11.06.2010. god. između istih ugovornih strana, overen od strane Prvog osnovnog suda u Beogradu dana 25.06.2010. godine, tako da isti više ne proizvodi pravno dejstvo.

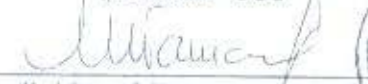
Član 25.

Ovaj Ugovor je sačinjen u 8 (osam) istovetnih primeraka, od kojih svaka od ugovornih strana, zadržava po 3 (tri) primerka a 1 (jedan) primerak služi za potrebe overe.

Zakupodavac
EP „Svetlost“ AD


dipl.ing. Vladan Gvozdenović
Generalni direktor

Zakupac
„Srbotel“ doo


dipl.ing. Miroslav Pašagić
Direktor



Јавни бележник
Јованка Јовановић
Београд-Палилула
Чарли Чаплина 30

ОПУ: 827-2015
Страна 1 (прва)

----- КЛАУЗУЛА О ПОТВРЂИВАЊУ ИСПРАВЕ -----

Ја, Јованка Јовановић, у својству јавног бележника потврђујем да су дана 28.04.2015. (двадесет осмог марта две хиљаде петнаесте) године у моју јавнобележничку канцеларију приступиле странке: -----

1. **Владан Гвозденовић**, од оца Будимира, рођен у Београду, дана 27.11.1956. (двадесет седмог новембра хиљаду деветсто педесет шесте) године, са пребивалиштем у Београду, Ул. Петра Мартиновића бр. 26 (двадесет шест), ЈМБГ 2711956710031, чији је идентитет утврђен увидом у личну карту број 004920362, издату дана 24.12.2013. (двадесет четвртог децембра две хиљаде тринаесте) године од стране ПС Раковица која важи до 24.12.2023. (двадесет четвртог децембра две хиљаде двадесет треће) године, као **законски заступник Закуподавца ЕП „Светлост“ АД Београд**, Ул. Бара Венеција бр. 57 (педесет седам), матични број 07022654, ПИБ 100002740, чији је статус овлашћеног лица и границе његовог овлашћења утврђене увидом у извод из Регистра привредних субјеката који се води код АПР од 09.07.2014. (деветог јула две хиљаде четрнаесте) године као и непосредним увидом поступајућег јавног бележника у интернет страницу Регистра на дан сачињавања овог јавнобележничког записа-----

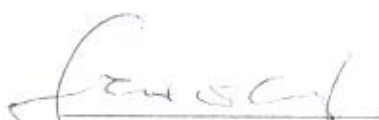
-----И-----

2. **Мирослав Пашагић**, рођен дана 20.03.1967. (двадесетог марта хиљаду деветсто шездесет седме) године, са пребивалиштем у Београду, Каћанског 017А (седамнаестог А), ЈМБГ 2003967773413, чији је идентитет утврђен увидом у личну карту број 005756777 издату дана 20.08.2014. (двадесетог августа две хиљаде четрнаесте) године од стране ПС Савски венац која важи до 20.08.2024. (двадесетог августа две хиљаде двадесет четврте) године, као **законски заступник Закупца, привредног друштва за менаџмент, консалтинг и инжењеринг у хотелској индустрији Срботел доо Београд**, са седиштем у Београду (Савски венац), Ул. Каћанског 17а, МБ 20648309, ПИБ 106631946, чији је статус законског заступника утврђен увидом у извод из Регистра привредних субјеката који се води код АПР од 16.04.2015. (шеснаестог априла две хиљаде петнаесте) године -----

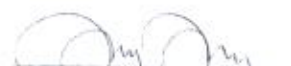
----- Ради потврђивања исправе – уговора о закупу -----

Утврдила сам да оба уговорника говоре српски језик, да су писмени и способни да прочитају и потпишу исправу, те због тога није било потребно присуство позваних сведока, тумача и преводиоца. Утврдила сам да странке су овлашћене за закључење уговора о закупу и уверила сам се у постојање њихове озбиљне и слободне воље за закључење овог уговора.-----

Утврдила сам да се предметна непокретност налази на мом службеном подручју, па сам услед тога надлежна за оверу ове исправе. -----


Владан Гвозденовић


Мирослав Пашагић


Јавни бележник

Потврђујем да сам уговорним странама прочитала исправу и да су оне након тога у мом присуству изјавили да су разумели садржај исправе и правне последице као и да је њихова воља у свему верно унета у ову исправу.

Након тога странке су у мом присуству потписале исправу.

ПРИЛОЗИ:

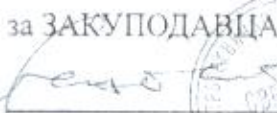
1. Лична карта зак. заступника закуподавца
2. Лична карта зак. заступника закупца
3. Извод из Регистра привредних субјеката који се води код АПР од 09.07.2014. године
4. Извод из Регистра привредних субјеката који се води код АПР од 16.04.2015. године

Јавнобележничка награда за јавнобележнички потврђену исправу – *уговора о закупу* у укупном износу од 25.920,00 динара (двадесет пет хиљада деветсто двадесет), наплаћена је на основу члана 21, тарифног броја 1 и тарифног броја 9 Јавнобележничке тарифе, и обухвата износ награде од 21.600,00 динара (двадесет једна хиљада шест стотина) и износ обрачуналог ПДВ по стопи од 20% од 4.320,00 динара (четири хиљаде триста двадесет).

Исправа је написана једнострано, латиничним писмом, на 7 (седам) страна и потписана у 3 (три) примерка, од којих 1 (један) примерак, са прилозима остаје код јавног бележника, по 1 (један) примерак се предаје закуподавцу и 1 (један) примерак закупцу.

Клаузула о потврђивању ове исправе сачињена је у канцеларији поступајућег јавног бележника, дана 28.04.2015. (двадесет осмог априла две хиљаде петнаесте године) у 13:00 часова (тринаест часова).

за ЗАКУПОДАВЦА


Владан Гвозденовић

за ЗАКУПЦА

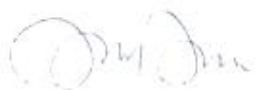

Мирослав Пашагић



ЈАВНИ БЕЛЕЖНИК
Јованка Јовановић
Београд, Палилула
Чарли Чаплина 30

(потпис)

(печат)





АНЕКС бр.1

уз Уговор о закупу закључен дана 28.04.2015.год. у Београду
између:

· ЕП „Светлост“ АД, Београд, Бара Венеција бр.57, МБ 07022654, као Закуподавца, кога заступа Генерални директор дипл.инг.Владан Гвозденовић (у даљем тексту Закуподавац) са једне стране

и

· „Срботел“ доо, Београд, Каћанског 17а, МБ 20648309, као Закупаца, кога представља Директор Мирослав Пашагић (у даљем тексту Закупац) са друге стране.

Преамбула

Уговорне стране сагласно констатују да су, дана 28.4.2015.год., пред јавним бележником Јованком Јовановић, потписале уговор о закупу објекта у улици Француска бр.11, изграђеног на катастарској парцели бр.1688/1, са изузетком два стана на четвртој спрату предметног објекта, површина 36,60 м² и 28,50 м², који припадају предузећу „EXPRO“ д.о.о., из Београда, Господара Вучића бр.145^а.

Уговорне стране сагласно констатују да је, од тренутка потписа предметног уговора, Закуподавац, регистровано у Агенцији за привредне регистре, променио адресу седишта и да иста, на дан потписа овог Анекса, гласи: **Обреновачки друм 66, Чукарица, Београд.**

Како је, у току реализације овог уговора, дошло до одређених промена и појашњења, а везано за реализацију истог, уговорне стране су сагласне да предметне промене реализују кроз овај Анекс уговора.

Члан 1.

Члан 3. став 4. предметног уговора мења се у целости. Нови текст гласи:

„Закупац се обавезује да о свом трошку изради пројекат адаптације, реконструкције и промене намене као и да прибави све неопходне дозволе и одобрења надлежних органа за предметну интервенцију, те да сноси све трошкове који у том поступку настану. Закупац је сагласан да у име Закуподавца, у потпуности преузме и плати све трошкове Дирекције за градско грађевинско земљиште и изградњу Београда, настале као последица горепомнутих активности. Закупац ће све трошкове документовати Закуподавцу“.

Члан 2.

Члан 3. став 6. предметног уговора мења се у целости. Нови текст гласи:

„Закуподавац ће издати специјално пуномоћје одговарајућем стручном лицу које одреди Закупац за вођење поступка прибављања неопходних грађевинских исправа за реализацију предметног правног посла пред надлежним органима управе одмах по овери овог Уговора“.

Члан 3.

Члан 4. предметног уговора брише се у потпуности.

Члан 4.

Члан 5. предметног уговора мења се у целости. Нови текст гласи:

Закуподавац и Закупац су сагласно утврдили следеће:

У току и након адаптације предмета закупа, који не може бити дужи од 18 (осамнаест) месеци од добијања правоснажне грађевинске дозволе, Закупац не плаћа закупнину (grace period);

За преостали период закупа месечна закупнина износи [REDACTED] евра, прерачунато у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан испостављања фактуре, без урачунаог износа ПДВ-а;

месечна закупнина дефинисана у претходном ставу овог члана мора бити плаћена у току текућег месеца закупа".

Члан 5.

Члан 6. предметног уговора брише се у потпуности.

Члан 6.

Члан 7. предметног уговора мења се додавањем става 6 који гласи:

Закуподавац је сагласан да се Уговор о закупу продужи на наредних 10 год. по истеку периода од 20 година, под истим условима као што је предвиђено по истеку првих 10 година закупа, односно како је дефинисано у ставовима 4. и 5. овог члана.

Ако Закупац не жели да продужи уговор за наредних 10 година, обавезан је да о томе обавести Закуподавца 6 (шест) месеци пре истека уговорног периода, у противном сматраће се да је прихватио продужење Уговора".

Члан 7.

Члан 18. предметног уговора мења се у целости. Нови текст гласи:

Изузето од одредби Члана 7. овог уговора, предметни уговор може бити раскинут и пре истека уговорног рока споразумом обе уговорне стране или једностраним отказом неке од уговорних страна. У случају једностраног раскида, важе одредбе из Члана 19. овог уговора.

У случају раскида овог Уговора, неопходно је да се обезбеде следеће радње:

Брисање забележби у Катастру непокретности РГЗ у теретном листу за предмет закупа за сваку од непокретности посебно (да је непокретност издата у закуп Закупцу на период од 20 година);

Брисање хипотеке – Заложног права, на предметном објекту коју је Закупац остварио у складу са условима у Члану 16. овог уговора.

У случају раскида овог Уговора споразумом обе уговорне стране, Закупац је у обавези да у року од 7 (седам) дана достави следеће документе:

Изричиту сагласност, оверену код нотара, да се у Катастру непокретности РГЗ у теретном листу за предмет закупа, за сваку од непокретности посебно, избрише забележка да је непокретност издата у закуп Закупцу на период од 20 година.

Брисовницу, односно изричиту сагласност за брисање хипотеке – Заложног права, оверену код нотара, на предметном објекту коју је Закупац остварио у складу са условима у Члану 16. овог уговора".

Члан 8.

Члан 19. став 4. предметног уговора мења се у целости. Нови текст гласи:

колико Закупац једнострано раскине овај Уговор или до раскида дође његовом кривицом:

Закупац је одговоран за штету, односно губитке који настану Закуподавцу услед превременог окончања закупа, као што су губитак закупнине, плаћање трошкова и други издаци, и дужан је да Закуподавцу исплати накнаду у висини 6 (шест) месечних закупнина, а на име настале штете.

Закуподавац преузима предмет закупа у виђеном стању и задржава сва улагања Закупца у предметни објект, ближе описан у претходним члановима, без накнаде.

Закупац је дужан да у року од 7 (седам) дана достави изричиту сагласност, оверену код нотара, да се у Катастру непокретности РГЗ, у теретном листу за предмет закупа за сваку од непокретности посебно, избрише забележба да је непокретност издата у закуп Закупцу на период од 20 година.

У року од 7 (седам) дана достави Брисовницу, односно изричиту сагласност за брисање хипотеке – Заложног права, оверену код нотара, на предметном објекту коју је Закупац остварио у складу са условима у Члану 16 овог Уговора“.

Члан 9.

Члан 19. став 10. предметног уговора мења се у целости. Нови текст гласи:

колико у току првих 5 (пет) година трајања закупа дође до раскида Уговора кривицом куподавца, Закуподавац се обавезује да Закупцу исплати уговорну казну у висини [REDACTED] евра, на име изгубљене добити. У овом случају Закупац је у обавези да у року од (седам) дана, од дана исплате уговорне казне, достави следеће документе:

Изричиту сагласност да се у Катастру непокретности РГЗ, у теретном листу за предмет закупа за сваку од непокретности посебно, избрише забележба да је непокретност издата у закуп Закупцу на период од 20 година.

Брисовницу, односно изричиту сагласност за брисање хипотеке – Заложног права, на предметном објекту коју је Закупац остварио у складу са условима у члану 16. овог Уговора“.

Члан 10.

Члан 19. став 11. предметног уговора брише се у потпуности.

Закуподавац
ЕП „Светлост“ АД

дипл.инг. Владан Гвозденовић
Генерални директор

Закупац
„Срботел“ доо

дипл.инг. Мирослав Пашагић
Директор

-----КЛАУЗУЛА О ПОТВРЂИВАЊУ-----
-----ИСПРАВЕ-----

Потврђује се да су приступиле странке: -----

1. **Владан Гвозденовић**, од оца Будимира, рођен у Београду, дана 27.11.1956. (двадесет седмог новембра хиљаду деветсто педесет шесте) године, са пребивалиштем у Београду, Чукарица, улица Петра Мартиновића број 026 (двадесет шест), ЈМБГ 2711956710031, чији је идентитет утврђен увидом у личну карту број 004920362 издату дана 24.12.2013. (двадесет четвртог децембра две хиљаде тринаесте) године од стране ПС Раковица која важи до 24.12.2023. (двадесет четвртог децембра две хиљаде двадесет треће) године, **као законски заступник Закуподавца Електротехничко предузеће Светлост Акционарско друштво Београд – Чукарица**, са седиштем у Београду, Чукарица, улица Обреновачки друм бб, матични број 07022654, ПИБ 100002740, чије својство законског заступника је утврђено увидом у Извод о регистрацији привредног субјекта од 09.07.2014.године и увидом у податке на интернет страни АПР-а на дан овере-----

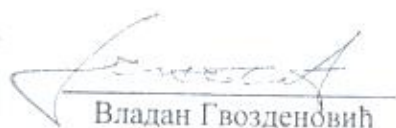
-----и-----

2. **Мирослав Пашагић**, од оца Зорана, рођен у Београду, дана 20.03.1967. (двадесетог марта хиљаду деветсто шездесет седме) године, са пребивалиштем у Београду, Савски венац, Каћанског број 017А (седамнаест А), ЈМБГ 2003967773413, чији је идентитет утврђен увидом у личну карту број 005756777 издату дана 20.08.2014. (двадесетог августа две хиљаде четрнаесте) године од стране ПС Савски венац која важи до 20.08.2024. (двадесетог августа две хиљаде двадесет четврте) године, **као законски заступник Закупца Друштва са ограниченом одговорношћу за менаџмент, консалтинг и инжењеринг у хотелској индустрији Срботел Београд (Савски венац)**, са седиштем у Београду, Савски венац, улица Каћанског 17А (седамнаест А) матични број 20648309, ПИБ 106631946, чије својство законског заступника је утврђено увидом у Извод о регистрацији привредног субјекта од 16.04.2015. године и увидом у податке на интернет страни АПР-а на дан овере-----

ради потврђивања исправе – анекса уговора о закупу непокретности-----

Потврђујем да сам приватну исправу испитала и утврдила да је иста написана у складу са службеном употребом језика и писма, како по форми, тако и по садржини, те да иста није исправљена, преиначена, брисана, прецртана, уметнута или додата, поцепана, оштећена или сумњива по свом спољашњем облику.-----

Утврдила сам да уговорне стране говоре српски језик, да су писмене и способне да прочитају и потпишу исправу, те због тога није било потребно присуство позваних сведока, тумача и преводиоца. Утврдила сам да странке су овлашћене за закључење анекса уговора и уверила се у постојање њихове озбиљне и слободне воље за закључење овог анекса уговора.-----


Владан Гвозденовић


Мирослав Пашагић


Јавни бележник

Упозорила сам странке на одредбе Закона о заштити података о личности („Сл. Гласник РС“ бр. 97/2008, 104/2009 – и др. Закон, 68/2012 – одлука УС и 107/2012) у погледу коришћења личних података и странке су дале сагласност за коришћење и чување података и доставање информација и заштићених података овлашћеним органима ради спровођења правног посла који је предмет исправе која се потврђује, те оним државним органима односно институцијама, којима сам ја по основу законских и подзаконских аката обавезна исте доставити.-----

Утврдила сам да се предметна непокретност налази на мом службеном подручју, па сам услед тога надлежна за оверу ове исправе. -----

Поучила сам и упозорила уговорне стране о могућности да, непосредно пре потврђивања ове исправе, на њихов захтев извршим непосредан увид у предметни лист непокретности у јавној књизи катастра непокретности, објаснила им предности и сврху непосредног увида и упозорила их на евентуалне последице и ризике, а нарочито на могућност да је у међувремену, од времена издавања предметног листа непокретности, дошло до промене података који се уписују у лист непокретности за предметну непокретност, као и на могућност несагласности предметног извода листа непокретности и стања у том листу непокретности у јавној књизи катастра непокретности, те у вези са тим, странке су изјавиле да су сагласне са стањем уписаним у предметном изводу листа непокретности, те да не желе непосредни увид јавног бележника и да спосе ризике и последице у вези с тим. -----

Уговорним странама сам објаснила, правне домете, смисао и последице закључења правног посла који је предмет приватне исправе, те сам утврдила да је правни посао дозвољен, односно да није у супротности са принудним прописима, јавним поретком и добрим обичајима.-----

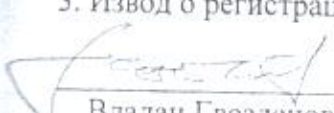
Јавни бележник напомиње да је странкама у поступку указао на чињеницу да правни посао о коме се саставља исправа упућује на другу исправу, али су странке изјавиле да им је позната садржина исправа, те да нема потребе да се иста чита.-----

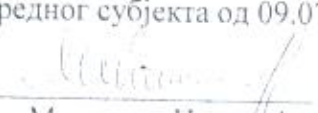
Јавни бележник потврђује да је странкама прочитана исправа и да су странке изјавиле да исправа у свему и потпуно одговара њиховој вољи, што својим потписима на исправи, потврђују. -----

Јавнобележничка награда за солемнизацију приватне исправе – анекса уговора о закупу, у укупном износу од 13.240,00 (тринаест хиљада двеста четрдесет) динара, наплаћена је на основу члана 21, тарифног броја 1 и тарифног броја 9 Јавнобележничке тарифе („Службени гласник РС“ бр.91/2014), и обухвата износ накнаде од 10.800,00 (девет хиљада осамсто) динара и износ обрачунаог ПДВ по стопи од 20% од 2.160,00 (две хиљаде сто шездесет) динара, као и износ накнаде од 280,00 (двеста осамдесет) динара на име материјалних трошкова сходно члану 14. ЈБТ.-----

Прилози:-----

1. Лична карта законског заступника закупадавца-----
2. Лична карта законског заступника закупца-----
3. Извод о регистрацији привредног субјекта од 09.07.2014.године-----


Владан Гвозденовић


Мирослав Пашарић


Јавни бележник

4. Извод о регистрацији привредног субјекта од 16.04.2015. године-----
5. Увод у податке на интернет страни АПР-а на дан овере-----
6. Уговор о закупу бр. ОПУ:827-2015 оверен од стране јавног бележника Јованка Јовановић из Београда дана 28.04.2015. године-----

Исправка је сачињена штампачем, ћириличним писмом, једнострано на 3 (три) стране и потписана у 3 (три) примерка, од којих 1 (један) примерак са прилозима остаје код јавног бележника, и 1 (један) за закупадавца и 1 (један) за закупца.-----

Класура о потврђивању ове исправе сачињена је у канцеларији поступајућег јавног бележника дана 28.12.2015. (двадесет осмог децембра две хиљаде петнаесте) године у 11:30 (једанаест часова тридесет минута).-----

ЗА ЗАКУПОДАВЦА

Владислав Гвозденовић

ЗА ЗАКУПЦА

Мирослав Пашагић

ЈАВНИ БЕЛЕЖНИК

Јованка Јовановић
Београд, Палилула
Чарли Чаплина 30

(потпис)

(печат)

