



Svetlost a.d.

ELEKTROTEHNIČKO PREDUZEĆE, OSNOVANO 1948.god.
Obrenovački drum bb, BEOGRAD, 063/303-153, 063/352-754
TR Komercijalna banka 205-55669-18, MB 07022654, PIB 100002740

U Beogradu,
22.5.2020.god.
br. 12/20

Udruženje malih akcionara EP "Svetlost" AD
Beograd

Postovani gospodine Ševo,

Potvrđujemo prijem Vašeg dopisa 02/20 od 18.5.2020.god. Sa tim u vezi daću Vam svoj komentar.

1. Vaš dopis je naslovljen na ED "Svetlost-Lux" doo. Dakle, s obzirom da se radi o društvu sa ograničenom odgovornošću potpuno je jasno da Vi tu nikako ne možete biti akcionar. Vi ste akcionar EP "Svetlost" AD i jedino tom pravnom subjektu možete da se obratite. **Vodite računa o tome.**
2. Po ko zna koji put Vas obaveštavam da se sedište firme ne nalazi na adresi Žorža Klemansoa br.11. Nije mi jasno zašto Vam se toliko sviđa taj Klemanso. Uzgred, na toj adresi se nalazi stambena zgrada.
3. Dana 02.3.2020.god. uputio sam dopis br.03/20 Udruženju malih akcionara vezano za Vaše neosnovano i nesuvislo ponašanje. Iz dopisa, čiju fotokopiju Vam dostavljam, sve je jasno i smatram da tu nije potreban dodatni komentar.
4. Uprkos jasno iznetom upozorenju, Vi ste, 18.5.2020.god. ponovili incident, kojom prilikom ste neovlašćeno od zakupca tražili da Vam iskopira i dostavi Ugovor o iznajmljivanju poslovnog prostora (?). Tom prilikom ste, ponovo i bez ikakvog osnova, teško narušili integritet zakupca i njegovo pravo da nesmetano koristi pomenuti prostor.
5. Vase navodno iznenađenje činjenicom da je EP "Svetlost" AD izdala deo poslovnog prostora na adresi Rudo 1 je, naravno, **bespredmetno**. Ova činjenica publikovana je u izveštaju o poslovanju EP "Svetlost" AD za 2018.god., u Izveštaju o radu Nadzornog odbora EP "Svetlost" AD za 2018.god. i dostupna je na sajtu Društva, sajtu APR i sajtu Beogradske berze. **Da ste želeli da se informišete imali ste, dakle, dovoljno mogućnosti.**
6. U prilogu Vam dostavljam fotokopiju ugovora o zakupu prostora u prizemlju objekta Rudo 1 sačinjenog sa "Udruženjem Gradski Pink taxi TG". Kao i ranije, delovi ugovora koji predstavljaju poslovnu tajnu izostavljeni su iz ugovora.

Nadam se da ste zadovoljni ekspeditivnošću. S poštovanjem,

Za EP "Svetlost" AD
dipl.ing. Vladan Gvozdenović
Generalni direktor

POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI
POSREDOVANJE U PROMETU
45/18
24.10.2018. GOD.

UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

koji dana 24.10.2018. godine u Beogradu zaključuju

Elektrotehničko preduzeće "SVETLOST" Akcionarsko društvo Beograd-Čukarica, sa sedištem u Beogradu u ul. Obrenovački drum bb, matični broj: 07022654, PIB: 100002740, račun broj: 205-0000000055669-18, koji se vodi kod poslovne banke Komercijalna banka A.D. - Beograd, koga zastupa Vladan Gvozdenović, Generalni direktor, (u daljem tekstu: **Zakupodavac**)

Udruženje Gradski Pink taksi TG, sediste Beograd u ul. Teodora Česljara 9, matični broj 28203608, PIB 109523433, račun br 205-233456-60, koji se vodi kod poslovne banke Komercijalna banka A.D. – Beograd, koga zastupa Maja Gaćeša Radivojević, predsednik udruženja, (u daljem tekstu: **Zakupac**)

Preambula

1. Ugovorne strane saglasno konstatuju da su upoznate sa činjenicom da je, dana 01.4.2018. god., zaključen ugovor o zakupu predmetnog prostora na lokaciji Rudo 1 u Beogradu između EP "Svetlost" AD iz Beograda kao tadašnjeg Zakupodavca i firme "GoTo" iz Beograda, kao tadašnjeg Zakupca, zaveden pod br.012/18 od 01.4.2018. god. u registraturu Zakupodavca i da su upoznate sa sadržajem istog.
2. Ugovorne strane saglasno konstatuju da su upoznate sa činjenicom da je ugovor, bliže opisan u tački br.1 ove Preambule, stupio na snagu i da su ugovorne strane, definisane u njemu, postupale po istom.
3. Ugovorne strane saglasno konstatuju da su upoznate sa činjenicom da je između EP "Svetlost" AD iz Beograda kao tadašnjeg Zakupodavca i firme "GoTo" iz Beograda kao tadašnjeg Zakupca zaključen i Aneks br.1 uz Osnovni ugovor o zakupu, zaveden kod Zakupodavca pod br. 015/1/18 dana 10.4.2018.god., kojim se regulišu ulaganja koja je tadašnji Zakupac imao u predmetni prostor, a na osnovu kojih je tadašnji Zakupac oslobođen plaćanja 20 mesečnih zakupnina počev od 01.4.2018.god., sve definisano u predmetnom Aneksu uz Osnovni ugovor.
4. Ugovorne strane saglasno konstatuju da su upoznate sa činjenicom da je između firmi EP "Svetlost" AD i "GoTo" doo, dana 24.10.2018.godine zaključeni i Aneks br. 2 uz osnovni

ugovor o zakupu, zaveden kod Zakupodavca pod br. 44/18, a kojim se reguliše pitanje prestanka zakupa nad predmetnim prostorom od strane firme „GoTo“.

5. Ugovorne strane saglasno konstatuju da su upoznate i da su saglasne i sa činjenicom da je između firmi „GoTo“ iz Beograda i „Pink taxi“ iz Beograda postignut dogovor o preuzimanju zakupa nad predmetnim prostorom na lokaciji Rudo 1 u Beogradu, bliže opisanog u ugovoru br.012/1/18 od 01.4.2018.god., te da počev od 24.10.2018.god., zakup nad predmetnim prostorom preuzima firma „Pink taxi“
6. Ugovorne strane saglasno konstatuju da je, na činjenicu iznetu u tački 5 ove Preambule, saglasnost prethodno dao i Zakupodavac, odnosno firma EP „Svetlost“ AD

Shodno gore iznetom ugovorne strane zaključuju sledeći ugovor:

Član 1.

Predmet ovog ugovora je izdavanje u zakup poslovnog prostora koji se nalazi u prizemlju poslovne zgrade u ul. Rudo br. 1 u Beogradu, ukupne površine 140m² a koji se sastoji iz više celina, i to:

- 1.1 Poslovni prostor 1 - prostorja desno od stepeništa ukupne površine 69,30 m²
- 1.2 Poslovni prostor 2 - prostorje levo od stepeništa ukupne površine 69,30 m²
- 1.3 Deo hodnika ispred stepeništa ukupne površine 1,40m²

(u daljem tekstu sve posebne celine označene kao: **Prostor**)

Član 2.

Ugovorne strane saglasno konstatuju da je Zakupodavac vanknjižni vlasnik Prostora koji se izdaje u zakup što dokazuje na osnovu sledećih dokumenata koji su Zakupcu stavljeni na uvid pre potpisivanja ovog ugovora:

1. Ugovor o kupoprodaji predmetnog prostora zaključen između Poslovnog udruženja „Inpros“ iz Beograda, Bulevar Revolucije br.84/IX (zaveden pod br.1198/77 od 09.IX.1977.god.) i Elektrotehničkog preduzeća „Svetlost“ iz Beograda, Francuska br.11 (zaveden pod br.16216 od 16.11.1977.god.)
2. Zahtev za uknjižbu predmetnog prostora podnet od strane vlasnika dana 27.12.2016.god. i zaveden kod Republičkog geodetskog zavoda pod br.952-02-6-4717/16.

Član 3.

Zakupodavac izdaje Zakupcu Prostor na nesmetanu upotrebu na period od 5 godina (60 meseci), koji počinje da teče od 24.10.2018.godine, radi obavljanja delatnosti Zakupca, a to je do 23.10.2023.god.

Član 4.

U cilju privođenja Prostora nameni poslovne delatnosti Zakupca, Zakupac se obavezuje da u rekonstrukciju istog uloži određena finansijska sredstva što ni na koji način ne obavezuje Zakupodavca u smislu smanjenja cene mesečnog zakupa. Nakon isteka roka zakupa, sva ulaganja u isti od strane Zakupca ostaju Zakupodavcu na trajno korišćenje bez dodatne nadoknade.

Član 5.

Ugovarači su se saglasili da mesečna zakupnina za korišćenje prostora bliže opisanog u članu 1 ovog ugovora bude [REDAKTOVANO] po m² zakupljenog prostora, odnosno [REDAKTOVANO] na mesečnom nivou. U cenu zakupa nije uračunat iznos PDV-a. Zakupnina se obračunava i plaća u dinarskoj protivvrednosti po zvaničnom kursu NBS za valutu evro važećem na dan plaćanja.

Član 6.

Zakupac je u obavezi da fakturu za zakup predmetnog prostora plati u roku od 8 (osam) dana od dana prijema iste. Neplaćanje tri uzastopne fakture za zakup smatra se valjanim razlogom za raskid ugovora od strane Zakupodavca.

Član 7.

Ugovorne strane saglasno konstatuju da se iznos zakupnine neće povećavati tokom perioda važenja ovog ugovora i da je visina zakupnine kao takva garantovana Zakupcu.

Član 8.

Uzimajući u obzir sve što je konstatovano u Preambuli ovog ugovora, **a naročito činjenicu iznetu u tački 3**, Zakupodavac odobrava Zakupcu "grace period" u kome isti nije u obavezi da plaća zakupninu za predmetni prostor. Isti počinje da teče sa 24.10.2018 god. i završava se sa 30.11.2019 god.

Član 9.

Ugovorne strane saglasno konstatuju da Zakupodavac snosi teret eventualnih neizmirenih obaveza nastalih po osnovu korišćenja komunalnih i sličnih usluga (kao što su BVK, električne energije, gradska čistoća, gradsko stambeno i slično) do dana zaključenja ovog Ugovora.

Zakupac je dužan da pored zakupnine iz člana 5 ovog ugovora, od dana zaključenja ovog ugovora redovno plaća sve troškove koje nastanu korišćenjem prostora, kao što su naknade za komunalne i slične usluge (usluge koje naplaćuje BVK, električna energija, gradska čistoća, gradsko stambeno i slično), u daljem tekstu **troškovi upotrebe**.

Član 10.

Ukoliko u toku trajanja Ugovora o zakupu dođe do statusnih promena na strani Zakupodavca (promene vlasničke strukture), odnosno do promene vlasništva nad predmetnim prostorom (prodaja trećim licima), novi vlasnik stupa na mesto Zakupodavca te posle toga prava i obaveze iz zakupa nastaju između njega i Zakupca.

Novi vlasnik Prostora ne može zahtevati od Zakupca da mu preda Prostor pre isteka vremena za koje je zakup ugovoren

Za obaveze novog vlasnika iz zakupa prema Zakupcu odgovara Zakupodavac kao solidarni jemac.

Član 11.

Zakupac ne snosi odgovornost za investicione popravke i otklanjanje oštećenja na električnim i vodovodnim instalacijama, kanalizaciji, grejanju kao ni za bilo koje druge popravke koje prevazilaze okvire tekuceg održavanja osim ukoliko ih nije sam Zakupac izazvao, odnosno njegovi članovi, službenici ili posetioći.

Zakupodavac je dužan da pristupi investicionim popravkama u roku od 48 sati od momenta prijema usmenog ili pisanog obaveštenja od strane Zakupca i popravke izvrši u najkraćem mogućem roku i na takav način da je ometanje Zakupca svedeno na minimum; u suprotnom Zakupac se ovlašćuje da preduzme odgovarajuće mere (popravke, intervencije i slično) o trošku Zakupodavca, a Zakupodavac je dužan da Zakupcu nadoknadi sve troškove i štetu koju je ovaj pretrpeo preduzimanjem tih mera.

Član 12.

Zakupac se obavezuje da će Prostor koristiti isključivo za delatnost za koju je registrovan i isti može izdavati Prostor trećim licima u pazakup uz prethodnu pisanu saglasnost Zakupodavca koji istu može odbiti samo iz opravdanih razloga. Pod opravdanim razlozima se podrazumevaju neodgovarajuće delatnosti Pazakupca, kao što su to ugostiteljstvo, aktivnosti koje mogu ometati druge zakupce/stanare ili delatnosti koje mogu trajno narušiti integritet prostora koji se koristi

Član 13.

Ugovor o zakupu prestaje istekom roka na koji je zaključen ili pisanim sporazumom ugovornih strana.

Član 14.

Zakupodavac može jednostrano raskidati ugovor sa svoje strane, osim u slučajevima kada se Zakupac ne pridržava odredbi ovog ugovora. U tom slučaju Zakupodavac je u obavezi da Zakupca obavesti u pisanoj formi o postojanju razloga za otkaz ugovora i ostavi mu razuman rok da predmetne primedbe otkloni. Ukoliko Zakupac u ostavljenom roku ne postupi po zahtevu Zakupodavca, stiču se uslovi za raskid ugovora na štetu Zakupca. Otkazni rok iznosi 30 (trideset) dana.

Ukoliko Zakupac jednostrano raskida ugovor, dužan je da Zakupodavcu isplati 6 (šest) mesečnih zakupina unapred, koje počinju da teku počev od dana raskida ugovora. U smislu obezbeđenja ovog plaćanja Zakupac će Zakupodavcu dostaviti 2 (dve) menice koje su evidentirane u Registru menica i ovlašćenja koji vodi NBS (blanko i bez protesta) sa meničnim ovlašćenjem za popunu i predaju menica na naplatu. Zakupodavac je u obavezi da menice i ovlašćenje vrati Zakupcu nakon prestanka važenja ovog ugovora, pod uslovom da do istog nije došlo krivicom Zakupca. Otkazni rok po ovom osnovu iznosi 30 (trideset) dana.

Član 15.

Sve izmene i dopune ovog Ugovora mogu se vršiti isključivo sporazumno, pisanim putem.

Član 16.

Na sve što nije regulisano ovim Ugovorom primenjuju se odredbe Zakona o obligacionim odnosima, kao i drugi propisi Republike Srbije.

U slučaju eventualnog spora povodom ovog Ugovora ugovorne strane se obavezuju da pokušaju da ga reše mirnim putem, a ukoliko u tome ne uspeju, ugovaraju nadležnost stvarno nadležnog suda u mestu Zakupodavca.

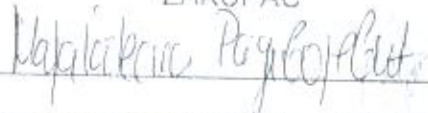
Član 17.

Ovaj Ugovor je sačinjen u 4 (četiri) istovetna primerka od kojih svaka od ugovornih strana zadržava po 2 (dva) primerka.

UGOVORNE STRANE

ZAKUPODAVAC

ELEKTROTEHNIČKO PREDUZEĆE
«SVETLOST» AKCIONARSKO DRUŠTVO
BEOGRAD-ČUKARICA

ZAKUPAC

«Udruženje Gradski Pink Taxi TG» Beograd