

На основу члана 371 и 372. Закона о привредним друштвима и члана 12. и 13. Статута Акционарског друштва за трговину Инекс Узор Неготин, Надзорни одбор заказује ванредну седницу Скупштине Друштва која ће се одржати дана 09.05.2017. и упућује Позив за седницу Скупштине у форми

ИЗВЕШТАЈА О БИТНОМ ДОГАЂАЈУ

са следећим

ДНЕВНИМ РЕДОМ

1. Конституисање радних тела Скупштине Друштва

- избор председника Скупштине
- именовање записничара
- именовање Комисије за гласање

2. Усвајање Записника са претходне седнице Скупштине АД од 09.09.2016. године

3. Доношење одлуке о усвајању текста Уговора о продаји пословног простора „Робне куће“

4. Разматрање понуде Трговинског предузећа „ТЕКИЈАНКА“ доо Кладово и доношење одлуке о усвајању понуде

5. Доношење одлуке о усвајању текста Уговора о закупу три пословна простора у Неготину

6. Доношење одлуке о потврђивању избора генералног директора Зорана Цветковића и одређивање накнаде за рад

7. Доношење одлуке о разрешењу чланова Надзорног одбора

8. Доношење одлуке о избору чланова Надзорног одбора и одређивање накнаде за рад

9. Доношење одлуке о избору екстерног ревизора за спровођење ревизије за 2016. годину

Ванредна седница Скупштине одржаће се са почетком у 13,00 часова, у просторијама Акционарског друштва INEX-UZOR Неготин, Војводе Мишића 15.

На дан упућивања позива укупан број акција је 29339, а број акција са правом гласа је 27435. Као дан за утврђивање листе акционара који су овлашћени да присуствују и гласају на Скупштини, односно да именују пуномоћнике за Скупштину утврђује се 29.04.2017. године.

Материјали за све тачке дневног реда са предлогом одлука налазе се у служби Друштва и истакнути на огласној табли Друштва и налазе се на интернет страници Друштва /www.inexuzor.rs/, као и на сајту Агенције за привредне регистре

У Неготину, 06.04.2017.



PREDLOG

ivrednim društvima Skupština AD INEX UZOR Negotin, na sednici
ne, donela je sledeću

O D L U K U

Na osnovu odredbi Zakona o Unikatnoj
održanoj dana

o izboru predsednika Skupštine

ine p
e; p

ne, Zoran Cvetković JMBG 2308959730034, iz Niša.

nagu

va radom redovne sednice Skupštine; imenuje zapisničara i članove
Zapisnik sa Skupštine i odluke donete na Skupštini.
oglašavajući

BIRA SE za Predsednika Skupštine

lonošenja.

z

Predsednik Skupštine predse

Komisije za glasanje; potpisuje odluku i uneti u knjigu odluka

Odluka stupa na snagu dano

ine

AD INEX UZOR NEGOTIN

Skupština
predsednik

Odluku objaviti na oglasnoj ta

Zoran Cvetković

U Negotinu, 2017.

PREDLOG

Na osnovu odredbi Zakona o privrednim društvima Predsednik Skupštine INEX UZOR AD NEGOTIN, na sednici održanoj dana _____ 2017. godine, doneo a je sledeću

O D L U K U

**o imenovanju zapisničara,
i članova komisije za glasanje**

Član 1

IMENUJE SE za zapisničara na Skupštini Verica Bošković iz Negotina.

Zapisničar vodi zapisnik na sednici Skupštine.

Član 2

IMENUJU SE za članove Komisije za glasanje na Skupštini:

- Momirka Stojanović
- Cveta Gicić

Komisija za glasanje vrši sledeće poslove: utvrđuje spisak prisutnih akcionara i verificuje njihov identitet; utvrđuje ukupan broj glasova i broj glasova svakog akcionara; broji glasove; utvrđuje i objavljuje rezultate glasanja.

Član 3

Odluka stupa na snagu danom donošenja.

Odluku objaviti na oglasnoj tabli i uneti u knjigu odluka.

U Negotinu, _____ 2017. godine

AD INEX UZOR NEGOTIN

Skupština
predsednik
Zoran Cvetković

ЗАПИСНИК

са ванредне Скупштине Акционарског друштва за трговину Инекс Узор Неготин одржане 09.09.2016.
са почетком у 13 часова у просторијама Друштва.

За седницу Скупштине Акционара Привредног друштва упућен је позив акционарима, чији је списак саставни део овог записника, а позив за седницу објављен је благовремено на интернет страници Друштва, АПР-а и огласној табли АД. Предлози одлука објављени су на интернет страници АД, налазили су се у Правној служби АД, а примерци истих истакнути су на огласној табли АД.

Скупштини је присуствовало 28 акционара и то: Рошкић Војислав, Светозаревић Биљана, Јордачијевић Миле, Соколовић Слађана, Николић Миле, Радуловић Мирослава, Рајковић Марина, Станојевић Драгица, Јаћимовић Љиљана, Барбуловић Драгиња, Лекић Живка, Кукић Јасминка, Пржић Слободан /за пок. Пржић Вику/, Станојевић Крунислав, Абрашевић Бранислав, Барбуловић Ноје, Јовановић Драган, Јаковљевић Јадранка, Младеновић Новица, Младеновић Мирослава, Мариновић Љубинко, Андрекуловић Бора, Којић Бранислав, Антоновић Михајло, Вучинић Гроздана, Младеновић Божидар, Бошковић Верица, Адамовић Цвета и 2 пуномоћника: Антоновић Михајло по пуномоћју Антоновић Горице и Богдановић Срећко по овлашћењу Министарства правде – Дирекције за управљање одузетом имовином.

Укупан број акција 29339, акције са правом гласа 27.435, скупштини је присуствовало чланова са 17.996 гласова.

За седницу је предложен следећи:

Дневни red:

1. Конституисање радних тела Скупштине Друштва

- 1) избор председника Скупштине
- 2) именовање записничара
- 3) именовање Комисије за утврђивање кворума за рад и резултате гласања

2. Усвајање Записника са претходне седнице Скупштине АД

3. Доношење одлуке о активностима на дугорочном решавању ликвидности АД
4. Доношење одлуке о издавању у закуп објекта АД
5. Доношење одлуке о отпису потраживања повериоца чија је обавеза застарела

На почетку седнице конституисана су радна тела Скупштине.

За председника Скупштине др.Зоран Цветковић.

За записничара Верица Бошковић.

У комисију за утврђивање кворума и резултате гласања именови су:

Момирка Стојановић, Цвета Гицић и Снежана Стојановић

1. 1)

са 15.941 гласова „за“, са 959/„против“ и 1.096 „уздржано“ и неважећих 0 , следећа:

ОДЛУКА

о избору председника Скупштине

БИРА СЕ Зоран Цветковић, за председника Скупштине акционара АД Инекс-Узор Неготин која се одржава 09.09.2016. године.

2)

ОДЛУКА

о именовању записничара и чланова комисије за гласање

ИМЕНУЈЕ СЕ за записничара на Скупштини Верица Бошковић.

Записничар води записник на седници Скупштине.

3)

ИМЕНУЈУ СЕ за чланове Комисије за гласање на Скупштини именују се

Момирка Стојановић

Цвета Гицић

Снежана Стојановић

Комисија за гласање врши следеће послове: утврђује списак присутних акционара и верификује њихов идентитет; утврђује укупан број гласова и број гласова сваког акционара; броји гласове; утврђује и објављује резултате гласања.

Именована Комисија је утврдила:

1. *да је на седници Скупштине присутно 28 акционара и 2 пуномоћник,*
2. *да право гласа на овој седници Скупштине имају присутни акционари и пуномоћници по пуномоћју, са уредно попуњеним пуномоћјима за учествовање и одлучивање на Скупштини акционара, да је укупан број акција акционара са сопственим акцијама Друштва 29.339 акција, да је укупан број акција са правом гласа 27.435, а са бројем гласова на Скупштини 17.996*
3. *да постоји кворум за рад ванредне седнице Скупштине,*
4. *да се одлуке доносе обичном већином гласова присутних акционара са правом гласа за тачке 1,2,5 и $\frac{3}{4}$ већином гласова присутних акционара за тачке 3 и 4*

Седници присуствују и : Божана Величковић, представник Дирекције за управљање одузетом имовином и председник Надзорног одбора Инекс-Узор АД и мр. Бојан Бранковић, судски вештак економске струке из Београда.

2. тачка

Записник са годишње Скупштине од 29.06.2016. дат је у матерјалу, примедби нема, па је *са 15.925 гласа „за“, са 959 „против“ и 1.112 „уздржано“ и неважећих 0*, донета

ОДЛУКА

Усваја се Записник са годишње седнице Скупштине Инекс Узор АД Неготин одржане 29.06.2016. године.

Саставни део Одлуке чини Записник у прилогу.

3 .тачка

Председавајући Зоран Цветковић је упознао присутне акционаре да се ова тачка односи на дугорочно решавање проблема ликвидности и да је предлог Надзорног одбора да се прода Робна кућа јер би из тих средстава могле да се намире пристигле обавезе друштва које су делом исказане и кроз блокаду рачуна друштва која је тренутно око 30 милиона динара, док су укупне обавезе веће.

Судски вештак проценио је овај пословни простор на 674.145,00 евра, тако да би се ишло са почетном ценом за прву лицитацију на 740.000,00 евра, за другу 660.000,00, а ако обе буду неуспешне ићи ће се на прикупљање понуда са најнижом ценом од 580.000,00 евра.

Акционари који се буду изјаснили против ове одлуке или буду уздржани, могу тражити откуп својих акција.

Бојан Бранковић, судски вештак економске струке, који је сачинио анализу могућих одрживих решења комплексне финансијске ситуације овог привредног друштва, истакао је да се продајом робне куће намирују сви повериоци, а несагласни акционари могу остварити своја законска права. За случај да се оваква одлука не донесе, постоји ризик од стечаја, који сваког дана може покренути неко од поверилаца, што је најнеповољније решење јер се имовина продаје по цени која је упала мања, дакле распродала би се имовина, а фирма не би више постојала. Закључак је да је најбоље решење да се прода објекат и да се сачува фирмa, да се сачува статус запослених и статус акционара.

Михајло Антоновић, акционар и претходни генерални директор, је у својој дискусији истакао да су предложене одлуке оправдане, да је стечај најлошије решење и да о њему не треба ни причати, јер мали акционари и немају могућност да спрече доношење одлуке, али имају права да буду уздржани и да на тај начин остваре своја права на откуп акција. Одлука ће бити донета и уколико сви присутни,

осим већинског власника, гласају против, али ће они на тај начин остварити своје право принудног откупа акција.

Након ових излагања, председник је ставио на гласање предлог одлуке о продаји робне куће, па је *са 15.670 гласова „за“*, *са 959 „против“* и *1.367 „уздржано“* и *невајсећих 0*, донета

ОДЛУКА

ИЗВРШИТИ ПРОДАЈУ пословног простора Робне куће на Тргу Ђорђа Станојевића број 5, површине 1.750,78 м², по почетној цени од 740.000 евра.

Лицитацију за продају пословног простора Робне куће, објавити и заказати за 30.09.2016. године, а уколико прва не успе другу лицитацију заказати за 14.10.2016. године по почетној цени од 660.000 евра.

Уколико прва и друга лицитација не успеју продају извршити прикупљањем наповољнијих понуда у периоду од 24.10. до 28.10.2016. године отварањем понуда које у седиште АД ИНЕКС УЗОР Неготин пристигну до 12,00 сати. Јавно отварање понуда обавиће се у 13,00 сати. Минимално прихватљива цена по понуди је 580.000 евра. Понуде са износом понуђене цене низим од 580.000 евра неће бити разматране.

Поступак продаје Робне куће спровешће комисија у саставу:

- 1- Зоран Цветковић
- 2- Момирка Стојановић
- 3- Мирослава Радуловић

Одлука ступа на снагу даном доношења.

Одлуку објавити на Огласној табли друштва, унети у Књигу одлука и објавити на сајту Агенције за привредне регистре.

Образложење:

Немогућност измирења доспелих обавеза створених у претходном периоду пословања као резултат економске и финансијске исцрпљености која се је заснивала на унапред издатим валутираним меницама као услову за испоруку робе од стране добављача створоје је ситуацију у којој је друштво у блокади преко педесет дана са износом блокаде од 28.000.000,00 динара која је стално у порасту и створеним обавезама у укупно према добављачима, јавним приходима, за зараде запослених, према јавним комуналним предузећима у укупном износу од око 55.000.000,00 динара. Напори који су чињени појединачном продајом одређеног дела имовине-непокретности није донео никакав ефекат јер је из оставрене купопродајне цене покриван само део приспелих обавеза. Целовито реструктуирање пословања Друштва може донети једино квалитетно решење које ће омогућити излазак из блокаде, извршење обавеза према повериоцима са 100%, измирење обавезе према јавним приходима, обавезе према запосленима и створити основ да се у осталим малопродајним објектима обавља трговинска делатност у организацији субјекта који ће моћи да постигне текућу ликвидност и очување егзистенције за највећи део запослених. Обзиром на законом јасно дефинисаним стечајним разлозима, стекли су се услови да повериоци могу покренути стечајни поступак што би представљало неповољан правац и даљу судбину друштва са аспекта положаја запошљених који губе радни однос и власника акција који немају могућност њиховог уновчења. На основу наведеног намеће се једино

решење да се обртна средстав обезбеде отуђењем непокретности из које се могу измирити све доспеле наведене неизмирене обавезе. Основни разлог за продају Робне куће је омогућавање даљег пословања привредног друштва и оставрење додатних нето прихода са измирењем свих обавеза.

Из налаза вештака економске струке Бојана Бранковића јасно се види постојање економске оправданости за предузимање оваквог пословног потеза као јединог решења настале ситуације и последица лошег пословања у дужем периоду. Налаз вештака грађевинске струке, Мирослава Милошевића указује на процењену вредност Робне куће и могућност њене продаје према тржишним условима.

4.тачка

Председник Скупштине је упознао присутне да, обзиром на стање и ситуацију, продајне објекте треба ставити у функцију на тај начин што ће се издати другим трговинским кућама. „Наша је намера да добијемо квалитетне закупце који ће преузети запослене. Две лицитације за највеће објекте /маркет 18, маркет 3 и маркет 4/ нису успеле и сада ће се расписати прикупљање понуда писменим путем.

Дискусије по овој тачки није било, па је

са 15.686 гласа „за“ , са 959 „против“ и 1.351 „уздржано“ и неважећих 0 , донета

ОДЛУКА

ИЗВРШИТИ ИЗДАВАЊЕ пословног простора Друштва и то:

У Неготину:

МАРКЕТ 18, Трг Ђорђа Станојевића бр.5, површине 1192 м2. Како прва и друга лицитација нису успеле издавање извршити прикупљањем наповољнијих понуда у периоду до 26.09.2016. године отварањем понуда које у седиште АД ИНЕКС УЗОР Неготин пристигну до 12,00 сати. Јавно отварање понуда обавиће се у 13,00 сати, 26.09.2016. год. Минимално прихватљива цена закупа на месечном ниво без ПДВ по понуди је 5.700 евра уз преузимање 30 радника по сопственом избору закупца са листе запослених за време трајања закупа. Понуде са износом понуђене цене ниже од 5.700 евра неће бити разматране.

МАРКЕТ 3, Ул. Карапанцина бр.2А, површ.277 м2. Како прва и друга лицитација нису успеле издавање извршити прикупљањем наповољнијих понуда у периоду до 26.09.2016. године отварањем понуда које у седиште АД ИНЕКС УЗОР Неготин пристигну до 12,00 сати. Јавно отварање понуда обавиће се у 13,00 сати, 26.09.2016. год. Минимално прихватљива цена закупа на месечном ниво без ПДВ по понуди је 1.250 евра уз преузимање 3 радника по сопственом избору закупца са листе запослених за време трајања закупа. Понуде са износом понуђене цене ниже од 1.250 евра неће бити разматране.

МАРКЕТ 4, Ул. Ђуре Салаја бр.5-11, површ.323м2. Како прва и друга лицитација нису успеле издавање извршити прикупљањем наповољнијих понуда у периоду до 26.09.2016. године отварањем понуда које у седиште АД ИНЕКС УЗОР Неготин пристигну до 12,00 сати. Јавно отварање понуда обавиће се у 13,00 сати, 26.09.2016. год. Минимално прихватљива цена закупа на месечном ниво без ПДВ по понуди је 1.100 евра уз преузимање 3 радника по сопственом избору закупца са листе запослених за време трајања закупа. Понуде са износом понуђене цене ниже од 1.100 евра неће бити разматране.

Влашкомалка, Ул. Хајдук Вељкова бр.79, површ.107 м2. Како прва и друга лицитација нису успеле издавање извршити прикупљањем наповољнијих понуда у периоду до 26.09.2016. године отварањем понуда које у седиште АД ИНЕКС УЗОР Неготин пристигну до 12,00 сати. Јавно отварање понуда обавиће се у 13,00 сати, 26.09.2016. год. Минимално прихватљива цена закупа на месечном ниво без ПДВ по понуди је 220 евра уз преузимање једног радника по сопственом избору закупца са листе запослених за време трајања закупа. Понуде са износом понуђене цене ниже од 220 евра неће бити разматране.

Солитерка, Трг Ђ.Станојевића, површ. 56м2, Како прва и друга лицитација нису успеле издавање извршити прикупљањем наповољнијих понуда у периоду до 26.09.2016. године отварањем понуда које у седиште АД ИНЕКС УЗОР Неготин пристигну до 12,00 сати. Јавно отварање понуда обавиће се

у 13,00 сати, 26.09.2016.год. Минимално прихватљива цена закупа на месечном ниво без ПДВ по понуди је 80 евра уз преузимање једног радника по сопственом избору закупца са листе запослених за време трајања закупа. Понуде са износом понуђене цене низким од 80 евра неће бити разматране.

Метеоролошка станица, 28.Марта, површ.95 м2. Како прва и друга лицитација нису успеле издавање извршити прикупљањем наповољнијих понуда у периоду до 26.09.2016.године отварањем понуда које у седиште АД ИНЕКС УЗОР Неготин пристигну до 12,00 сати. Јавно отварање понуда обавиће се у 13,00 сати, 26.09.2016.год. Минимално прихватљива цена закупа на месечном ниво без ПДВ по понуди је 90 евра уз преузимање једног радника по сопственом избору закупца са листе запослених за време трајања закупа. Понуде са износом понуђене цене низким од 90 евра неће бити разматране.

Братујевац, Карађорђева 37, површ.60м2. Како прва и друга лицитација нису успеле издавање извршити прикупљањем наповољнијих понуда у периоду до 26.09.2016. године отварањем понуда које у седиште АД ИНЕКС УЗОР Неготин пристигну до 12,00 сати. Јавно отварање понуда обавиће се у 13,00 сати, 26.09.2016.год. Минимално прихватљива цена закупа на месечном ниво без ПДВ по понуди је 80 евра уз преузимање једног радника по сопственом избору закупца са листе запослених за време трајања закупа. Понуде са износом понуђене цене низким од 80 евра неће бити разматране.

Бутик, Кнез Михајлова 57, површ.72 м2. Како прва и друга лицитација нису успеле издавање извршити прикупљањем наповољнијих понуда у периоду до 26.09.2016. године отварањем понуда које у седиште АД ИНЕКС УЗОР Неготин пристигну до 12,00 сати. Јавно отварање понуда обавиће се у 13,00 сати, 26.09.2016.год. Минимално прихватљива цена закупа на месечном ниво без ПДВ по понуди је 180 евра уз преузимање једног радника по сопственом избору закупца са листе запослених за време трајања закупа. Понуде са износом понуђене цене низким од 180 евра неће бити разматране.

Брегалница, у Неготину, Бранка Перића бр.28 најповољнијем понуђачу по надметању одржаном 17.08.2016.године 33 Уљарица Неготин, Пикијева бб, коју заступа овлашћени представник Николић Драган по цени од 190 евра, на период закупа од 5 година, без преузимања запослених радника АД Инекс-Узор.

У селима:

Александровац, површине 108 м2, најповољнијем понуђачу по надметању одржаном 17.08.2016.године са Екстра Деки ДОО Александровац по цени од 55 евра месечно, на период закупа од 5 година са преузимањем 2 запослена радника АД.

Радујевац, површине 100 м2, најповољнијем понуђачу по надметању одржаном 17.08.2016.год. Текијанка ДОО Текија, Текија бб, коју заступа директор Живојин Болботиновић као једини заинтересовани учесник који је прихватио почетну цену од 40 евра на 5 година са преузимањем 2 запослена радника на одређено време који прођу обуку ове компаније.

Душановац, површине 100 м2, најповољнијем понуђачу по надметању одржаном 17.08.2016.године Текијанка ДОО Текија, Текија бб, коју заступа директор Живојин Болботиновић, по цени од 1.000 евра месечно на период закупа од 5 година са преузимањем 2 запослена радника АД на одређено време који прођу обуку компаније.

Црномасница, површине 113 м2, најповољнијем понуђачу по надметању одржаном 17.08.2016.године Стојановић Стефану из Црномаснице са закупом од 110 евра месечно, на период закупа од 2 година без преузимања запослених радника АД Инекс-Узор.

Прахово, површине 105 м2, најповољнијем понуђачу по надметању одржаном 17.08.2016. године Текијанка ДОО Текија, Текија бб, коју заступа директор Живојин Болботиновић са закупом од 720 евра месечно, на период закупа од 5 година са преузимањем 2 запослена радника АД на одређено време који прођу обуку компаније.

Уколико прикупљање понуда у наведеном року не успе позив заинтересованим субјектима остаје отворен под истим условима до закључења Уговора, односно пријаве заинтересованих. Овлашћује се генерални директор да под наведеним условима закључи Уговор о закупу.

Уколико најповољнији понуђач не приступи потписивању Уговора под условима по којим је пролашен најповољнијим на потписивање ће бити позван другопласирани, а уколико и он не прихвати понуђене услове приступиће се прикупљању нових понуда до 26.09.2016.године

Поступак спровођења надметања и прикупљања понуда спровешће комисија у саставу:

- 1- Зоран Цветковић
- 2- Момирка Стојановић
- 3- Мирослава Радуловић

Одлука ступа на снагу даном доношења.

Одлуку објавити на Огласној табли друштва, унети у Књигу одлука и објавити на сајту Агенције за привредне регистре.

Образлојсење:

Напори који су чињени појединачном продајом одређеног дела имовине-непокретности није донео никакав ефекат јер је из оставрене купопродајне цене покриван само део приспелих обавеза те је неопходно целовито реструктуирање пословања Друштва. Неопходно је према запосленима створити основ да се у малопродајним објектима обавља трговинска делатност у организацији субјекта који ће моћи да постигне текућу ликвидност и очување егзистенције за највећи део запослених. На основу наведеног намеће се једино решење да се средства обезбеде издавањем наведених непокретности из које се могу измиравати обавезе које доспевају у наредном периоду. Основни разлог за издавање наведених објеката је омогућавање даљег пословања привредног друштва и избегавање губитака у пословању.

5. тачка

Председник Скупштине је упознао присутне да треба донети одлуку да се у књиговодству искњиже обавезе које су застареле и да се сваду на стварно стање, као и да се испишу и раскњиже потраживања која су спорна и ненаплатива па је са

са 15.925 гласова „за“ , са 959 „против“ и 1.112 „уздржано“ и неважећих 0 , донета

ОДЛУКА

Извршити искњижење обавеза које су застареле у укупном износу од 436.519,18 динара.

Отписују се ненаплатива потраживања у укупном износу од 465.864,72 динара.

Одлука ступа на снагу даном доношења.

Одлуку објавити на огласној табли и унети у књигу одлука.

Седница је завршена у 14,15.

ЗАПИСНИЧАР
Верица Бошковић

Верица



ИНЕКС УЗОР АД НЕГОТИН

Председник Скупштине
ЗОРАН ЦВЕТКОВИЋ

Зоран Цветковић

PREDLOG

Na osnovu odredbi Zakona o privrednim društvima Skupština AD INEX UZOR Negotin, na sednici održanoj dana ___. .2017. godine, donela je sledeću

O D L U K U

o usvajanju Zapisnika sa Vanredne sednice Skupštine AD održane 09.09.2016.godine

USVAJA SE Zapisnik sa sednice Skupštine AD INEX UZOR Negotin održane 09.09.2016.godine.

Саставни део ове Одлуке је текст Записника у Прилогу.

Odluka stupa na snagu danom donošenja.

Odluku objaviti na oglasnoj tabli i uneti u knjigu odluka

U Negotinu, ___. .2017. godine

AD INEX UZOR NEGOTIN

Skupština
predsednik

Zoran Cvetković

ZAPISNIK

30.09.2016.

Sa prve licitacije održane dana 30.09.2016.godine sa početkom u 13,00 sati u prostoriji direkcije Društva o javnoj prodaji

1) POSLOVNOG PROSTORA „ROBNA KUĆA“ U NEGOTINU, UL.Trg Djordja Stanojevića, površine 1751 m², po početnoj ceni od 740.000 eura /u din.protivvrednosti/

Postupak licitacije sprovodi Komisija:

1. Zoran Cvetković, predsednik
2. Momirka Stojanović, član
3. Miroslava Radulović, član

Zapisničar: Verica Bošković

Predsednik Komisije konstatiše da se na oglas objavljen u listu Danas od 14.09.2016.godine po odluci Skupštine AD od 9.9.2016.godine, za prodaju Robne kuće, nije prijavio nijedan učesnik, tako da se današnja licitacija proglašava neuspešnom.

Drugu licitaciju zakazati i objaviti u dnevnom listu Danas, pod uslovima iz odluke od 9.9.2016.godine.

Završeno u 13,10 sati

Zapisničar,
Verica Bošković

Bošković

Komisija:

1. Zoran Cvetković, predsednik
Z. Cvetković
2. Momirka Stojanović, član
M. Stojanović
3. Miroslava Radulović, član
M. Radulović



ZAPISNIK

14.10.2016.

Sa druge licitacije održane dana 14.10.2016.godine sa početkom u 13,00 sati u prostoriji direkcije Društva o javnoj prodaji

1) POSLOVNOG PROSTORA „ROBNA KUĆA“ U NEGOTINU, UL.Trg Djordja Stanojevića, površine 1751 m² , po početnoj ceni od 660.000 eura /u din.protivvrednosti/

Postupak licitacije sprovodi Komisija:

1. Zoran Cvetković, predsednik
2. Momirka Stojanović, član
3. Miroslava Radulović, član

Zapisničar: Verica Bošković

Predsednik Komisije konstatiše da se na oglas objavljen u listu Danas od 01.10.2016.godine po odluci Skupštine AD od 9.9.2016.godine, za prodaju Robne kuće, nije prijavio nijedan učesnik, tako da se današnja licitacija proglašava neuspešnom.

Obzirom da prva i druga licitacija nisu uspele, prodaju izvršiti prikupljanjem pismenih ponuda u periodu od 24.10.-28.10.2016.

Završeno u 13,15 sati

Zapisničar,
Verica Bošković

Bošković



Komisija:

1. Zoran Cvetković, predsednik
Zoran Cvetković
2. Momirka Stojanović, član
Momirka Stojanović
3. Miroslava Radulović, član
Miroslava Radulović

Komisije Inex-Uzor AD Negotin sačinjen dana 28.10.2016.godine sa početkom u 13,00 sati u prostoriji direkcije Društva o javnoj prodaji

1) POSLOVNOG PROSTORA „ROBNA KUĆA“ U NEGOTINU, Ul.Trg Djordja Stanojevića, površine 1751 m², po minimalnoj ceni od 580.000 eura /u din protivvrednosti/, prikupljanjem pismenih ponuda koje su u sedište AD stigle do 28.10.2016.godine do 12,00 sati,

Postupak sprovodi Komisija:

1. Zoran Cvetković, predsednik
 2. Momirka Stojanović, član
 3. Miroslava Radulović, član
- Zapisničar: Verica Bošković

Pre početka postupka javne prodaje predsednik Komisije konstatiše da su prisutni svi članovi komisije i zapisničar, da su prisutni **učesnici** u nadmetanju koji su dostavili pismene ponude i to: **Ivica Djurić** iz Negotina, ul. Dobrile Radosavljević br.13, l.k.br.007548230, jmbg:2604963752024 i **Pan Jiaeoyi**, l.br.1607978060019 sa prebivalištem u Negotinu, ul. Dobrile Radosavljević br.16, reg.br.leg.26-24/2014 od 16.10.2014. sa punomoćnikom- advokatom Djordjević Miodragom. Prisutna je javnost i to: Ljubiša Nakulović, Dejan Nikolić, Zorica Petrović, Marina Rajković, Miroslava Mladenović, Krunislav Stanojević, Noje Barbulović, Vojislav Roškić, Cveta Gicić.

Predsednik komisije otvara pristigne koverte sa ponudama i konstatiše da su dva učesnika stekla pravo u nadmetanju i to:

- 1. Ivica Djurić**, čija je koverta sa ponudom primljena 28.10.2016.godine u 11,57 h i
- 2. Pan Jiaeoyi**, čija je koverta sa ponudom primljena 28.10.2016. godine u 12,00 h

Predsednik komisije, pre čitanja ponuda, upoznaje prisutne sa sledećim: Skupština akcionara je 09.09.2016.godine, u skladu sa Zakonom o privrednim društvima, donela odluku o prodaji Robne kuće. Svojom tužbom od strane ovlašćenog lica, akcionara Popović Dragan, podneta je tužba Privrednom суду u Zaječaru za poništenje ove odluke kao nezakonite, sa predlogom za donošenje privremene mere zabrane otudjenja i zabrane izdavanja objekata u zakup. Upis ovih tereta izvršen je u javne knjige SKN Negotin. Inex-Uzor je blagovremeno podneo žalbu na donetu privremenu meru po kojoj je odlučivao Privredni apelacioni sud u Beogradu u predmetu PŽ.6820/16 dana 19.10.2016.godine i koji je doneo Rešenje: "Usvaja se žalba tuženog pa se preinačava rešenje Privrednog suda u Zaječaru 2P.327/2016 od 21.09.2016.godine i rešava: Odbija se predlog za odredjivanje privremene mere radi obezbedjenja nenovčanog potraživanja tužioca usled čega se obustavlja izvršni postupak."

Na osnovu ovog rešenja koje je stiglo juče, 27.10.2016.godine, predat je zahtev za brisanje tereta., tako da se nastavlja postupak razmatranja prispelih ponuda i eventualnog proglašenja kupca.

U cilju adekvatne pravne sigurnosti kupca, potpisivanje i overa ugovora kod notara, obaviće se nakon brisanja zabeležbe u javnim knjigama.

Predsednik Komisije pristupa čitanju ponude podnosioca Ivice Djurića. Iznos ponudjene cene za kupovinu je 590.111,00 eura u dinarskoj protivvrednosti po srednjem kursu NBS na dan uplate, uplata u roku od 45 dana od potpisivanja pred ugovora. Ponuda je u prilogu zapisnika.

Predsednik Komisije pristupa čitanju ponude Pan Jiaeoyi, iznos ponudjene cene je 585.000,00 eura sa uplatom na tri rate po uslovima iz ponude. Ponuda je u prilogu zapisnika.

Komisija konstatiše da je ponuda Ivice Djurića najpovoljnija po ceni od 590.111,00 eura, a da je drugoplasirani Pan Jiaeoyi sa ponudom od 585.000,00 eura.

Nadmetanje je završeno u 13,31 h.

Nakon okončanog postupka prikupljanja pismenih ponuda, za reč se javio Ljubiša Nakulović koji je izneo da je pred Privrednim sudom u Zaječaru tužba za poništenje odluka Skupštine AD Inex-Uzor.

Potpisi učesnika, potpisi prisutnih lica javnosti i potpisi članova komisije, nalaze se u svesci za licitaciju- zapisnik u rukopisu.

Zapisničar,
Verica Bošković

V. Bošković



Komisija:

1. Zoran Cvetković, predsednik

Z. Cvetković

2. Momirka Stojanović, član

M. Stojanović

3. Miroslava Radulović, član

M. Radulović

ПРЕДЛОГ

На основу одредби Оснивачког акта и одредби Статута Акционарског друштва за трговину ИНЕКС УЗОР Неготин, са матичним бројем 07148283 (у даљем тексту Друштво) и у складу са одредбама члана 371. до 374. и 471. Закона о привредним друштвима (Сл.гласник РС бр 36/11....83/14) у даљем тексту Закон, по предлогу генералног директора и Надзорног одбора друштва Скупштина друштва доноси дана 01.01.2017. године следећу:

ОДЛУКА

УСВАЈА СЕ текст Уговора о продаји пословног простора Робне куће на Тргу Ђорђа Станојевића број 5, површине 1.750,78 м², по цени од 591.111 евра купцу Ђурић Ивици и Ђурић Мирославу из Неготина

Образложење:

У складу са Одлуком Скупштине Друштва о продаји пословног простора Робне куће на Тргу Ђорђа Станојевића број 5, површине 1.750,78 м², по почетној цени од 740.000 евра, а како прва лицитација није успела, друга лицитација заказана за 14.10.2016. године по почетној цени од 660.000 евра такође није успела јер није било пријављених учесника-купаца, приступило се је прикупљању наповољнијих понуда по Конкурсу објављеном у Дневном листу ДНАС, у периоду од 24.10. до 28.10.2016.године. Отварање понуда које у седиште АД ИНЕКС УЗОР Неготин пристигле до 12,00 сати обављено је у 13,00 сати дана 28.10.2016.године. Минимално прихватљива цена по понуди је била 580.000 евра. Поступак продаје Робне куће спровела је комисија у саставу: Зоран Цветковић, Момирка Стојановић, Мирослава Радуловић. Учешће и благовремене пријаве имала су два понуђача и то: Ђурић Ивица са Ђурић Мирославом из Неготина и други ПАН , држављанин НР Кине. Понуђачи Ђурић Ивица и Ђурић Мирослав дали су писану понуду на 591.111 евро, а понуђач ПАН писану понуду на 585.000 евра. Најповољнијим понуђачем који је стекао право да може приступити куповини Робне куће пролашен је Ђурић Ивица и Ђурић Мирослав. Отварање понуда и проглашење најповољнијег понуђача обављено је јавно уз присуство понуђача и њених пуномоћника, Комисије за спровођење поступка, записничара и јавности, акционара и грађана.

Прилог:

- Текст Уговора о купопродаји Робне куће на Тргу Ђорђа Станојевића број 5, површине 1.750,78 м², по цени од 591.111 евра купцу Ђурић Ивици и Ђурић Мирославу из Неготина

У Неготину, 01.01.2017. год.

АД ИНЕКС УЗОР НЕГОТИН

председник Скупштине

Зоран Цветковић

**УГОВОР
О КУПОПРОДАЈИ НЕПОКРЕТНОСТИ**

Закључен у Неготину дана 18.11.2016. године између:

1. АКЦИОНАРСКОГ ДРУШТВА ЗА ТРГОВИНУ ИНЕКС-УЗОР НЕГОТИН,
Војводе Мишића 15, матични број 07148283, ПИБ 100773533, текући рачун
205-7885-04 Комерцијална банка, 105-7898-03 АИК банка, које заступа
генерални директор Зоран Цветковић из Ниша, ул.Обреновићева 23/6
јмбг:2308959730034, л.к.бр.008289937 ПУ Ниш /у даљем тексту Продавац/
и
2. ИВИЦА Петар ЂУРИЋ из Неготина јмбг:2604963752024, л.к.бр.007548230
ул.Добрите Радосављевић бр.13 /у даљем тексту Купац/
3. МИРОСЛАВ Живорад ЂУРИЋ из Неготина јмбг 2304996752026, л.к.
бр.004523854 , ул. Добрите Радосављевић бр.13 /у даљем тексту Купац/

Члан 1.

Продавац Акционарско друштво за трговину Инекс-Узор Неготин је власник и
држалац пословног простора у стамбено-пословној згради на кп.бр.198, број
зграде 1, приземље, број посебног дела 1, пословни простор-осам просторија
трговине укупне површине 1.751 м² у улици Трг Ђорђа Станојевића у Неготину,
све уписано у лист непокретности број 10720 КО Неготин.

Члан 2.

Продавац продаје, а купци купују са уделима од по 1/2 пословни простор описан у
члану 1.овог Уговора по цени од 590.111,00 евра /петстотина деведесетхиљада
стоједанаестеура/ у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан
уплате.

Уплату купопродајне цене из претходног става купци ће извршити у целости на
рачун продавца бр.105-7898-03 Аик банка, исплатом из кредита подигнутог код
Аик банке, по средњем курсу НБС на дан уплате.

Члан 3.

Странке су сагласне да је Продавац упознао купце да је пословни простор издат у
закуп закупцу Pan Jiaozi, власнику трговинске радње Пан да 88, по Уговору бр.52
од 16.03.2015. и Уговору бр.176 од 31.07.2015. са припадајућим Анексом број 123
од 15.07.2015. и Анексом број 72 од 13.06.2016.године.

Купци прихватају овакво фактичко стање и сами ће регулисати даље односе са наведеним закупцем.

Члан 4.

Уговарачи су сагласни да ће купци ступити у посед непокретности из члана 1 одмах по овери Уговора и уплати купопродајне цене.

Члан 5.

Непокретност из члана 1.овог Уговора, купци купују у виђеном стању.

Члан 6.

Уговорне стране су се споразумеле да трошкови око преноса права власништва са продавца на купце /порез на пренос апсолутних права/, трошкови овере Уговора и укњижбе у катастру падају на терет купаца.

Члан 7.

Продавац је сагласан да се купци могу укњижити у јавни регистар непокретности код надлежног органа, као искључиви власници непокретности из члана 1. овог Уговора, након овере Уговора и исплате купопродајне цене, а без његове присуности и посебне сагласности /clausula intabulandi/.

Члан 8.

За све евентуалне спорове настале из овог Уговора надлежан је Основни суд у Неготину.

КУПАЦ И
КАО ПУНОМОЋНИК КУПЦА
МИРОСЛАВА БУРИЋА:
Ивица Ђурић
Бурић Ивица из Неготина



ЗА ПРОДАВЦА
Заступник:
Зоран Цветковић
АД Инекс-Узор Неготин
Генерални директор
Зоран Цветковић из Ниша

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ЈАВНИ БЕЛЕЖНИК
ДРАГАНА ЧЕЧУЛОВИЋ МОНИЋ
Неготин
Аге Рогожинаревића број 40

ОПУ:1123-2016
страна 1 (прва)

— КЛАУЗУЛА О ПОТВРЂИВАЊУ ИСПРАВЕ —
— (СОЛЕМНИЗАЦИОНА КЛАУЗУЛА) —

Јавни бележник Драгана Чечуловић Монић, са службеним седиштем у Неготину, општина Неготин, Улица Аге Рогожинаревића број 40, потврђује да су дана 18.11.2016. (осамнаестог новембра двехиљадесетнаесте) године у 09,00 (девет часова) приступили

1. ЗОРАН ЦВЕТКОВИЋ од оца Илије, рођен у Нишу, дана 23.08.1959. (двадесеттретег авуста хиљадудеветстотинапедесетдевете) године, са пребивалиштем у Нишу, Улица Обреновићева број 23/6 (двадесеттри/шест), чији идентитет је утврђен увидом у личну карту број 008289937, издата дана 09.06.2016. године од стране ПУ Ниш, која важи до 09.06.2026. године, као законски заступник продавца АКЦИОНАРСКОГ ДРУШТВА ЗА ТРГОВИНУ "INEX-UZOR" НЕГОТИН, Улица Војводе Мишића број 15 (петнаест)

и

2. ИВИЦА ЂУРИЋ од оца Петра, рођен у Неготину, дана 26.04.1963. (двадесет шестог априла хиљадудеветстотинашездесетгреће) године, са пребивалиштем у Неготину, Улица Добриле Радосављевић број 13(тринаест), чији идентитет је утврђен увидом у личну карту број 007548230, издата дана 07.12.2015. године од стране ПС Неготин, која важи до 07.12.2025. године као купац и пуномоћник купца МИРОСЛАВА ЂУРИЋА од оца Живорада, рођен у Хамбургу, Немачка СР, дана 23.04.1996. (двадесеттретег априла хиљадудеветстотинадеведесетшесте) године, са пребивалиштем у Неготину, Улица Добриле Радосављевић број 13 (тринаест)

Странке су поднеле исправу- Уговор о продаји. Јавни бележник потврђује да је исправа странака отштампана на хартији, написана у складу са службеном употребом језика и писма, да исправа није исправљена, преначена, брисана, прецртана, уметнута или додата, односно да је поцепана, оштећена или сумњива по свом спољашњем облику

Утврдила сам да странке 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. Након обављеног краћег разговора са странкама

Драгана Чечуловић
Јавни бележник

закључила сам да странке не показују очигледне знаке мањкавости правне и пословне способности, услед чега имају правну и пословну способност за предузимање овог правног посла на основу законске претпоставке-----

Потврђујем да сам се непосредним питањима уверила у постојање њихове озбиљне и слободне воље за закључење правног посла, као и да садржај нејавне исправе одговара њиховој вољи.-

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

Потврђујем да сам извршила увид у документацију,коју су странке презентовале у оригиналу и да сам странкама исту прочитала и предочила, а које се у копији прилажу уз примерак исправе која остаје код јавног бележника, те да су странке изјавиле да им је садржина приложених исправа позната.

На основу извршеног увида у посебну евиденцију о уговорима о промету непокретности, утврдила сам да предметном непокретношћу продавац није располагао другим правним послом до тренутка сачињавања ове исправе,те да не постоје сметње за закључење уговора.

Утврдила сам да је правни посао који странке желе да закључе дозвољен, односно да није у супротности са принудним прописима, јавним поретком и добним обичајима.

Након што сам странкама објаснила смисао правног посла који желе да закључе поучила сам и упозорила странке и на следеће:

Право своине стиче се уписом у катастар непокретности, а овај уговор представља основ стицања непокретности, те да ћу по службеној дужности оверени препис ове исправе доставити суду, који је надлежан за вођење посебне евиденције о уговорима о промету непокретности и пореској управи, а да су странке дужне да поднесу катастру непокретности захтев за упис промене и пријаву пореској управи.

Порески обvezник у складу са законом је увек продавац, те је његова обавеза да, у року од 30 (тридесет) дана преда пореску пријаву. Уколико купац не измири пореску обавезу постоји могућност наплате пореза и од продавца.Пореској управи странке су у обавези да доставе:пореску пријаву за утврђивање пореза на пренос апсолутних права на прописаном обрасцу ППИ-4,очитане личне карте продавца и купца (или фотокопије за личне карте које не поседују чип) и оверене листове непокретности прибављене из РГЗ Службе за катастар непокретности,која је предмет уговора-----

Денис
Јавни бележник

952-02-15-58/2016 од 04.11.2016. године
11.потврде из система за регистраовање промета непокретности

Јавни бележник потврђује да су странке, пре потписивања, у присуству јавног бележника изјавиле да су поучени о садржини и правним последицама правног посла, да су разумели поуке и упозорења јавног бележника, те да садржина ове исправе у свему и потпуно одговара њиховој вољи и да је странкама пре потписивања у присуству јавног бележника прочитана исправа и клаузула о потврђивању исте. Након тога странке су у присуству јавног бележника потписале исправу.

Исправа је сачињена на српском језику, ћириличним писмом на 2 (две) странице штампане једнострano, те потписана у 6 (шест) примерка, од којих 1 (један) примерак, са прилозима остаје код јавног бележника, 1 (један) примерак се предаје заступнику продавца и 4 (четири) примерка купцу Ивици Ђурићу.

Исправа са клаузулом о потврђивању исправе састоји се од 6 (шест) страница, од чега 2 (две) странице чине Уговор о прдаји, исписан штампачем, једнострano и 4 (четири) страница чини клаузулу о потврђивању исправе које су штампане једнострano

Јавнобележничка награда за солемнизацију исправе - уговора о прдаји непокретности у укупном износу од 99.360 (деведесетдеветхиљадатристотинашездесет) динара са урачунатим ПДВ-ом, наплаћена је на основу члана 21, тарифног броја 1 и тарифног броја 9, 13 и 18 Јавнобележничке тарифе.

Јавнобележнички трошкови за солемнизацију приватне исправе наплаћени су у укупном износу од 720 (седамстотинадвадесет) динара са урачунатим ПДВ-ом, на основу члана 14 Јавнобележничке тарифе

Клаузула о потврђивању ове исправе сачињена је у канцеларији поступајућег јавног бележника у Неготину дана 18.11.2016. (осамнаестог новембра двехиљаде шеснаесте) године у 10,10 (десет часова и десет минута)

ОПУ:1123-2016

ЗАСТУПНИК ПРОДАВЦА:



ЗОРАН ЦВЕТКОВИЋ

КУПАЦ И КАО ПУНОМОЋНИК
КУПЦА МИРОСЛАВА ЂУРИЋА:

Ивица Ђурић

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ЈАВНИ БЕЛЕЖНИК
Драгана Чечуловић Монић
Неготин
ул. Аге Рогожинаревића 40
(потпис) *Драгана Чечуловић* (печат) *Монић*





ПРЕДЛОГ

На основу одредби Оснивачког акта и одредби Статута Акционарског друштва за трговину ИНЕКС УЗОР Неготин, са матичним бројем 07148283 (у даљем тексту Друштво) и у складу са одредбама члана 371. до 374. и 471. Закона о привредним друштвима (Сл.гласник РС бр 36/11....83/14) у даљем тексту Закон, по предлогу генералног директора и Надзорног одбора друштва Скупштина друштва доноси дана ___. .2017.године следећу:

О Д Л У К У

УСВАЈА СЕ Предлог Трговинског предузећа "ТЕКЈАНКА"доо Кладово о узимању у закуп пословног простора у Неготину у власништви ИНЕКС УЗОР АД Неготин и то:

- 1.Маркет 18, Трг Ђорђа Станојевиће бр, 5, површине 1.192 м² по цени од 5.800 евра нето
2. Маркет 3, Карапанцина бр.2А, површине 277 м², по цени од 1.300 евра нето
3. Маркет 4, Ђуре Салаја бр.5-11, површине 323 м², по цени од 1.150 евра нето

Преузимање свих запослених за време трајања закпа. Време трајања Уговора 5 година.

Образложење:

Напори који су чињени појединачном продајом одређеног дела имовине-непокретности није донео никакав ефекат јер је из оставрене купопродајне цене покриван само део приспелих обавеза те је неопходно целовито реструктуирање пословања Друштва. Неопходно је према запосленима створити основ да се у малопродајним објектима обавља трговинска делатност у организацији субјекта који ће моћи да постигне текућу ликвидност и очување егзистенције за највећи део запослених. На основу наведеног намеће се једино решење да се средства обезбеде издавањем наведених непокретности из које се могу измиравати обавезе које доспевају у наредном периоду. Основни разлог за издавање наведених објеката је омогућавање даљег пословања привредног друштва и избегавање губитака у пословању.

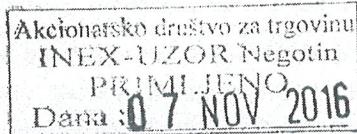
У Неготину, ___. .2017.год.

АД ИНЕКС УЗОР НЕГОТИН

председник Скупштине

Зоран Цветковић

TRGOVINSKO PREDUZEĆE JEDNOČLANO
D.O.O. "TEKIJANKA"
BROJ: 2997/16
DATUM: 02.11.2016. GOD.
RIADOVNO



АД „Инх-Узор“ Неготин, Војводе Мишића 15

председнику Надзорног одбора
Н/Р: г-ђе Божане Величковић

генералном директору
Н/Р: г-дина Зорана Цветковића

Предмет: Понуда за закуп локала компаније „Инх-Узор“ ад Неготин

Поштовани господине Цветковићу,

Компанија „Текијанка“ д.о.о. Текија послује непуних 27 година са успехом у областима трговине, угоститељства и туризма. У том периоду створили смо ефикасну и флексибилну организацију која се успешно бори са изазовима на које наилази.

Текијанка је добра и здрава домаћа фирма која лежи на наслеђима породичних вредности и која свакодневно несебично брине о свом окружењу и људима којима је помоћ потребна.

Текијанка цени неколико вредности а пре свих ефикасан и одговоран рад. Пред своје запослене поставља високе стандарде и захтева врхунске резултате у пословању који потом утичу на боље плате и бонусе запослених, већа друштвено одговорна давања и профит из којег може даље да се инвестира.

У овом моменту Текијанка запошљава скоро 400 људи и до краја године, у односу на план отварања нових малопродајних објеката, запослиће још педесетак колега. Зараде се у Текијанки редовно исплаћују задњег дана у текућем месецу или најкасније првог у месецу за прошли месец. Просечна нето зарада изнад је просека за сектор малопродаје на територији где обављамо делатност.

Текијанка се данас труди да буде први избор за куповину купцима у општинама Кладово, Неготин, Мајданпек и Бор. Током 2016. године гледаћемо да будемо први избор при куповини и грађанима општине Зајечар.

Како смо у више наврата исказали своју заинтересованост за закуп неколико локала компаније „Инх-Узор“ АД Неготин у задњих годину и по дана, наше интересовање и даље стоји.

Наиме, Текијанка се јавила на прву и другу јавној лицитацији за давање у закуп следећих локала:

- Маркет 18, Трг Ђорђа Станојевића бр. 5 Неготин, површине 1.192 квм
- Маркет 3, Карапанџина бр. 2А Неготин, површине 277 квм и
- Маркет 4, Ђуре Салаја бр. 5-11 Неготин, површине 323 квм

Обе лицитације биле су проглашене неуспелим за горе назначена три локала. На трећу лицитација која је заказана за 26.09. Текијанка се није пријавила из разлога што је 21.09. уведена привремена мере од стране Привредног суда у Зајечару, којом се забрањује давање предметних локала у закуп.

Текијанка д.о.о. Текија

„Текијанка“ д.о.о. Текија је на подручју општине Неготин у маркетинг и стварање нових, савремених, навика код купаца уложила значајна средства, врло често и на своју штету а све у циљу стварања повољније куповине у условима смањене куповне моћи грађана.

Како смо сада сазнања да је Привремена мера Привредног суда у Зајечару укинута, Текијанка и даље истиче своју заинтересованост за узимање у закуп предметних локала.

Верујемо да су се сада постигли услови да завршимо посао на којем заједно радимо скоро годину и по дана и за чију успешну реализацију сте се и Ви лично, у складу са Вашим овлашћењима, заинтересовали. Заиста ценимо Вашу подршку и верујемо да ће Текијанка успешно преузети у закуп ове локале и запослене компаније „Инхекс-Узор“ ад Неготин.

Текијанка је спремна узме у закуп односне локале и прихвати следеће услове:

1. Маркет 18, Трг Ђорђа Станојевића бр. 5 Неготин, површине 1.192 квм
 - a. Текијанка нуди месечну кирију од 5.800 евра плус пдв
2. Маркет 3, Карапанџина бр. 2А Неготин, површине 277 квм
 - a. Текијанка нуди месечну кирију од 1.300 евра плус пдв
3. Маркет 4, Ђуре Салаја бр. 5-11 Неготин, површине 323 квм
 - a. Текијанка нуди месечну кирију 1.150 евра плус пдв
4. Све остале услове из јавног огласа Текијанка прихвата безусловно:
 - a. период закупа од 5 година
 - b. осигурање објекта и опреме од основних ризика
 - c. преузимање свих запослених АД „Инхекс-Узор“ Неготин у радних однос код Текијанке у времену трајања закупа
 - d. месечно плаћања закупа уз обавезу депоновања тромесечног износа закупа у депозит АД „Инхекс-Узор“ Неготин

Унапред захвални на брзом одговору.

Кладово, 01.11.2016. године

Достављено:

- Дирекција за управљање одузетом имовином, Н/Р: господина Дејана Царевића,
Директора



ПРЕДЛОГ

На основу одредби Оснивачког акта и одредби Статута Акционарског друштва за трговину ИНЕКС УЗОР Неготин, са матичним бројем 07148283 (у даљем тексту Друштво) и у складу са одредбама члана 371. до 374. и 471. Закона о привредним друштвима (Сл.гласник РС бр 36/11....83/14) у даљем тексту Закон, по предлогу генералног директора и Надзорног одбора друштва Скупштина друштва доноси дана ___. .2017.године следећу:

О Д Л У К У

УСВАЈА СЕ текст Уговора о издавању у закуп пословног простора власништво АД ИНЕКС УЗОР Неготин закупцу МЕРКАТОР С Нови Сад и то:

- 1.Маркет 18, Трг Ђорђа Станојевиће бр, 5, површине 1.192 м²
2. Маркет 3, Карапанџина бр.2А, површине 277 м²
3. Маркет 4, Ђуре Салаја бр.5-11, површине 323 м²

Текст Уговора је саставни део Одлуке у Прилогу.

Образложење:

Напори који су чињени појединачном продајом одређеног дела имовине-непокретности није донео никакав ефекат јер је из оставрене купопродајне цене покриван само део приспелих обавеза те је неопходно целовито реструктуирање пословања Друштва. Неопходно је према запосленима створити основ да се у малопродајним објектима обавља трговинска делатност у организацији субјекта који ће моћи да постигне текућу ликвидност и очување егзистенције за највећи део запослених. На основу наведеног намеће се једино решење да се средства обезбеде издавањем наведених непокретности из које се могу измиривати обавезе које доспевају у наредном периоду. Основни разлог за издавање наведених објеката је омогућавање даљег пословања привредног друштва и избегавање губитака у пословању.

У Неготину, ___. .2017.год.

АД ИНЕКС УЗОР НЕГОТИН

председник Скупштине

Зоран Цветковић

ZAPISNIK

Sa I licitacije za izdavanje u zakup objekata AD INEX-UZOR Negotin, održane dana 17.08.2016. godine u prostorijama AD Inex-Uzor Negotin u ul. Vojvode Mišića 15, sa početkom u 12 sati.

Komisija:

- 1.Zoran Cvetković, predsednik komisije
- 2.Momirka Stojanović, član
- 3.Miroslava Radulović, član

Licitaciju vodi predsednik komisije.

Pre početka licitacije predsednik komisije Zoran Cvetković, upoznao je sve prisutne sa procedurom sprovođenja nadmetanja u postupku licitacije i Pravilima po kojima će se licitacija sprovoditi između prijavljenih učesnika, sa posebnom napomenom da su to elementi koje će sadržati Odluka Skupštine AD Inex-Uzor o davanju saglasnosti za zaključenje ugovora o zakupu za svaki od objekata pojedinačno kao i svaki ugovor o zakupu pojedinačno.

Predsednik komisije otvara licitaciju i utvrđuje da su se za današnju licitaciju javili sledeći učesnici za objekte pojedinačno i to za:

MARKET 18, u Negotinu, Trg Đorđa Stanojević br.5 sledeći učesnici:

- 1.Tekijanka DOO Tekija, Tekija bb, koju zastupa direktor Živojin Bolbotinović
- 2.Dejan Nikolić iz Kladova, Stefaniće Mihajlović br.1/18
- 3.Popović Davorin iz Kladova, Trg Kralja Petra 9

MARKET 3, u Negotinu, Karapandžina br.2A, sledeći učesnici:

- 1.Tekijanka DOO Tekija, Tekija bb, koju zastupa direktor Živojin Bolbotinović

MARKET 4, u Negotinu, Đure Salaja br.5-11, sledeći učesnici:

- 1.Tekijanka DOO Tekija, Tekija bb, koju zastupa direktor Živojin Bolbotinović
- 2.Dejan Nikolić iz Kladova, Stefaniće Mihajlović br.1/18
- 3.Popović Davorin iz Kladova, Trg Kralja Petra 9

VLAŠKOMALKA, u Negotinu, Hajduk Veljkova br.79, sledeći učesnici:

nema prijavljenih učesnika

BREGALNICA, u Negotinu, Branka Perića br.28, sledeći učesnici:

- 1.ZZ Uljarica Negotin, Pikićeva bb, koju zastupa ovlašćeni predstavnik Nikolić Dragan

SOLITERKA, u Negotinu, Trg Đorđa Stanojevića sledeći učesnici:

nema prijavljenih učesnika

METEREOLOŠKA STANICA, u Negotinu, 28.Marta, sledeći učesnici:

nema prijavljenih učesnika

BRATUJEVAC, Karađorđeva 37, površine 60 m2, sledeći učesnici:

nema prijavljenih učesnika

BUTIK, u Negotinu, Knez Mihajlova br.57, sledeći učesnici:

nema prijavljenih učesnika

U selima:

Aleksandrovac, površine 108 m2, sledeći učesnici:

- 1.ZZ Uljarica Negotin, Pikićeva bb, koju zastupa ovlašćeni predstavnik Nikolić Dragan
- 2.Extra Deki DOO Aleksandrovac koje zastupa ovlašćeni predstavnik Pantelić Dragiša

3.Stojanović Stefan iz Crnomasnice
4.Stanojević Aleksandar iz Tamniča

Radujevac, površine 100 m2, sledeći učesnici:

1.Tekijanka DOO Tekija, Tekija bb, koju zastupa direktor Živojin Bolbotinović

Dušanovac, površine 100 m2, sledeći učesnici:

1.Tekijanka DOO Tekija, Tekija bb, koju zastupa direktor Živojin Bolbotinović
2.Dimić Dušan iz Dušanovca

Crnomasnica, površine 113 m2, sledeći učesnici:

1.ZZ Uljarica Negotin, Pikičeva bb, koju zastupa ovlašćeni predstavnik Nikolić Dragan
2.Extra Deki DOO Aleksandrovac koje zastupa ovlašćeni predstavnik Pantelić Dragiša
3.Stojanović Stefan iz Crnomasnice
4.Mihajlović Ivan iz Crnomasnice
5.Stanojević Aleksandar iz Tamniča

Prahovo, površine 105 m2, sledeći učesnici:

1.ZZ Uljarica Negotin, Pikičeva bb, koju zastupa ovlašćeni predstavnik Nikolić Dragan
2.Tekijanka DOO Tekija, Tekija bb, koju zastupa direktor Živojin Bolbotinović
3.STR Alkana trejd Prahovo koje zasupa ovlašćeni predstavnik Lazić Vladan

TOK NADMETANJA

Pre početka nadmetanja predsednik Komisije je naglasio, kako ne bi kasnije bilo nejasnoća, da svi prijavljeni učesnici koji su položili depozit u skladu sa pravilima za današnju licitaciju, istovremeno su i prihvatili početnu cenu, što znači da položeni depozit ostaje trajno, a vraća se samo učesnicima koji odustanu od daljeg licitiranja. Zbog nedovoljnih jasnoća u tumačenju pravila, a nakon ovog obrazloženja, svoje prijave za licitaciju Marketa 18, Marketa 3 i Marketa 4 povukli su svi prijavljeni učesnici i vraćen im je položeni depozit, a ostaju kao učesnici za drugu licitaciju koja je zakazana za 24.08.2016.

Postignute cene u nadmetanju – licitiranju su:

MARKET 18, u Negotinu, Trg Đorđa Stanojević br.5 sledeći učesnici:
licitacija nije uspela, prijavljeni učesnici povukli prijave

MARKET 3, u Negotinu, Karapandžina br.2A, sledeći učesnici:
licitacija nije uspela, prijavljeni učesnici povukli prijave

MARKET 4, u Negotinu, Đure Salaja br.5-11, sledeći učesnici:
licitacija nije uspela, prijavljeni učesnici povukli prijave

VLAŠKOMALKA, u Negotinu, Hajduk Veljkova br.79, sledeći učesnici:
licitacija nije uspela, nije bilo prijavljenih učesnika

BREGALNICA, u Negotinu, Branka Perića br.28, sledeći učesnici:

1.ZZ Uljarica Negotin, Pikičeva bb, koju zastupa ovlašćeni predstavnik Nikolić Dragan

Predsednik komisije konstatuje da se javio samo jedan zainteresovani učesnik, ZZ Uljarica Negotin, koji je prihvatio početnu cenu od 190 eura, na period zakupa od 5 godina, bez preuzimanja zaposlenih radnika AD Inex-Uzor.

Proglašava se da je licitacija objekta Bregalnica uspela i da je zakupac ZZ Uljarica Negotin za cenu od 190 eura mesečno na 5 godina, bez preuzimanja zaposlenih radnika AD Inex-Uzor.

SOLITERKA, u Negotinu, Trg Đorđa Stanojevića sledeći učesnici:

licitacija nije uspela, nema prijavljenih učesnika

METEREOLOŠKA STANICA, u Negotinu, 28.Marta, sledeći učesnici:

licitacija nije uspela, nema prijavljenih učesnika

BRTAUJEVAC, Karađorđeva 37, površine 60 m2, sledeći učesnici:

licitacija nije uspela, nema prijavljenih učesnika

BUTIK, u Negotinu, Knez Mihajlova br.57, sledeći učesnici:

licitacija nije uspela, nema prijavljenih učesnika

U selima:

Aleksandrovac, površine 108 m², sledeći učesnici:

- 1.ZZ Uljarica Negotin, Pikićeva bb, koju zastupa ovlašćeni predstavnik Nikolić Dragan, 40 eura
- 2.Extra Deki DOO Aleksandrovac koje zastupa ovlašć. pred. Pantelić Dragiša ,55 eura
- 3.Stojanović Stefan iz Crnomasnice, 45 eura
- 4.Stanojević Aleksandar iz Tamniča, 50 eura

Proglašava se da je licitacija objekta Aleksandrovac uspela i da je zakupac Extra Deki DOO Aleksandrovac izlicitirao cenu od 55 eura mesečno, na period zakupa od 5 godina sa preuzimanjem 2 zaposlena radnika AD.

Radujevac, površine 100 m², sledeći učesnici:

1.Tekijanka DOO Tekija, Tekija bb, koju zastupa direktor Živojin Bolbotinović kao jedini zainteresovani učesnik prihvatio je početnu cenu od 40 eura na 5 godina sa preuzimanjem 2 zaposlena radnika na određeno vreme koji prodju obuku ove kompanije.

Proglašava se da je licitacija objekta Radujevac uspela i da je zakupac Tekijanka DOO Tekija sa zakupom od 40 eura mesečno, na period zakupa od 5 godina sa preuzimanjem 2 zaposlena radnika AD na određeno vreme koji prodju obuku kompanije.

Dušanovac, površine 100 m², sledeći učesnici:

- 1.Tekijanka DOO Tekija, Tekija bb, koju zastupa direktor Živojin Bolbotinović, 1.000 eura
- 2.Dimić Dušan iz Dušanovca, 950 eura

Proglašava se da je licitacija objekta Dušanovac uspela i da je zakupac Tekijanka DOO Tekija sa zakupom od 1.000 eura mesečno, na period zakupa od 5 godina sa preuzimanjem 2 zaposlena radnika AD na određeno vreme koji prodju obuku kompanije.

Crnomasnica, površine 113 m², sledeći učesnici:

- 1.ZZ Uljarica Negotin, Pikićeva bb, koju zastupa ovlašćeni predstavnik Nikolić Dragan, 60 eura
- 2.Extra Deki DOO Aleksandrovac koje zastupa ovlašćeni predstavnik Pantelić Dragiša,
- 3.Stojanović Stefan iz Crnomasnice, 110 eura
- 4.Mihajlović Ivan iz Crnomasnice, 95 eura
- 5.Stanojević Aleksandar iz Tamniča,

Proglašava se da je licitacija objekta Crnomasnica uspela i da je zakupac Stojanović Stefan iz Crnomasnica sa zakupom od 110 eura mesečno, na period zakupa od 2 godina bez preuzimanja zaposlenih radnika AD Inex-Uzor.

Prahovo, površine 105 m², sledeći učesnici:

- 1.ZZ Uljarica Negotin, Pikićeva bb, koju zastupa ovlašćeni predstavnik Nikolić Dragan, 160 eura
- 2.Tekijanka DOO Tekija, Tekija bb, koju zastupa direktor Živojin Bolbotinović, 720 eura
- 3.STR Alkana trejd Prahovo koje zasupa ovlašćeni predstavnik Lazić Vladan, 700 eura

Proglašava se da je licitacija objekta Prahovo uspela i da je zakupac Tekijanka DOO Tekija sa zakupom od 720 eura mesečno, na period zakupa od 5 godina sa preuzimanjem 2 zaposlena radnika AD na određeno vreme koji prodju obuku kompanije.

Licitacije je završena u 12,45.

Učesnik:

potpsi učesnika u svesci za licitaciju na zapisniku



Članovi komisije:

- 1.Zoran Cvetković,predsednik
- 2.Momirka Stjanović,član
- 3.Miroslava Radulović,član

ZAPISNIK

Sa II licitacije za izdavanje u zakup objekata AD INEX-UZOR Negotin, održane dana 24.08.2016. godine u prostorijama AD Inex-Uzor Negotin u ul.Vojvode Mišića 15, sa početkom u 12 sati.

Komisija:

- 1.Zoran Cvetković, predsednik komisije
- 2.Momirka Stojanović, član
- 3.Miroslava Radulović, član

Licitaciju vodi predsednik komisije.

Pre početka licitacije predsednik komisije Zoran Cvetković, upoznao je sve prisutne sa procedurom sprovođenja nadmetanja u postupku licitacije i Pravilima po kojima će se licitacija sprovoditi između prijavljenih učesnika, sa posebnom napomenom da su to elementi koje će sadržati Odluka Skupštine AD Inex-Uzor o davanju saglasnosti za zaključenje ugovora o zakupu za svaki od objekata pojedinačno kao i svaki ugovor o zakupu pojedinačno. Tekst pravila po kojima se sprovodi licitacija dobio je svaki učesnik prilikom prijavljivanja i svojim potpisom potvrdio prihvatanje istih.

Predsednik komisije otvara licitaciju i utvrđuje da su se za današnju licitaciju prjavili sledeći učesnici za objekte pojedinačno i to za:

MARKET 18, u Negotinu, Trg Đordja Stanojević br.5 sledeći učesnici:

- 1.Aleksandar Majstorović iz Beograda, Miljakovački vinogradi 9b
- 2.Tekijanka DOO Tekija, Tekija bb, koju zastupa direktor Živojin Bolbotinović

MARKET 3, u Negotinu, Karapandžina br.2A, sledeći učesnici:

- 1.Aleksandar Majstorović iz Beograda, Miljakovački vinogradi 9b
- 2.Tekijanka DOO Tekija, Tekija bb, koju zastupa direktor Živojin Bolbotinović

MARKET 4, u Negotinu, Đure Salaja br.5-11, sledeći učesnici:

- 1.Aleksandar Majstorović iz Beograda, Miljakovački vinogradi 9b
- 2.Tekijanka DOO Tekija, Tekija bb, koju zastupa direktor Živojin Bolbotinović

VLAŠKOMALKA, u Negotinu, Hajduk Veljkova br.79, sledeći učesnici:

nema prijavljenih učesnika

SOLITERKA, u Negotinu, Trg Đordja Stanojevića sledeći učesnici:

nema prijavljenih učesnika

METEOROLOŠKA STANICA, u Negotinu, 28.Marta, sledeći učesnici:

nema prijavljenih učesnika

BRATUJEVAC, Karađorđeva 37, površine 60 m², sledeći učesnici:

nema prijavljenih učesnika

BUTIK, u Negotinu, Knez Mihajlova br.57, sledeći učesnici:

nema prijavljenih učesnika

TOK NADMETANJA

Pre početka nadmetanja predsednik Komisije je upoznao prijavljene učesnike da će najpovoljniji ponudjači na današnjoj licitaciji moći da zaključe ugovore nakon održane skupštine, zakazane za 9.9.2016.godine, i donošenja odluke na skupštini.

Na pitanje predstavnika Tekijanke šta će se desiti ako skupština ne doneše odluku o izdavanju, predsednik komisije je odgovorio da će takva odluka biti doneta jer je odlučivanje na strani nosioca većinskog paketa akcija, a to je u ovom momentu Direkcija za oduzetu imovinu koja će za takvu odluku glasati, a nesaglasni akcionari, ukoliko ih ima, ostvaruju svoja prava prema zakonu.

Postignute cene u nadmetanju – licitiranju su:

Oba učesnika licitacije su prihvatile početne cene za sva tri objekta za koja su se prijavili i to:

MARKET 18, u Negotinu, Trg Đordža Stanojević br.5 sledeći učesnici:

1.Aleksandar Majstorović iz Beograda, prihvatio početnu cenu od 6.300 eura

2.Tekijanka DOO Tekija, Tekija bb, zastupa dir.Živojin Bolbotinović, prihvatio početnu cenu od 6.300 eura

MARKET 3, u Negotinu, Karapandžina br.2A, sledeći učesnici:

1.Aleksandar Majstorović iz Beograda, prihvatio početnu cenu od 1.500 eura

2.Tekijanka DOO Tekija, Tekija bb, zastupa dir.Živojin Bolbotinović, prihvatio početnu cenu od 1.500 eura

MARKET 4, u Negotinu, Đure Salaja br.5-11, sledeći učesnici:

1.Aleksandar Majstorović iz Beograda, prihvatio početnu cenu od 1.200 eura

2.Tekijanka DOO Tekija, Tekija bb, zastupa dir.Živojin Bolbotinović, prihvatio početnu cenu od 1.200 eura

Sledeći korak uvećan za 10% od početne cene za licitiranje niko od učesnika nije prihvatio.

Obzirom da su oba učesnika prihvatile početnu cenu, a nisu licitirali naviše, proglašava se da je nadmetanje za sva tri objekta ,Market 18, Market 3 i Market 4, neuspšeno.

Depozit učesnika je, u skladu sa prethodno prihvaćenim pravilima licitacije, zadržan.

Licitacije je završena u 12,30.

Učesnik:

potpisi učesnika u svesci za licitaciju na zapisniku

bkaus



Članovi komisije:

1.Zoran Cvetković,predsednik

Zoran Cvetković

2.Momirka Stjanović,član

Momirka Stjanović

3.Miroslava Radulović,član

Miroslava Radulović

ZAPISNIK

Komisije za izdavanje u zakup objekata AD INEX-UZOR Negotin prikupljanjem pismenih ponuda, održane dana 26.09.2016. godine u prostorijama AD Inex-Uzor Negotin u ul.Vojvode Mišića 15, sa početkom u 13 sati.

Komisija:

- 1.Zoran Cvetković, predsednik komisije
- 2.Momirka Stojanović, član
- 3.Miroslava Radulović, član

Predsednik Komisije je konstatovao da je, po Odluci Skupštine AD Inex-Uzor Negotin od 9.9.2016.godine, za danas zakazano otvaranje pismenih ponuda pristigli do 12,00 sati i da današnjem okupljanju prisustvuju: Komisija u sastavu Zoran Cvetković, predsednik, Momirka Stojanović i Miroslava Radulović, zapisničar Verica Bošković. Prisutni su i zaposleni: Gicić Cveta i Bošković Mladen. U vidu javnosti prisustvuju: Ljubiša Tomić i Radiša Mladenović. Oglas za ozdavanje u zakup maloprodajnih objekata prikupljanjem pismenih ponudaza, objavljen je u listu Danas od 14.09.2016.godine. Svi elementi iz Odluke od 9.9.2016. sadržani su u oglasu:

1) IZDAVANJE U ZAKUP MALOPRODAJNIH OBJEKATA PRIKUPLJANJEM PISMENIH PONUDA

U Negotinu:

MARKET 18, Trg D.Stanojevića br.5,površ.1192 m², minimalna cena 5.700 eura, uz preuzimanje 30 radnika zakupodavca za vreme trajanja zakupa

MARKET 3, Ul.Karapandžina br.2A, površ.277 m², minimalna cena 1.250 eura, uz preuzimanje 3 radnika

MARKET 4, Ul.Djure Salaja br.5-11, površ.323m², minimalna cena 1.100 eura, uz preuzimanje 3 radnika

Vlaškomalka, Ul.Hajduk Veljkova br.79, povr.107 m², minimalna cena 220 eura, uz preuzimanje 1 radnika

Soliterka, Trg DJ.Stanojevića, površ. 56 m², poč.cena 80 eura uz preuzimanje 1 radnika

Meteorološka stanica, 28.Marta, površ.95 m², poč.cena 90 eura uz preuzimanje 1 radnika

Bratujevac, Karadjordjeva 37, površ.60m², poč.cena 80 eura uz preuzimanje 1 radnika

Butik, Knez Mihajlova 57, površ.72 m², poč.cena 180 eura uz preuzimanje 1 radnika

Svi lokali se izdaju sa opremom na period do 5 godina uz obavezu osiguranja objekata i opreme od osnovnih rizika. Cene zakupa su bez uračunatog pdv, a plaćanje u dinarskoj protivvrednosti po srednjem kursu NBS. Zakupci imaju obavezu preuzimanja zaposlenih u zakupljenim MPO.

Plaćanje zakupa je mesečno unapred sa deponovanjem tromesečnog iznosa zakupa u depozit AD.

Ponude sa iznosom ponudjene cene nižim od minimalno objavljene, neće biti razmatrane.

Pismene ponude dostavljaju se do 26.09.2016.godine u sedištu AD INEX-UZOR u Negotinu, ul.Vojvode Mišića 15, do 12,00 sati.

Otvaranje ponuda obaviće se javno dana 26.09.2016. u 13,00 sati u prostorijama direkcije Inex-Uzor AD Negotin, ul.Vojvode Mišića 15.

Predsednik Komisije konstatiše da je danas do 12 sati pristigla jedna ponuda. Datum prijema na koverti je 20.09.2016.godine, a pošiljalac je Merkator S. Predsednik Komisije otvara pponudu i čita sadržaj ponude koji glasi:

Za MARKET 18, cena 5.700 eura, uz preuzimanje 30 radnika zakupodavca za vreme trajanja zakupa

Za MARKET 3, cena 1.250 eura, uz preuzimanje 3 radnika

Za MARKET 4, cena 1.100 eura, uz preuzimanje 3 radnika

Predsednik Komisije konstatiše da je ponuda koju je dao Merkator S d.o.o. Novi Sad, u skladu sa Odlukom Skupštine AD i objavljenim oglasom.

Obzirom da je ponudjač dao ponudu u skladu sa uslovima ista se prihvata, u roku od 48 sati biće sačinjeni ugovori o zakupu i priložena lista zaposlenih za preuzimanje na period zakupa. Obaveza

zakupca je da osigura objekte od osnovnih rizika, a preuzimanje objekata biće izvršeno komisijski u dogovoru sa ponudjačem. Komisija donosi

ODLUKU

Prihvata se ponuda Merkator S d.o.o. Novi Sad za zakup poslovnog prostora i to:
MARKET 18, po ceni od 5.700 eura mesečno, uz preuzimanje 30 radnika zakupodavca za vreme trajanja zakupa
MARKET 3, po ceni od 1.250 eura mesečno, uz preuzimanje 3 radnika zakupodavca za vreme trajanja zakupa
MARKET 4, po ceni od 1.100 eura mesečno, uz preuzimanje 3 radnika zakupodavca za vreme trajanja zakupa

Prisutni nemaju primedbe.

Komisija je završila rad u 13,12 sati.

Prisutni:
potpisi prisutnih su u svesci za licitacije na zapisniku

Zapisničar,
Verica Bošković

Bošković



Članovi komisije:

1. Zoran Cvetković, predsednik
Zoran Cvetković
2. Momirka Stjanović, član
Momirka Stjanović
3. Miroslava Radulović, član
Miroslava Radulović

Akcionarsko društvo za trgovinu
INEX-UZOR
Broj 281
19. 11. 2016. god.
NEGOTIN

Br. 15808
28. 11. 2016. god.
Novi Sad, Trgovinski put 10

UGOVOR O ZAKUPU

zaključen između:

privrednog društva

INEX-UZOR AD NEGOTIN

I

privrednog društva

„MERCATOR-S“ d.o.o. Novi Sad

U Beogradu, novembra 2016. godine

Ovaj ugovor, dana 21.11.2016. godine, u Beogradu, zaključuju sledeće ugovorne strane:

1. **MERCATOR-S d.o.o.** sa sedištem u Novom Sadu, u ulici Temerinski put br.50, MB 06886671, PIB 101670560, koje zastupa direktor Društva Aleksandar Seratlić (u daljem tekstu: **Zakupac**)

I

2. **INEX-UZOR AD NEGOTIN**, ul. Vojvode Mišića br 15, Negotin, MB: 07148283, PIB: 100773533, tekući račun: 205-7885-04, koje zastupa generalni direktor Zoran Cvetković (u daljem tekstu: **Zakupodavac**)

(u daljem tekstu „ugovorne strane“ kada se pominju u zajedničkom kontekstu)

PREAMBULA

Ugovorne strane saglasno konstatuju da Zakupodavac daje, a Zakupac uzima u zakup poslovni prostor, površine 279 m² koji se nalazi u Negotinu, u ulici Karapandžina br. 2a.

Za potrebe zasnivanja ugovornog odnosa, Zakupodavac je dostavio Zakupcu na uvid dokumentaciju, navedenu kako sledi:

- Rešenje iz APR-a
- Izvod iz APR-a
- Izvod iz lista nepokretnosti
- Karton deponovanih potpisa
- Dokaz da su izmirene sve obaveze prema javnim preduzećima

Na osnovu dostavljene dokumentacije, utvrđeno je Zakupodavac vlasnik predmetne nepokretnosti.

Ugovorne strane saglasno ugovaraju da će se primopredaja predmetnog poslovnog prostora obaviti u decembru 2016. godine.

Tačna površina predmetnog prostora će biti utvrđena zapisnikom o primopredaji, a isti će biti sastavni deo ovog ugovora.

Zakupodavac se obavezuje da pribavi pozitivan nalaz Komisije za tehnički prijem objekta, kao i upotrebnu dozvolu, te da navedenu dokumentaciju dostavi na uvid Zakupcu, po dobijanju iste. Zakupodavac se obavezuje da o svom trošku pribavi i Zakupcu dostavi Elaborat protivpožarne zaštite za predmetni objekat.

Ugovorne strane saglasno konstatuju da će Zakupac izvršiti zabeležbu Ugovora o zakupu pred nadležnom službom za katastar nepokretnosti.

STRANE SU SE SPORAZUMELE KAKO SLEDI:

1. Predmet zakupa

- 1.1 Zakupodavac izdaje u zakup, a Zakupac uzima u zakup predmet zakupa opisan u Preambuli ovog ugovora o zakupu.
- 1.2 Zakupac će upotrebljavati predmet zakupa isključivo u svrhu obavljanja registrovane poslovne delatnosti.

1.3. Ugovorne strane saglasno konstatuju da će spisak opreme i inventara koji ostanu u predmetnom objektu biti zajednički utvrđen i biti sastavni deo ovog ugovora.

1.4. Zakupac ovim Ugovorom preuzima obavezu da sa danom stupanja u posed poslovnog prostora u radni odnos na određeno vreme , za vreme trajanja zakupa, preuzme radnike koji su zaposleni kod INEX UZOR AD NEGOTIN, a u skladu sa Sporazumom o preuzimanju zaposlenih i odredbama člana 174. Zakona o radu.

2. Uređenje Objekta

2.1. Ugovorne strane saglasno konstatuju da Zakupodavac predaje, a Zakupac uzima u zakup predmetni prostor u viđenom stanju.

2.2. Zakupac može posle primopredaje objekta izvoditi radove na uređenju predmeta zakupa po projektima koje je prethodno uradio Zakupac, u skladu sa svojim potrebama, i to bez posebne pisane saglasnosti Zakupodavca. Poslove oko pribavljanja potrebnih novih dozvola za preduzimanje eventualnih radova obaviće Zakupac, ali se Zakupodavac obavezuje da pruži maksimalnu podršku u obavljanju tih poslova, jer se on kao vlasnik prostora jedini i može legitimisati pred nadležnim organima za izdavanje dozvola.

2.3. Zakupac preuzima punu odgovornost za radove koje izvode izvođači Zakupca u predmetu zakupa ili u bilo kom delu objekta posle primopredaje poslovnog prostora.

Ukoliko tokom perioda u kome je Zakupac odgovoran za predmet zakupa, kao i po isteku navedenog perioda, ukoliko uzrok gubitka ili oštećenja proističe iz radnji Zakupca ili lica kojima je Zakupac dao ovlašćenje za korišćenje prostora, preduzetih za vreme korišćenja predmeta Zakupa, na predmetu zakupa ili u bilo kom delu objekta dođe do bilo koje vrste gubitka ili oštećenja, Zakupac će o sopstvenom trošku ispraviti taj gubitak ili oštećenje tako da predmet zakupa u svakom pogledu odgovara stanju koje je prethodilo takvom gubitku ili oštećenju.

2.4. Zakupodavac je obezbedio potrebnu jačinu električne energije u predmetnom poslovnom prostoru, jačine **82,8 KW**.

2.5. Zakupodavac se obavezuje da Zakupcu obezbedi na spoljašnjem zidu poslovnog prostora poziciju za postavljanje spoljnih jedinica-klima i kondenzatora, a prema potrebama Zakupca, kao i da Zakupcu preda pisanu saglasnost za postavljanje ovde navedenih uredjaja.

3. Period zakupa i pravo prečeg zakupa

3.1. Zakupac uzima u zakup predmet zakupa na period od 5 (slovima: pet) godina, uz mogućnost produženja zakupa na dodatnih 5 (slovima: pet) godina. Ugovorne strane saglasnošću volja mogu produžiti period važenja ovoga ugovora, s' tim da ih takav dogovor obavezuje ukoliko u pisanoj formi sačine i potpišu novi ugovor o zakupu.

3.2. Period trajanja zakupa počinje teći od datuma primopredaje, koji će biti konstantovan u Zapisniku o primopredaji, a završava se protekom 5 godina od datuma primopredaje.

3.3. Ugovorne strane saglasno utvrđuju da će poslovni prostor koji je predmet zakupa Zakupodavac, u slučaju da reši da proda, prvo ponuditi Zakupcu, a obaveza je Zakupca da na tu ponudu odgovori u roku od 15 dana od prijema ponude.

3.4. Ugovorne strane ugovaraju pravo prvozakupa po isteku ugovorenog perioda zakupa. Na ponudu Zakupodavca za zaključenje novog ugovora o zakupu predmetnog prostora, Zakupac je obavezan da odgovori u roku od 15 dana od dana prijema ponude.

4. Garancija

4.1. Zakupodavac ovim ugovorom garantuje Zakupcu da se za vreme trajanja zakupa, status Zakupca ne može ni na koji način (osim u skladu sa odredbama ovog ugovora) uskratiti, otežati ili ograničiti, te se Zakupodavac obavezuje da će, ukoliko u periodu trajanja zakupa otudi predmet zakupa, novog vlasnika u pisanoj formi obavestiti o tome da je izdao u zakup predmet zakupa na period iz ovog ugovora i obezbediti njegovu saglasnost na trajanje zakupa, kao i da će pružiti pomoć Zakupcu da zaključi ugovor o zakupu sa novim vlasnikom nepokretnosti .

5. Predaja Objekta

5.1. Zakupodavac je obavezan da do dana primopredaje izmiri sve obaveze pred nadležnim organima, a koje su vezane za predmet zakupa i to: Račune za električnu energiju, vodu, grejanje, telefone, odvoženje smeća i slično, te da o tome dostavi dokaz Zakupcu. Ukoliko Zakupodavac ne izmiri navedene obaveze do trenutka primopredaje, Zakupac zadržava pravo da umanji zakupninu za iznos navedenih obaveza.

5.2. Zakupodavac je saglasan sa tim da Zakupac izvrši promenu dosadašnjeg korisnika (Zakupodavca) kod nadležnih institucija, radi plaćanja troškova vezanih za predmetni prostor iz člana 6. stav 6.4 Ugovora o zakupu, tako što će novi korisnik pred nadležnim institucijama biti Zakupac. Zakupodavac se obavezuje da će Zakupcu pružiti svu potrebnu pomoć na realizaciji promene korisnika, na način napred opisan. Po isteku Ugovora o zakupu, odnosno po njegovom prestanku, Zakupac je dužan da po izmirenju svih računa izvrši prebacivanje svih pretplatničkih prava na Zakupodavca

5.3. Predmet zakupa se predaje Zakupcu (uvodi se Zakupac u državinu predmeta zakupa) zapisnikom o primopredaji predmeta zakupa (sačinjenim u pisanoj formi), a koji potpisuju ugovorne strane. Zapisnikom o primopredaji Zakupac se upoznaje sa stanjem predmeta zakupa koji prima u državinu, te sa stanjem u kome se objekat nalazi.

5.4. Zapisnik o primopredaji predmeta zakupa, Zakupodavac i Zakupac će sačiniti na početku perioda zakupa i na kraju tog perioda.

5.5. Primopredaju će obaviti predstavnici Zakupca i Zakupodavac lično ili lice koje Zakupodavac ovlasti u pisanoj formi. Oni će popisati kompletну opremu i inventar koja se u predmetnom prostoru bude zatekla.

5.6. Zapisnik o primopredaji predmeta zakupa će sadržati takođe i opis stanja poslovnih prostorija, popis opreme i inventara koji se u njemu nalazi i konstataciju da je iznet iz prostora predmeta zakupa, te stanje brojila za električnu energiju, stanje potrošnje vode i drugih obaveza koje je moguće popisati.

5.7. Svi troškovi vezani za predmetni poslovni prostor (struja, voda, komunalije i sl.) koji nastanu zaključno do dana potpisivanja Zapisnika o primopredaji predmeta zakupa obaveza su Zakupodavca.

5.8. Zakupodavac se obavezuje da u periodu od dana zaključenja ugovora pa do dana primopredaje poslovnog prostora - potpisivanja Zapisnika o primopredaji predmeta zakupa, u potpunosti sarađuje

sa Zakupcem, da mu pruži neophodnu pomoć u svim radnjama koje su neophodne kako bi mogao nesmetano po ulasku u prostor da otpočne sa radom.

6. Zakupnina

6.1. Ugovorne strane su saglasne da period zakupa po ovom ugovoru počinje da teče od dana primopredaje, a da zakupnina počinje da se plaća od dana početka obavljanja delatnosti u predmetnom poslovnom prostoru, a najkasnije 30 dana od dana primopredaje.

6.2. Ugovorne strane su saglasne da mesečna zakupnina iznosi **1250 EUR** u dinarskoj protivvrednosti, obračunatoj po srednjem kursu Narodne Banke Srbije na dan fakturisanja, uvećano za porez na dodatu vrednost.

6.3. Zakupac se obavezuje da fakturisani iznos Zakupnine i pripadajući porez plaća mesečno, a najkasnije do 20-og u mesecu za prethodni mesec.

6.4. Zakupac se obavezuje da pored Zakupnine i pripadajućeg poreza na zakupninu, plaća i sve troškove vezane za predmetni prostor, prema stvarnoj potrošnji, kao što su:

troškovi utrošene električne energije,
troškovi odvoženja smeća, snabdevanja vodom i troškovi u vezi sa kanalizacijom,
troškovi telefona,
troškovi tekućeg održavanja poslovnih prostorija,
troškovi čišćenja zajedničkih prostorija, parkirališta i zelenih provršina, čišćenje snega,
troškovi grejanja,
ostali troškovi uobičajeni za eksploataciju prostora u zakupu i drugi troškovi iz ovog ugovora, osim troškova poreza na imovinu koji je isključiva obaveza Zakupodavca.

6.5. Sve troškove (osim zakupnine i pripadajućeg poreza) iz prethodnog stava, a koje ne bude bilo moguće plaćati direktno nadležnim institucijama, Zakupac će plaćati na osnovu računa nadležnih institucija na račun Zakupodavca, a Zakupodavac se obavezuje da račune plaća nadležnim institucijama, i to najkasnije do 25-og u mesecu za prethodni mesec.

7. Korišćenje objekta

7.1. Zakupac je dužan da koristi poslovni prostor kao dobar privrednik, za obavljanje registrovanih delatnosti. Zakupac se obavezuje da neće koristiti nepokretnost u nezakonite svrhe, da će poštovati sve zakonske i podzakonske propise, kao i pravila koja se tiču buke, sigurnosti, sanitarnih, protivpožarnih i drugih standarda.

7.2. Po prestanku zakupa, a prilikom napuštanja prostora, Zakupac se obavezuje da ukloni sve svoje pokretne stvari koje se mogu ukloniti bez oštećenja predmetnog prostora tj. može ukloniti sve pokretne stvari čijim odvajanjem od nepokretnosti ne dolazi do promene suštine, i dužan je da preda poslovni prostor u stanju u kojem ga je primio ne uzimajući u obzir one promene do kojih je došlo usled redovnog korišćenja poslovnog prostora, kao i promene koje su nastale prilikom izvođenja radova na privodenju nameni, a na koje su Zakupodavci dali pisani ili prečutnu saglasnost.

8. Održavanje objekta

8.1. Investiciono održavanje: Zakupodavac će održavati predmet zakupa u funkcionalnom stanju za vreme trajanja zakupa i odgovoran je za kompletno investiciono održavanje. Investiciono održavanje podrazumeva popravke koje se odnose na popravke i održavanje svih instalacija kao što su, na primer, kanalizacione, vodovodne, instalacije struje, grejanja, spoljnih odvoda, popravke krova.

8.2. Popravke i održavanje pomenuti u prethodnom stavu ovog člana izvodiće se od strane Zakupodavca prema standardu „dobar domaćin“. U hitnim slučajevima, popravke i održavanje, koje je opisano, Zakupodavac mora preduzeti odmah.

8.3. Tekuće održavanje: Zakupac je odgovoran za tekuće održavanje. Obe ugovorne strane tumače tekuće održavanje (troškove sitnih opravki) kao onu vrstu radova koje su neophodne da bi se otklonila šteta prouzrokovana svakodnevnim korišćenjem, kao što su nečistoća, oštećenje brava, zamene sijalica i slično, ili da bi se otklonila šteta ili izvršila prepravka na instalacijama i uređajima koje je ugradio sam Zakupac.

8.4. Zakupac odgovora za štetu koja nastane upotrebom predmeta zakupa protivno ugovoru odn. svrsi zbog koje je ugovor zaključen, bez obzira da li je predmet zakupa upotrebljavao on ili neko lice u njegovoј službi ili drugo lice kome je Zakupac omogućio da predmet upotrebljava

8.5. Zakupac je ovlašćen da u hitnim slučajevima, a u cilju sprečavanja štetnih posledica i nastanka štete većih razmera, za neophodne popravke angažuje treće lice pod uobičajanim tržišnim uslovima, a Zakupodavac se obavezuje da nadoknadi Zakupcu troškove u roku od 15 (petnaest) dana od dana prijema specifikacije troškova trećeg lica, osim ukoliko se radi o tekućem održavanju koje predstavlja obavezu Zakupca.

8.6. Zakupac neće biti obavezan da otkloni štete koje su nastale kao posledica uobičajene amortizacije, meteoroloških nepogoda, više sile. Radi izbegavanja sumnje, izraz "uobičajena amortizacija" označava amortizaciju koja je posledica redovnog korišćenja predmeta zakupa od strane Zakupca.

8.7. Zakupodavac se obavezuje da će predmetni poslovni prostor osigurati od štete nastale usled požara, oluje, udara groma, eksplozije, kao i od rizika izlivanja vode iz instalacija, te o tome dostaviti dokaz Zakupcu, najkasnije u roku od 30 dana od dana primopredaje.

8.8. Zakupac se obavezuje da osigura svoju pokretnu imovinu. Osiguranje robe, prateće opreme i pokretnih stvari od požara i dopunskih rizika (izliv vode iz instalacije, poplava, oborinske vode, krađa) vlasništvo zakupca, smeštene u prostor koji predstavlja predmet zakupa, a preciziran u Preambuli ovog ugovora, vrši korisnik poslovnog prostora, odnosno Zakupac.

9. Prava drugih lica

9.1. Zakupac garantuje da nijedna radnja, spor, proces ili materijalno potraživanje ili istraga koja je u toku ili kojom mu je zaprećeno pri bilo kom sudu ili ispred državnih i/ili drugih organa i organizacija, a koja bi bila završena na njegovu štetu, neće loše uticati na mogućnost Zakupca da izvršava obaveze predviđene ovih ugovorom po bilo kom osnovu.

9.2. Zakupac ima pravo da raskine ugovor ukoliko se pojavi sudska postupak povodom predmeta zakupa ili pretenzija trećeg lica, a Zakupodavac ne pruži zaštitu Zakupcu od uznemiravanja mirne državine.

9.3. Zakupodavac i Zakupac saglasno potvrđuju da su njihova društva uredno osnovana, da mogu u potpunosti da ispunе obaveze preuzete ovim ugovorom. Tvrde, takođe, da ispunjavanje ovog ugovora neće biti u suprotnosti, odnosno da njime neće prekršiti nijedan zakon, statut, ugovor ili drugi akt (sudska nalog, presudu i sl.) kojima je eventualno vezan.

10. Raskid ugovora

10.1. Utvrđuje se da ugovorne strane ne mogu otkazati ovaj ugovor u prvih 5 (pet) godina, osim u slučajevima navedenim u ovom ugovoru.

10.2. Utvrđuje se da svaka ugovorna strana može otkazati ovaj ugovor uz otkazni rok od 90 dana, računajući od dana prijema pisanog obaveštenja o otkazu, bez obzira na ugovorene ili zakonske odredbe o trajanju zakupa, ako jedna ugovorna strana i posle pisane opomene druge ugovorne strane ne izvrši svoju obavezu utvrđenu ovim ugovorom i/ili zakonom ili krši odredbe ovog ugovora i/ili zakona.

10.3. Zakupodavac može jednostrano raskinuti ovaj ugovor, dostavljanjem pisanog obaveštenja o raskidu ugovora Zakupcu, i zahtevati da Zakupac isprazni predmet zakupa od svih lica i stvari u roku od 30 dana od dana prijema obaveštenja o raskidu ovog ugovora, s tim da se prijemom obaveštenja o raskidu, ako je isto poslato preporučenom poštom na adresu Zakupca iz ovog ugovora, ima smatrati dan prijema obaveštenja o raskidu kod Zakupca, i to u sledećim slučajevima:

1. Ako Zakupac i nakon opomene Zakupodavca koristi predmet zakupa u suprotnosti sa ugovorom ili ako ga koristi tako da nastaje šteta na predmetu zakupa, te ako ne prestane sa takvim radnjama ni nakon pisanog obaveštenja Zakupodavca;
2. U slučaju neovlašćenog raspolažanja predmetom zakupa od strane Zakupca kao i ako Zakupac ne održava predmet zakupa u skladu sa standardom dobrog privrednika, te ne prestane sa takvim postupanjem ni nakon pisane opomene Zakupodavca;
3. Ako Zakupac zakasni sa plaćanjem dvomesecne zakupnine, i to tako da zakupninu i/ili pripadajući porez na tu zakupninu za konkretni mesec ne izmiri najkasnije do kraja tekućeg meseca, i/ili zakasni sa plaćanjem ostalih troškova, odnosno ne izmiri ih (za tekući mesec) najkasnije do isteka tekućeg meseca u kome su računi izdati Zakupcu;
4. Ako Zakupac neplaćanjem računa javnih komunalnih preduzeća prouzrokuje prestanak pružanja usluga tih preduzeća ili pokretanje postupka prinudne naplate zakupnine i/ili poreza i/ili ostalih troškova;
5. U ostalim slučajevima navedenim u Zakonu o obligacionim odnosima, u delu zakona koji reguliše zakup nepokretnosti, iako nisu navedeni u ovom ugovoru.

10.4. Ugovorne strane imaju pravo jednostranog raskida ovog ugovora, posle isteka perioda od 5 godina, uz poštovanje otkaznog roka od 90 dana.

10.5. Zakupac može raskinuti ugovor i zahtevati od Zakupodavca da mu nadoknadi pretrpljenu štetu zbog istog, ako Zakupodavac ne izmiruje obaveze prema nadležnim institucijama, a koje se odnose na troškove iz člana 6.4 i plaćaju se Zakupodavcu na račun, a Zakupodavac vrši plaćanje nadležnim institucijama. Šteta, ovde navedena, biće obračunata srazmerno broju dana tokom kojih je Zakupac bio onemogućen da obavlja svoju poslovnu delatnost u predmetnom prostoru (maloprodajni objekat nije radio određeni broj dana), usled obustave vršenja komunalnih usluga zbog neizmirenog duga. Za

obračun štete kao relevantan iznos uzima se ostvareni prosečan neto dnevni promet u istom mesecu prethodne godine ugovora, ili ukoliko takav istorijski podatak ne postoji (šteta nastaje u prvoj godini ugovora) uzima se ostvareni prosečan neto dnevni promet u mesecu kada je šteta nastala.

10.6. Zakupac može raskinuti ugovor ako Zakupodavac i posle druge pisane opomene ne vrši investiciona održavanja, a koja su njegova obaveza. Ako je Zakupac zainteresovan da nastavi ugovorni odnos, ostavlja mu se pravo da štetu otkloni na račun Zakupodavca, a da se troškovi otklanjanja iste umanje od zakupnine.

10.7. Ugovorne strane saglasno konstatuju da Zakupac ima pravo raskida ovog ugovora u slučaju da dođe do obustave radova koji se izvode radi privođenja nameni u predmetnom poslovnom prostoru, od strane nadležnih inspekcija, a razlozi obustave su takvi da se ne mogu otkloniti u primerenom roku i bez većih finansijskih ulaganja Zakupca, poštujući otkazni rok od 30 dana računajući od dana prijema obrazloženog obaveštenja o otkazu.

11. Posebni slučajevi prestanka

11.1. Ugovorne strane saglasno konstatuju da će investiciona ulaganja Zakupca u predmetni poslovni prostor biti poznata i dostavljena Zakupodavcu po predračunu ugovorenih radova, odnosno po dostavljanju okončanih i plaćenih izvedenih radova na poslovnom prostoru koji je predmet zakupa. Ovaj dokument će biti prilog ovog Ugovora.

U slučaju prestanka ovog ugovora pre isteka roka od 5 (pet) godina od početka trajanja zakupa, a zbog razloga koji se ne mogu pripisati krivici, nepažnji ili kršenju ugovornih obaveza od strane Zakupca, već su nastali isključivo krivicom Zakupodavca, Zakupodavac je u obavezi da Zakupcu vratи deo uloženih sredstava i to:

1. U slučaju prestanka zakupa **u prvoj godini** trajanja zakupa Zakupodavac će vratiti Zakupcu **80%** vrednosti uloženih sredstava.
2. U slučaju prestanka zakupa **u drugoj godini** trajanja zakupa Zakupodavac će vratiti Zakupcu **60%** vrednosti uloženih sredstava.
3. U slučaju prestanka zakupa **u trećoj godini** trajanja zakupa Zakupodavac će vratiti Zakupcu **40%** vrednosti uloženih sredstava.
4. U slučaju prestanka zakupa **u četvrtoj godini** trajanja zakupa Zakupodavac će vratiti Zakupcu **20%** vrednosti uloženih sredstava.
5. U slučaju prestanka zakupa u petoj godini trajanja zakupa Zakupodavac će vratiti Zakupcu **10%** vrednosti uloženih sredstava.

12. Oznake/izmene na Objektu

12.1. Zakupac može o svom trošku i u zavisnosti od administrativnih odobrenja lokalnih organa vlasti i bez posebne saglasnosti Zakupodavca postaviti i održavati zaštitni znak na unutrašnjim zidovima predmeta zakupa kao i na spoljašnjim zidovima, a u slučaju da su za to potrebne odgovarajuće dozvole, za njihovo dobijanje biće odgovoran isključivo Zakupac.

12.2. Dozvoljava se Zakupcu postavljanje i spoljašnjih reklama na osnovu idejnog rešenja Zakupca, a u skladu sa dozvolama nadležnih organa, ukoliko to ne predstavlja narušavanje celine poslovnog prostora u kome se predmet zakupa nalazi.

13. Ustupanje ugovora / Podzakup

13.1. Zakupac ima pravo da predmetni prostor izdaje u podzakup, bez prethodne pisane saglasnosti Zakupodavca.

14. Poverljivost

14.1. Ugovorne strane saglasno konstatuju da će sadržaj svih dobijenih podataka jedne o drugoj ugovornoj strani (uključujući i podatke dobijene u vezi sa realizovanjem ovog ugovora), čija priroda, po prosečnoj proceni dobrog privrednika, može predstavljati poslovnu tajnu, trajno i vremenski neograničeno (takođe nakon prestanka važenja ovog ugovora o zakupu poslovnog prostora) čuvati kao poslovnu tajnu i to sa najvećim stepenom pažnje dobrog privrednika, a ugovorne strane za ispunjavanje ove obaveze odgovaraju za sve svoje zaposlene (redovno zaposlene, ugovorne ili bilo koje druge) saradnike, pomoćnike, podizvođače i bilo koja treća lica, putem kojih odnosno pomoću kojih realizuju ovaj ugovor, jednakoj kao za sebe.

14.2. Ugovorne strane saglasno konstatuju da će se Zakupodavac naročito uzdržati od iznošenja, prenošenja, činjenja dostupnim bilo kojim, pravnim ili fizičkim licima, poverljivih informacija koje se odnose na layout i tehnologiju koju primenjuje Zakupac, a koje predstavljaju isključivo vlasništvo Zakupca, a mogu biti od koristi konkurenциji.

14.3. Ugovorne strane saglasno konstatuju da Zakupodavac snosi odgovornost za svaku i svu štetu koju pretrpi Zakupac usled povrede ugovornih odredbi o poverljivosti, a posebno odredbi prethodnog stava koje se odnose na layout i tehnologiju, kao i usled eventualnog otkrivanja poverljivih informacija od strane trećeg lica kome je Zakupodavac dostavio poverljive podatke i informacije Zakupca.

15. Ostale odredbe

15.1. Ovaj ugovor sačinjen je u 4 (četiri) primerka, po 2 (dva) primerka za svaku ugovornu stranu.

15.2. Sva obaveštenja ili dokumenta koja se dostavljaju po osnovu ovog ugovora biće u pisanoj formi i poslata preporučenom poštom ili faksom na niže navedene adrese (odnosno druge adrese o kojima strana pisanim putem obavesti drugu stranu u roku od 3 dana od dana promene adrese):

- dopisi upućeni Zakupodavcu: **INEX-UZOR AD NEGOTIN, ul. Vojvode Mišića br.15, Negotin**
- dopisi upućeni Zakupcu: **MERCATOR-S DOO, Autoput za Zagreb br.11a, Novi Beograd, Beograd**

15.3. Ovaj ugovor sadrži sve bitne odredbe koje su utvrđene saglasnošću obe ugovorne strane, pa se svi usmeni dogовори ugovornih strana koji nisu pomenuti u tekstu ugovora smatraju nepostojećim. Za sve što nije regulisano ovim ugovorom primenjuju se odredbe Zakona o obligacionim odnosima, odnosno važeći propisi Republike Srbije.

15.4. U slučaju ništavosti neke odredbe ovog ugovora, ista neće imati uticaja na ugovor u celini, ukoliko on može opstati bez ništave odredbe i ako ona nije bila uslov ugovora, niti odlučujuća pobuda zbog koje je ugovor zaključen od strane bilo koje ugovorne strane . U tom slučaju ništava odredba se može zameniti valjanom kojom će se postići Zakonom dopušten cilj koji su ugovorne strane imale na umu pre unošenja ništave odredbe u ugovor.

Ugovor se može izmeniti ili dopuniti samo pisanim putem - aneksima na ovaj ugovor, jer u protivnom izmene neće biti pravno obavezujuće.

Akcionarsko društvo za trgovinu

INEX-UZOR

Broj 280

29.11.2016. god.

NEGOTIN

“MERCATOR-S” d.o.o.

75804

28.11.2016. god.

Novi Sad, Komorinška ptičevi

UGOVOR O ZAKUPU

zaključen između:

privrednog društva

INEX-UZOR AD NEGOTIN

I

privrednog društva

„MERCATOR-S“ d.o.o. Novi Sad

U Beogradu, novembra 2016. godine

Ovaj ugovor, dana 21.11.2016. godine, u Beogradu, zaključuju sledeće ugovorne strane:

1. **MERCATOR-S d.o.o.** sa sedištem u Novom Sadu, u ulici Temerinski put br.50, MB 06886671, PIB 101670560, koje zastupa direktor Društva Aleksandar Seratlić (u daljem tekstu: **Zakupac**)

I

2. **INEX-UZOR AD NEGOTIN**, ul. Vojvode Mišića br 15, Negotin, MB: 07148283, PIB: 100773533, tekući račun: 205-7885-04, koje zastupa generalni direktor Zoran Cvetković (u daljem tekstu: **Zakupodavac**)

(u daljem tekstu „ugovorne strane“ kada se pominju u zajedničkom kontekstu)

PREAMBULA

Ugovorne strane saglasno konstatuju da Zakupodavac daje, a Zakupac uzima u zakup poslovni prostor, površine 323 m² koji se nalazi u Negotinu, u ulici Đure Salaja br. 5-11.

Za potrebe zasnivanja ugovornog odnosa, Zakupodavac je dostavio Zakupcu na uvid dokumentaciju, navedenu kako sledi:

- Rešenje iz APR-a
- Izvod iz APR-a
- Izvod iz lista nepokretnosti
- Karton deponovanih potpisa
- Dokaz da su izmirene sve obaveze prema javnim preduzećima

Na osnovu dostavljenih dokumentacija, utvrđeno je Zakupodavac vlasnik predmetne nepokretnosti.

Ugovorne strane saglasno ugovaraju da će se primopredaja predmetnog poslovnog prostora obaviti u decembru 2016. godine.

Tačna površina predmetnog prostora će biti utvrđena zapisnikom o primopredaji, a isti će biti sastavni deo ovog ugovora.

Zakupodavac se obavezuje da pribavi pozitivan nalaz Komisije za tehnički prijem objekta, kao i upotrebnu dozvolu, te da navedenu dokumentaciju dostavi na uvid Zakupcu, po dobijanju iste.

Zakupodavac se obavezuje da o svom trošku pribavi i Zakupcu dostavi Elaborat protivpožarne zaštite za predmetni objekat.

Ugovorne strane saglasno konstatuju da će Zakupac izvršiti zabeležbu Ugovora o zakupu pred nadležnom službom za katastar nepokretnosti.

STRANE SU SE SPORAZUMELE KAKO SLEDI:

1. Predmet zakupa

- 1.1 Zakupodavac izdaje u zakup, a Zakupac uzima u zakup predmet zakupa opisan u Preambuli ovog ugovora o zakupu.
- 1.2 Zakupac će upotrebljavati predmet zakupa isključivo u svrhu obavljanja registrovane poslovne delatnosti.

1.3. Ugovorne strane saglasno konstatuju da će spisak opreme i inventara koji ostanu u predmetnom objektu biti zajednički utvrđen i biti sastavni deo ovog ugovora.

1.4. Zakupac ovim Ugovorom preuzima obavezu da sa danom stupanja u posed poslovnog prostora u radni odnos na određeno vreme , za vreme trajanja zakupa, preuzme radnike koji su zaposleni kod INEX UZOR AD NEGOTIN, a u skladu sa Sporazumom o preuzimanju zaposlenih i odredbama člana 174. Zakona o radu.

2. Uređenje Objekta

2.1. Ugovorne strane saglasno konstatuju da Zakupodavac predaje, a Zakupac uzima u zakup predmetni prostor u viđenom stanju.

2.2. Zakupac može posle primopredaje objekta izvoditi radove na uređenju predmeta zakupa po projektima koje je prethodno uradio Zakupac, u skladu sa svojim potrebama, i to bez posebne pisane saglasnosti Zakupodavca. Poslove oko pribavljanja potrebnih novih dozvola za preduzimanje eventualnih radova obaviće Zakupac, ali se Zakupodavac obavezuje da pruži maksimalnu podršku u obavljanju tih poslova, jer se on kao vlasnik prostora jedini i može legitimisati pred nadležnim organima za izdavanje dozvola.

2.3. Zakupac preuzima punu odgovornost za radove koje izvode izvođači Zakupca u predmetu zakupa ili u bilo kom delu objekta posle primopredaje poslovnog prostora.

Ukoliko tokom perioda u kome je Zakupac odgovoran za predmet zakupa, kao i po isteku navedenog perioda, ukoliko uzrok gubitka ili oštećenja proističe iz radnji Zakupca ili lica kojima je Zakupac dao ovlašćenje za korišćenje prostora, preduzetih za vreme korišćenja predmeta Zakupa, na predmetu zakupa ili u bilo kom delu objekta dođe do bilo koje vrste gubitka ili oštećenja, Zakupac će o sopstvenom trošku ispraviti taj gubitak ili oštećenje tako da predmet zakupa u svakom pogledu odgovara stanju koje je prethodilo takvom gubitku ili oštećenju.

2.4. Zakupodavac je obezbedio potrebnu jačinu električne energije u predmetnom poslovnom prostoru, jačine **28 KW**.

2.5. Zakupodavac se obavezuje da Zakupcu obezbedi na spoljašnjem zidu poslovnog prostora poziciju za postavljanje spoljnih jedinica-klima i kondenzatora, a prema potrebama Zakupca, kao i da Zakupcu predala pisanu saglasnost za postavljanje ovde navedenih uredjaja.

3. Period zakupa i pravo prečeg zakupa

3.1. Zakupac uzima u zakup predmet zakupa na period od 5 (slovima: pet) godina, uz mogućnost produženja zakupa na dodatnih 5 (slovima: pet) godina. Ugovorne strane saglasnošću volja mogu produžiti period važenja ovoga ugovora, s' tim da ih takav dogovor obavezuje ukoliko u pisanoj formi sačine i potpišu novi ugovor o zakupu.

3.2. Period trajanja zakupa počinje teći od datuma primopredaje, koji će biti konstantovan u Zapisniku o primopredaji, a završava se protekom 5 godina od datuma primopredaje.

3.3. Ugovorne strane saglasno utvrđuju da će poslovni prostor koji je predmet zakupa Zakupodavac, u slučaju da reši da proda, prvo ponuditi Zakupcu, a obaveza je Zakupca da na tu ponudu odgovori u roku od 15 dana od prijema ponude.

3.4. Ugovorne strane ugovaraju pravo prvozakupa po isteku ugovorenog perioda zakupa. Na ponudu Zakupodavca za zaključenje novog ugovora o zakupu predmetnog prostora, Zakupac je obavezan da odgovori u roku od 15 dana od dana prijema ponude.

4. Garancija

4.1. Zakupodavac ovim ugovorom garantuje Zakupcu da se za vreme trajanja zakupa, status Zakupca ne može ni na koji način (osim u skladu sa odredbama ovog ugovora) uskratiti, otežati ili ograničiti, te se Zakupodavac obavezuje da će, ukoliko u periodu trajanja zakupa otudi predmet zakupa, novog vlasnika u pisanoj formi obavestiti o tome da je izdao u zakup predmet zakupa na period iz ovog ugovora i obezbediti njegovu saglasnost na trajanje zakupa, kao i da će pružiti pomoć Zakupcu da zaključi ugovor o zakupu sa novim vlasnikom nepokretnosti .

5. Predaja Objekta

5.1. Zakupodavac je obavezan da do dana primopredaje izmiri sve obaveze pred nadležnim organima, a koje su vezane za predmet zakupa i to: Račune za električnu energiju, vodu, grejanje, telefone, odvoženje smeća i slično, te da o tome dostavi dokaz Zakupcu. Ukoliko Zakupodavac ne izmiri navedene obaveze do trenutka primopredaje, Zakupac zadržava pravo da umanji zakupninu za iznos navedenih obaveza.

5.2. Zakupodavac je saglasan sa tim da Zakupac izvrši promenu dosadašnjeg korisnika (Zakupodavca) kod nadležnih institucija, radi plaćanja troškova vezanih za predmetni prostor iz člana 6. stav 6.4 Ugovora o zakupu, tako što će novi korisnik pred nadležnim institucijama biti Zakupac. Zakupodavac se obavezuje da će Zakupcu pružiti svu potrebnu pomoć na realizaciji promene korisnika, na način napred opisan. Po isteku Ugovora o zakupu, odnosno po njegovom prestanku, Zakupac je dužan da po izmirenju svih računa izvrši prebacivanje svih pretplatničkih prava na Zakupodavca

5.3. Predmet zakupa se predaje Zakupcu (uvodi se Zakupac u državinu predmeta zakupa) zapisnikom o primopredaji predmeta zakupa (sačinjenim u pisanoj formi), a koji potpisuju ugovorne strane. Zapisnikom o primopredaji Zakupac se upoznaje sa stanjem predmeta zakupa koji prima u državinu, te sa stanjem u kome se objekat nalazi.

5.4. Zapisnik o primopredaji predmeta zakupa, Zakupodavac i Zakupac će sačiniti na početku perioda zakupa i na kraju tog perioda.

5.5. Primopredaju će obaviti predstavnici Zakupca i Zakupodavac lično ili lice koje Zakupodavac ovlasti u pisanoj formi. Oni će popisati kompletну opremu i inventar koja se u predmetnom prostoru bude zatekla.

5.6. Zapisnik o primopredaji predmeta zakupa će sadržati takođe i opis stanja poslovnih prostorija, popis opreme i inventara koji se u njemu nalazi i konstataciju da je iznet iz prostora predmeta zakupa, te stanje brojila za električnu energiju, stanje potrošnje vode i drugih obaveza koje je moguće popisati.

5.7. Svi troškovi vezani za predmetni poslovni prostor (struja, voda, komunalije i sl.) koji nastanu zaključno do dana potpisivanja Zapisnika o primopredaji predmeta zakupa obaveza su Zakupodavca.

5.8. Zakupodavac se obavezuje da u periodu od dana zaključenja ugovora pa do dana primopredaje poslovnog prostora - potpisivanja Zapisnika o primopredaji predmeta zakupa, u potpunosti sarađuje

sa Zakupcem, da mu pruži neophodnu pomoć u svim radnjama koje su neophodne kako bi mogao nesmetano po ulasku u prostor da otpočne sa radom.

6. Zakupnina

6.1. Ugovorne strane su saglasne da period zakupa po ovom ugovoru počinje da teče od dana primopredaje, a da zakupnina počinje da se plaća od dana početka obavljanja delatnosti u predmetnom poslovnom prostoru, a najkasnije 30 dana od dana primopredaje.

6.2. Ugovorne strane su saglasne da mesečna zakupnina iznosi **1100 EUR** u dinarskoj protivvrednosti, obračunatoj po srednjem kursu Narodne Banke Srbije na dan fakturisanja, uvećano za porez na dodatu vrednost.

6.3. Zakupac se obavezuje da fakturisani iznos Zakupnine i pripadajući porez plaća mesečno, a najkasnije do 20-og u mesecu za prethodni mesec.

6.4. Zakupac se obavezuje da pored Zakupnine i pripadajućeg poreza na zakupninu, plaća i sve troškove vezane za predmetni prostor, prema stvarnoj potrošnji, kao što su:

troškovi utrošene električne energije,

troškovi odvoženja smeća, snabdevanja vodom i troškovi u vezi sa kanalizacijom,

troškovi telefona,

troškovi tekućeg održavanja poslovnih prostorija,

troškovi čišćenja zajedničkih prostorija, parkirališta i zelenih provršina, čišćenje snega,

troškovi grejanja,

ostali troškovi uobičajeni za eksplotaciju prostora u zakupu i drugi troškovi iz ovog ugovora, osim troškova poreza na imovinu koji je isključiva obaveza Zakupodavca.

6.5. Sve troškove (osim zakupnine i pripadajućeg poreza) iz prethodnog stava, a koje ne bude bilo moguće plaćati direktno nadležnim institucijama, Zakupac će plaćati na osnovu računa nadležnih institucija na račun Zakupodavca, a Zakupodavac se obavezuje da račune plaća nadležnim institucijama, i to najkasnije do 25-og u mesecu za prethodni mesec.

7. Korišćenje objekta

7.1. Zakupac je dužan da koristi poslovni prostor kao dobar privrednik, za obavljanje registrovanih delatnosti. Zakupac se obavezuje da neće koristiti nepokretnost u nezakonite svrhe, da će poštovati sve zakonske i podzakonske propise, kao i pravila koja se tiču buke, sigurnosti, sanitarnih, protivpožarnih i drugih standarda.

7.2. Po prestanku zakupa, a prilikom napuštanja prostora, Zakupac se obavezuje da ukloni sve svoje pokretne stvari koje se mogu ukloniti bez oštećenja predmetnog prostora tj. može ukloniti sve pokretne stvari čijim odvajanjem od nepokretnosti ne dolazi do promene suštine, i dužan je da preda poslovni prostor u stanju u kojem ga je primio ne uzimajući u obzir one promene do kojih je došlo usled redovnog korišćenja poslovnog prostora, kao i promene koje su nastale prilikom izvođenja radova na privođenju nameni, a na koje su Zakupodavci dali pisani ili prečutnu saglasnost.

8. Održavanje objekta

8.1. Investiciono održavanje: Zakupodavac će održavati predmet zakupa u funkcionalnom stanju za vreme trajanja zakupa i odgovoran je za kompletno investiciono održavanje. Investiciono održavanje podrazumeva popravke koje se odnose na popravke i održavanje svih instalacija kao što su, na primer, kanalizacione, vodovodne, instalacije struje, grejanja, spoljnih odvoda, popravke krova.

8.2. Popravke i održavanje pomenuti u prethodnom stavu ovog člana izvodiće se od strane Zakupodavca prema standardu „dobar domaćin“. U hitnim slučajevima, popravke i održavanje, koje je opisano, Zakupodavac mora preduzeti odmah.

8.3. Tekuće održavanje: Zakupac je odgovoran za tekuće održavanje. Obe ugovorne strane tumače tekuće održavanje (troškove sitnih opravki) kao onu vrstu radova koje su neophodne da bi se otklonila šteta prouzrokovana svakodnevnim korišćenjem, kao što su nečistoća, oštećenje brava, zamene sijalica i slično, ili da bi se otklonila šteta ili izvršila prepravka na instalacijama i uređajima koje je ugradio sam Zakupac.

8.4. Zakupac odgovora za štetu koja nastane upotreboru predmeta zakupa protivno ugovoru odn. svrsi zbog koje je ugovor zaključen, bez obzira da li je predmet zakupa upotrebljavao on ili neko lice u njegovoj službi ili drugo lice kome je Zakupac omogućio da predmet upotrebljava

8.5. Zakupac je ovlašćen da u hitnim slučajevima, a u cilju sprečavanja štetnih posledica i nastanka štete većih razmera, za neophodne popravke angažuje treće lice pod uobičajanim tržišnim uslovima, a Zakupodavac se obavezuje da nadoknadi Zakupcu troškove u roku od 15 (petnaest) dana od dana prijema specifikacije troškova trećeg lica, osim ukoliko se radi o tekućem održavanju koje predstavlja obavezu Zakupca.

8.6. Zakupac neće biti obavezan da otkloni štete koje su nastale kao posledica uobičajene amortizacije, meteoroloških nepogoda, više sile. Radi izbegavanja sumnje, izraz "uobičajena amortizacija" označava amortizaciju koja je posledica redovnog korišćenja predmeta zakupa od strane Zakupca.

8.7. Zakupodavac se obavezuje da će predmetni poslovni prostor osigurati od štete nastale usled požara, oluje, udara groma, eksplozije, kao i od rizika izlivanja vode iz instalacija, te o tome dostaviti dokaz Zakupcu, najkasnije u roku od 30 dana od dana primopredaje.

8.8. Zakupac se obavezuje da osigura svoju pokretnu imovinu. Osiguranje robe, prateće opreme i pokretnih stvari od požara i dopunskih rizika (izliv vode iz instalacije, poplava, oborinske vode, krađa) vlasništvo zakupca, smeštene u prostor koji predstavlja predmet zakupa, a preciziran u Preambuli ovog ugovora, vrši korisnik poslovnog prostora, odnosno Zakupac.

9. Prava drugih lica

9.1. Zakupac garantuje da nijedna radnja, spor, proces ili materijalno potraživanje ili istraga koja je u toku ili kojom mu je zaprećeno pri bilo kom sudu ili ispred državnih i/ili drugih organa i organizacija, a koja bi bila završena na njegovu štetu, neće loše uticati na mogućnost Zakupca da izvršava obaveze predviđene ovih ugovorom po bilo kom osnovu.

9.2. Zakupac ima pravo da raskine ugovor ukoliko se pojavi sudski postupak povodom predmeta zakupa ili pretenzija trećeg lica, a Zakupodavac ne pruži zaštitu Zakupcu od uz nemiravanja mirne državine.

9.3. Zakupodavac i Zakupac saglasno potvrđuju da su njihova društva uredno osnovana, da mogu u potpunosti da ispune obaveze preuzete ovim ugovorom. Tvrde, takođe, da ispunjavanje ovog ugovora neće biti u suprotnosti, odnosno da njime neće prekršiti nijedan zakon, statut, ugovor ili drugi akt (sudski nalog, presudu i sl.) kojima je eventualno vezan.

10. Raskid ugovora

10.1. Utvrđuje se da ugovorne strane ne mogu otkazati ovaj ugovor u prvih 5 (pet) godina, osim u slučajevima navedenim u ovom ugovoru.

10.2. Utvrđuje se da svaka ugovorna strana može otkazati ovaj ugovor uz otkazni rok od 90 dana, računajući od dana prijema pisanog obaveštenja o otkazu, bez obzira na ugovorene ili zakonske odredbe o trajanju zakupa, ako jedna ugovorna strana i posle pisane opomene druge ugovorne strane ne izvrši svoju obavezu utvrđenu ovim ugovorom i/ili zakonom ili krši odredbe ovog ugovora i/ili zakona.

10.3. Zakupodavac može jednostrano raskinuti ovaj ugovor, dostavljanjem pisanog obaveštenja o raskidu ugovora Zakupcu, i zahtevati da Zakupac isprazni predmet zakupa od svih lica i stvari u roku od 30 dana od dana prijema obaveštenja o raskidu ovog ugovora, s tim da se prijemom obaveštenja o raskidu, ako je isto poslato preporučenom poštom na adresu Zakupca iz ovog ugovora, ima smatrati dan prijema obaveštenja o raskidu kod Zakupca, i to u sledećim slučajevima:

1. Ako Zakupac i nakon opomene Zakupodavca koristi predmet zakupa u suprotnosti sa ugovorom ili ako ga koristi tako da nastaje šteta na predmetu zakupa, te ako ne prestane sa takvim radnjama ni nakon pisanog obaveštenja Zakupodavca;
2. U slučaju neovlašćenog raspolažanja predmetom zakupa od strane Zakupca kao i ako Zakupac ne održava predmet zakupa u skladu sa standardom dobrog privrednika, te ne prestane sa takvim postupanjem ni nakon pisane opomene Zakupodavca;
3. Ako Zakupac zakašni sa plaćanjem dvomesečne zakupnine, i to tako da zakupninu i/ili pripadajući porez na tu zakupninu za konkretan mesec ne izmiri najkasnije do kraja tekućeg meseca, i/ili zakašni sa plaćanjem ostalih troškova, odnosno ne izmiri ih (za tekući mesec) najkasnije do isteka tekućeg meseca u kome su računi izdati Zakupcu;
4. Ako Zakupac neplaćanjem računa javnih komunalnih preduzeća prouzrokuje prestanak pružanja usluga tih preduzeća ili pokretanje postupka prinudne naplate zakupnine i/ili poreza i/ili ostalih troškova;
5. U ostalim slučajevima navedenim u Zakonu o obligacionim odnosima, u delu zakona koji reguliše zakup nepokretnosti, iako nisu navedeni u ovom ugovoru.

10.4. Ugovorne strane imaju pravo jednostranog raskida ovog ugovora, posle isteka perioda od 5 godina, uz poštovanje otkaznog roka od 90 dana.

10.5. Zakupac može raskinuti ugovor i zahtevati od Zakupodavca da mu nadoknadi pretrpljenu štetu zbog istog, ako Zakupodavac ne izmiruje obaveze prema nadležnim institucijama, a koje se odnose na troškove iz člana 6.4 i plaćaju se Zakupodavcu na račun, a Zakupodavac vrši plaćanje nadležnim institucijama. Šteta, ovde navedena, biće obračunata srazmerno broju dana tokom kojih je Zakupac bio onemogućen da obavlja svoju poslovnu delatnost u predmetnom prostoru (maloprodajni objekat nije radio određeni broj dana), usled obustave vršenja komunalnih usluga zbog neizmirenog duga. Za obračun štete kao relevantan iznos uzima se ostvareni prosečan neto dnevni promet u istom mesecu prethodne godine ugovora, ili ukoliko takav istorijski podatak ne postoji (šteta nastaje u prvoj godini ugovora) uzima se ostvareni prosečan neto dnevni promet u mesecu kada je šteta nastala.

10.6. Zakupac može raskinuti ugovor ako Zakupodavac i posle druge pisane opomene ne vrši investiciona održavanja, a koja su njegova obaveza. Ako je Zakupac zainteresovan da nastavi ugovorni odnos, ostavlja mu se pravo da štetu otkloni na račun Zakupodavca, a da se troškovi otklanjanja iste umanje od zakupnine.

10.7. Ugovorne strane saglasno konstatuju da Zakupac ima pravo raskida ovog ugovora u slučaju da dođe do obustave radova koji se izvode radi privođenja nameni u predmetnom poslovnom prostoru, od strane nadležnih inspekcija, a razlozi obustave su takvi da se ne mogu otkloniti u primerenom roku i bez većih finansijskih ulaganja Zakupca, poštujući otkazni rok od 30 dana računajući od dana prijema obrazloženog obaveštenja o otkazu.

11. Posebni slučajevi prestanka

11.1. Ugovorne strane saglasno konstatuju da će investiciona ulaganja Zakupca u predmetni poslovni prostor biti poznata i dostavljena Zakupodavcu po predračunu ugovorenih radova, odnosno po dostavljanju okončanih i plaćenih izvedenih radova na poslovnom prostoru koji je predmet zakupa. Ovaj dokument će biti prilog ovog Ugovora.

U slučaju prestanka ovog ugovora pre isteka roka od 5 (pet) godina od početka trajanja zakupa, a zbog razloga koji se ne mogu pripisati krivici, napažnji ili kršenju ugovornih obaveza od strane Zakupca, već su nastali isključivo krivicom Zakupodavca, Zakupodavac je u obavezi da Zakupcu vrati deo uloženih sredstava i to:

1. U slučaju prestanka zakupa **u prvoj godini** trajanja zakupa Zakupodavac će vratiti Zakupcu **80%** vrednosti uloženih sredstava.
2. U slučaju prestanka zakupa **u drugoj godini** trajanja zakupa Zakupodavac će vratiti Zakupcu **60%** vrednosti uloženih sredstava.
3. U slučaju prestanka zakupa **u trećoj godini** trajanja zakupa Zakupodavac će vratiti Zakupcu **40%** vrednosti uloženih sredstava.
4. U slučaju prestanka zakupa **u četvrtoj godini** trajanja zakupa Zakupodavac će vratiti Zakupcu **20%** vrednosti uloženih sredstava.
5. U slučaju prestanka zakupa u petoj godini trajanja zakupa Zakupodavac će vratiti Zakupcu **10%** vrednosti uloženih sredstava.

12. Oznake/izmene na Objektu

12.1. Zakupac može o svom trošku i u zavisnosti od administrativnih odobrenja lokalnih organa vlasti i bez posebne saglasnosti Zakupodavca postaviti i održavati zaštitni znak na unutrašnjim zidovima predmeta zakupa kao i na spoljašnjim zidovima, a u slučaju da su za to potrebne odgovarajuće dozvole, za njihovo dobijanje biće odgovoran isključivo Zakupac.

12.2. Dozvoljava se Zakupcu postavljanje i spoljašnjih reklama na osnovu idejnog rešenja Zakupca, a u skladu sa dozvolama nadležnih organa, ukoliko to ne predstavlja narušavanje celine poslovnog prostora u kome se predmet zakupa nalazi.

13. Ustupanje ugovora / Podzakup

13.1. Zakupac ima pravo da predmetni prostor izdaje u podzakup, bez prethodne pisane saglasnosti Zakupodavca.

14. Poverljivost

14.1. Ugovorne strane saglasno konstatuju da će sadržaj svih dobijenih podataka jedne o drugoj ugovornoj strani (uključujući i podatke dobijene u vezi sa realizovanjem ovog ugovora), čija priroda, po prosečnoj proceni dobrog privrednika, može predstavljati poslovnu tajnu, trajno i vremenski neograničeno (takođe nakon prestanka važenja ovog ugovora o zakupu poslovnog prostora) čuvati kao poslovnu tajnu i to sa najvećim stepenom pažnje dobrog privrednika, a ugovorne strane za ispunjavanje ove obaveze odgovaraju za sve svoje zaposlene (redovno zaposlene, ugovorne ili bilo koje druge) saradnike, pomoćnike, podizvođače i bilo koja treća lica, putem kojih odnosno pomoću kojih realizuju ovaj ugovor, jednakoj kao za sebe.

14.2. Ugovorne strane saglasno konstatuju da će se Zakupodavac naročito uzdržati od iznošenja, prenošenja, činjenja dostupnim bilo kojim, pravnim ii fizičkim licima, poverljivih informacija koje se odnose na layout i tehnologiju koju primenjuje Zakupac, a koje predstavljaju isključivo vlasništvo Zakupca, a mogu biti od koristi konkurenциji.

14.3. Ugovorne strane saglasno konstatuju da Zakupodavac snosi odgovornost za svaku i svu štetu koju pretrpi Zakupac usled povrede ugovornih odredbi o poverljivosti, a posebno odredbi prethodnog stava koje se odnose na layout i tehnologiju, kao i usled eventualnog otkrivanja poverljivih informacija od strane trećeg lica kome je Zakupodavac dostavio poverljive podatke i informacije Zakupca.

15. Ostale odredbe

15.1. Ovaj ugovor sačinjen je u 4 (četiri) primerka, po 2 (dva) primerka za svaku ugovornu stranu.

15.2. Sva obaveštenja ili dokumenta koja se dostavljaju po osnovu ovog ugovora biće u pisanoj formi i poslata preporučenom poštom ili faksom na niže navedene adrese (odnosno druge adrese o kojima strana pisanim putem obavesti drugu stranu u roku od 3 dana od dana promene adrese):

- dopisi upućeni Zakupodavcu: INEX-UZOR AD NEGOTIN, ul. Vojvode Mišića br.15, Negotin
- dopisi upućeni Zakupcu: MERCATOR-S DOO, Autoput za Zagreb br.11a, Novi Beograd, Beograd

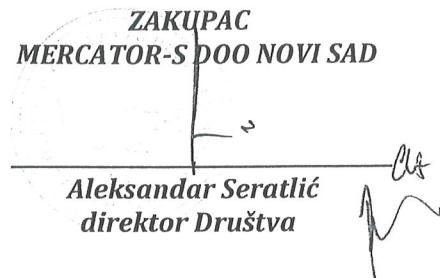
15.3. Ovaj ugovor sadrži sve bitne odredbe koje su utvrđene saglasnošću obe ugovorne strane, pa se svi usmeni dogovori ugovornih strana koji nisu pomenuti u tekstu ugovora smatraju nepostojećim. Za sve što nije regulisano ovim ugovorom primenjuju se odredbe Zakona o obligacionim odnosima, odnosno važeći propisi Republike Srbije.

15.4. U slučaju ništavosti neke odredbe ovog ugovora, ista neće imati uticaja na ugovor u celini, ukoliko on može opstati bez ništave odredbe i ako ona nije bila uslov ugovora, niti odlučujuća pobuda zbog koje je ugovor zaključen od strane bilo koje ugovorne strane . U tom slučaju ništava odredba se može zameniti valjanom kojom će se postići Zakonom dopušten cilj koji su ugovorne strane imale na umu pre unošenja ništave odredbe u ugovor.

Ugovor se može izmeniti ili dopuniti samo pisanim putem - aneksima na ovaj ugovor, jer u protivnom izmene neće biti pravno obavezujuće.

16. Rešavanje sporova

16.1. Svi eventualni sporovi koji budu proistekli u primeni ovog ugovora, ugovorne strane će nastojati da reše sporazumno, a ukoliko u tome ne uspeju, za rešenje spora biće nadležan sud u Beogradu.



Akcionarsko društvo za uzbudljujuću
INEX-UZOR

Broj 279
29.11.2016. god.
NEGOVIN

MERCATOR-S d.o.o.
Br. 75806
28.11.2016 god
Novi Sad, Šumadijska put 50

UGOVOR O ZAKUPU

zaključen između:

privrednog društva

INEX-UZOR AD NEGOTIN

I

privrednog društva

„MERCATOR-S“ d.o.o. Novi Sad

U Beogradu, novembra 2016. godine

Ovaj ugovor, dana 21.11.2016. godine, u Beogradu, zaključuju sledeće ugovorne strane:

1. **MERCATOR-S d.o.o.** sa sedištem u Novom Sadu, u ulici Temerinski put br.50, MB 06886671, PIB 101670560, koje zastupa direktor Društva Aleksandar Seratlić (u daljem tekstu: **Zakupac**)

I

2. **INEX-UZOR AD NEGOTIN**, ul. Vojvode Mišića br 15, Negotin, MB: 07148283, PIB: 100773533, tekući račun: 205-7885-04, koje zastupa generalni direktor Zoran Cvetković (u daljem tekstu: **Zakupodavac**)

(u daljem tekstu „ugovorne strane“ kada se pominju u zajedničkom kontekstu)

PREAMBULA

Ugovorne strane saglasno konstatuju da Zakupodavac daje, a Zakupac uzima u zakup poslovni prostor, površine 1016,14 m² koji se nalazi u Negotinu, u ulici Trg Đorđa Stanojevića br. 5.

Za potrebe zasnivanja ugovornog odnosa, Zakupodavac je dostavio Zakupcu na uvid dokumentaciju, navedenu kako sledi:

- Rešenje iz APR-a
- Izvod iz APR-a
- Izvod iz lista nepokretnosti
- Karton deponovanih potpisa
- Dokaz da su izmirene sve obaveze prema javnim preduzećima

Na osnovu dostavljenih dokumentacija, utvrđeno je Zakupodavac vlasnik predmetne nepokretnosti.

Ugovorne strane saglasno ugovaraju da će se primopredaja predmetnog poslovnog prostora obaviti u decembru 2016. godine.

Tačna površina predmetnog prostora će biti utvrđena zapisnikom o primopredaji, a isti će biti sastavni deo ovog ugovora.

Zakupodavac se obavezuje da pribavi pozitivan nalaz Komisije za tehnički prijem objekta, kao i upotrebnu dozvolu, te da navedenu dokumentaciju dostavi na uvid Zakupcu, po dobijanju iste.

Zakupodavac se obavezuje da o svom trošku pribavi i Zakupcu dostavi Elaborat protivpožarne zaštite za predmetni objekat.

Ugovorne strane saglasno konstatuju da će Zakupac izvršiti zabeležbu Ugovora o zakupu pred nadležnom službom za katastar nepokretnosti.

STRANE SU SE SPORAZUMELE KAKO SLEDI:

1. Predmet zakupa

- 1.1 Zakupodavac izdaje u zakup, a Zakupac uzima u zakup predmet zakupa opisan u Preambuli ovog ugovora o zakupu.
- 1.2 Zakupac će upotrebljavati predmet zakupa isključivo u svrhu obavljanja registrovane poslovne delatnosti.

1.3. Ugovorne strane saglasno konstatuju da će spisak opreme i inventara koji ostanu u predmetnom objektu biti zajednički utvrđen i biti sastavni deo ovog ugovora.

1.4. Zakupac ovim Ugovorom preuzima obavezu da sa danom stupanja u posed poslovnog prostora u radni odnos na određeno vreme, za vreme trajanja zakupa, preuzme radnike koji su zaposleni kod INEX UZOR AD NEGOTIN, a u skladu sa Sporazumom o preuzimanju zaposlenih i odredbama člana 174. Zakona o radu.

2. Uređenje Objekta

2.1. Ugovorne strane saglasno konstatuju da Zakupodavac predaje, a Zakupac uzima u zakup predmetni prostor u viđenom stanju.

2.2. Zakupac može posle primopredaje objekta izvoditi radove na uređenju predmeta zakupa po projektima koje je prethodno uradio Zakupac, u skladu sa svojim potrebama, i to bez posebne pisane saglasnosti Zakupodavca. Poslove oko pribavljanja potrebnih novih dozvola za preduzimanje eventualnih radova obaviće Zakupac, ali se Zakupodavac obavezuje da pruži maksimalnu podršku u obavljanju tih poslova, jer se on kao vlasnik prostora jedini i može legitimisati pred nadležnim organima za izдавanje dozvola.

2.3. Zakupac preuzima punu odgovornost za radove koje izvode izvođači Zakupca u predmetu zakupa ili u bilo kom delu objekta posle primopredaje poslovnog prostora.

Ukoliko tokom perioda u kome je Zakupac odgovoran za predmet zakupa, kao i po isteku navedenog perioda, ukoliko uzrok gubitka ili oštećenja proističe iz radnji Zakupca ili lica kojima je Zakupac dao ovlašćenje za korišćenje prostora, preduzetih za vreme korišćenja predmeta Zakupa, na predmetu zakupa ili u bilo kom delu objekta dođe do bilo koje vrste gubitka ili oštećenja, Zakupac će o sopstvenom trošku ispraviti taj gubitak ili oštećenje tako da predmet zakupa u svakom pogledu odgovara stanju koje je prethodilo takvom gubitku ili oštećenju.

2.4. Zakupodavac je obezedio potrebnu jačinu električne energije u predmetnom poslovnom prostoru, jačine **273 KW**.

2.5. Zakupodavac se obavezuje da Zakupcu obezbedi na spoljašnjem zidu poslovnog prostora poziciju za postavljanje spoljnih jedinica-klima i kondenzatora, a prema potrebama Zakupca, kao i da Zakupcu predala pisanu saglasnost za postavljanje ovde navedenih uredjaja.

3. Period zakupa i pravo prečeg zakupa

3.1. Zakupac uzima u zakup predmet zakupa na period od 5 (slovima: pet) godina, uz mogućnost produženja zakupa na dodatnih 5 (slovima: pet) godina. Ugovorne strane saglasnošću volja mogu produžiti period važenja ovoga ugovora, s' tim da ih takav dogovor obavezuje ukoliko u pisanoj formi sačine i potpišu novi ugovor o zakupu.

3.2. Period trajanja zakupa počinje teći od datuma primopredaje, koji će biti konstantovan u Zapisniku o primopredaji, a završava se protekom 5 godina od datuma primopredaje.

3.3. Ugovorne strane saglasno utvrđuju da će poslovni prostor koji je predmet zakupa Zakupodavac, u slučaju da reši da proda, prvo ponuditi Zakupcu, a obaveza je Zakupca da na tu ponudu odgovori u roku od 15 dana od prijema ponude.

3.4. Ugovorne strane ugovaraju pravo prvozakupa po isteku ugovorenog perioda zakupa. Na ponudu Zakupodavca za zaključenje novog ugovora o zakupu predmetnog prostora, Zakupac je obavezan da odgovori u roku od 15 dana od dana prijema ponude.

4. Garancija

4.1. Zakupodavac ovim ugovorom garantuje Zakupcu da se za vreme trajanja zakupa, status Zakupca ne može ni na koji način (osim u skladu sa odredbama ovog ugovora) uskratiti, otežati ili ograničiti, te se Zakupodavac obavezuje da će, ukoliko u periodu trajanja zakupa otudi predmet zakupa, novog vlasnika u pisanoj formi obavestiti o tome da je izdao u zakup predmet zakupa na period iz ovog ugovora i obezbediti njegovu saglasnost na trajanje zakupa, kao i da će pružiti pomoć Zakupcu da zaključi ugovor o zakupu sa novim vlasnikom nepokretnosti .

5. Predaja Objekta

5.1. Zakupodavac je obavezan da do dana primopredaje izmiri sve obaveze pred nadležnim organima, a koje su vezane za predmet zakupa i to: Račune za električnu energiju, vodu, grejanje, telefone, odvoženje smeća i slično, te da o tome dostavi dokaz Zakupcu. Ukoliko Zakupodavac ne izmiri navedene obaveze do trenutka primopredaje, Zakupac zadržava pravo da umanji zakupninu za iznos navedenih obaveza.

5.2. Zakupodavac je saglasan sa tim da Zakupac izvrši promenu dosadašnjeg korisnika (Zakupodavca) kod nadležnih institucija, radi plaćanja troškova vezanih za predmetni prostor iz člana 6. stav 6.4 Ugovora o zakupu, tako što će novi korisnik pred nadležnim institucijama biti Zakupac. Zakupodavac se obavezuje da će Zakupcu pružiti svu potrebnu pomoć na realizaciji promene korisnika, na način napred opisan. Po isteku Ugovora o zakupu, odnosno po njegovom prestanku, Zakupac je dužan da po izmirenju svih računa izvrši prebacivanje svih pretplatničkih prava na Zakupodavca

5.3. Predmet zakupa se predaje Zakupcu (uvodi se Zakupac u državinu predmeta zakupa) zapisnikom o primopredaji predmeta zakupa (sačinjenim u pisanoj formi), a koji potpisuju ugovorne strane. Zapisnikom o primopredaji Zakupac se upoznaje sa stanjem predmeta zakupa koji prima u državinu, te sa stanjem u kome se objekat nalazi.

5.4. Zapisnik o primopredaji predmeta zakupa, Zakupodavac i Zakupac će sačiniti na početku perioda zakupa i na kraju tog perioda.

5.5. Primopredaju će obaviti predstavnici Zakupca i Zakupodavac lično ili lice koje Zakupodavac ovlasti u pisanoj formi. Oni će popisati kompletну opremu i inventar koja se u predmetnom prostoru bude zatekla.

5.6. Zapisnik o primopredaji predmeta zakupa će sadržati takođe i opis stanja poslovnih prostorija, popis opreme i inventara koji se u njemu nalazi i konstataciju da je iznet iz prostora predmeta zakupa, te stanje brojila za električnu energiju, stanje potrošnje vode i drugih obaveza koje je moguće popisati.

5.7. Svi troškovi vezani za predmetni poslovni prostor (struja, voda, komunalije i sl.) koji nastanu zaključno do dana potpisivanja Zapisnika o primopredaji predmeta zakupa obaveza su Zakupodavca.

5.8. Zakupodavac se obavezuje da u periodu od dana zaključenja ugovora pa do dana primopredaje poslovnog prostora - potpisivanja Zapisnika o primopredaji predmeta zakupa, u potpunosti sarađuje

sa Zakupcem, da mu pruži neophodnu pomoć u svim radnjama koje su neophodne kako bi mogao nesmetano po ulasku u prostor da otpočne sa radom.

6. Zakupnina

6.1. Ugovorne strane su saglasne da period zakupa po ovom ugovoru počinje da teče od dana primopredaje, a da zakupnina počinje da se plaća od dana početka obavljanja delatnosti u predmetnom poslovnom prostoru, a najkasnije 30 dana od dana primopredaje.

6.2. Ugovorne strane su saglasne da mesečna zakupnina iznosi **5700 EUR** u dinarskoj protivvrednosti, obračunatoj po srednjem kursu Narodne Banke Srbije na dan fakturisanja, uvećano za porez na dodatu vrednost.

6.3. Zakupac se obavezuje da fakturisani iznos Zakupnine i pripadajući porez plaća mesečno, a najkasnije do 20-og u mesecu za prethodni mesec.

6.4. Zakupac se obavezuje da pored Zakupnine i pripadajućeg poreza na zakupninu, plaća i sve troškove vezane za predmetni prostor, prema stvarnoj potrošnji, kao što su:

troškovi utrošene električne energije,

troškovi odvoženja smeća, snabdevanja vodom i troškovi u vezi sa kanalizacijom,

troškovi telefona,

troškovi tekućeg održavanja poslovnih prostorija,

troškovi čišćenja zajedničkih prostorija, parkirališta i zelenih provršina, čišćenje snega,

troškovi grejanja,

ostali troškovi uobičajeni za eksplotaciju prostora u zakupu i drugi troškovi iz ovog ugovora, osim troškova poreza na imovinu koji je isključiva obaveza Zakupodavca.

6.5. Sve troškove (osim zakupnine i pripadajućeg poreza) iz prethodnog stava, a koje ne bude bilo moguće plaćati direktno nadležnim institucijama, Zakupac će plaćati na osnovu računa nadležnih institucija na račun Zakupodavca, a Zakupodavac se obavezuje da račune plaća nadležnim institucijama, i to najkasnije do 25-og u mesecu za prethodni mesec.

7. Korišćenje objekta

7.1. Zakupac je dužan da koristi poslovni prostor kao dobar privrednik, za obavljanje registrovanih delatnosti. Zakupac se obavezuje da neće koristiti nepokretnost u nezakonite svrhe, da će poštovati sve zakonske i podzakonske propise, kao i pravila koja se tiču buke, sigurnosti, sanitarnih, protivpožarnih i drugih standarda.

7.2. Po prestanku zakupa, a prilikom napuštanja prostora, Zakupac se obavezuje da ukloni sve svoje pokretne stvari koje se mogu ukloniti bez oštećenja predmetnog prostora tj. može ukloniti sve pokretne stvari čijim odvajanjem od nepokretnosti ne dolazi do promene suštine, i dužan je da preda poslovni prostor u stanju u kojem ga je primio ne uzimajući u obzir one promene do kojih je došlo usled redovnog korišćenja poslovnog prostora, kao i promene koje su nastale prilikom izvođenja radova na privođenju nameni, a na koje su Zakupodavci dali pisani ili prečutnu saglasnost.

8. Održavanje objekta

8.1. Investiciono održavanje: Zakupodavac će održavati predmet zakupa u funkcionalnom stanju za vreme trajanja zakupa i odgovoran je za kompletno investiciono održavanje. Investiciono održavanje podrazumeva popravke koje se odnose na popravke i održavanje svih instalacija kao što su, na primer, kanalizacione, vodovodne, instalacije struje, grejanja, spoljnih odvoda, popravke krova.

8.2. Popravke i održavanje pomenuti u prethodnom stavu ovog člana izvodiće se od strane Zakupodavca prema standardu „dobar domaćin“. U hitnim slučajevima, popravke i održavanje, koje je opisano, Zakupodavac mora preduzeti odmah.

8.3. Tekuće održavanje: Zakupac je odgovoran za tekuće održavanje. Obe ugovorne strane tumače tekuće održavanje (troškove sitnih opravki) kao onu vrstu rada koje su neophodne da bi se otklonila šteta prouzrokovana svakodnevnim korišćenjem, kao što su nečistoća, oštećenje brava, zamene sijalica i slično, ili da bi se otklonila šteta ili izvršila prepravka na instalacijama i uređajima koje je ugradio sam Zakupac.

8.4. Zakupac odgovora za štetu koja nastane upotrebom predmeta zakupa protivno ugovoru odn. svrsi zbog koje je ugovor zaključen, bez obzira da li je predmet zakupa upotrebljavao on ili neko lice u njegovoj službi ili drugo lice kome je Zakupac omogućio da predmet upotrebljava

8.5. Zakupac je ovlašćen da u hitnim slučajevima, a u cilju sprečavanja štetnih posledica i nastanka štete većih razmera, za neophodne popravke angažuje treće lice pod uobičajanim tržišnim uslovima, a Zakupodavac se obavezuje da nadoknadi Zakupcu troškove u roku od 15 (petnaest) dana od dana prijema specifikacije troškova trećeg lica, osim ukoliko se radi o tekućem održavanju koje predstavlja obavezu Zakupca.

8.6. Zakupac neće biti obavezan da otkloni štete koje su nastale kao posledica uobičajene amortizacije, meteoroloških nepogoda, više sile. Radi izbegavanja sumnje, izraz "uobičajena amortizacija" označava amortizaciju koja je posledica redovnog korišćenja predmeta zakupa od strane Zakupca.

8.7. Zakupodavac se obavezuje da će predmetni poslovni prostor osigurati od štete nastale usled požara, oluje, udara groma, eksplozije, kao i od rizika izlivanja vode iz instalacija, te o tome dostaviti dokaz Zakupcu, najkasnije u roku od 30 dana od dana primopredaje.

8.8. Zakupac se obavezuje da osigura svoju pokretnu imovinu. Osiguranje robe, prateće opreme i pokretnih stvari od požara i dopunskih rizika (izliv vode iz instalacije, poplava, oborinske vode, krađa) vlasništvo zakupca, smeštene u prostor koji predstavlja predmet zakupa, a preciziran u Preambuli ovog ugovora, vrši korisnik poslovnog prostora, odnosno Zakupac.

9. Prava drugih lica

9.1. Zakupac garantuje da nijedna radnja, spor, proces ili materijalno potraživanje ili istraga koja je u toku ili kojom mu je zaprećeno pri bilo kom sudu ili ispred državnih i/ili drugih organa i organizacija, a koja bi bila završena na njegovu štetu, neće loše uticati na mogućnost Zakupca da izvršava obaveze predviđene ovih ugovorom po bilo kom osnovu.

9.2. Zakupac ima pravo da raskine ugovor ukoliko se pojavi sudski postupak povodom predmeta zakupa ili pretenzija trećeg lica, a Zakupodavac ne pruži zaštitu Zakupcu od uznenimiravanja mirne državine.

9.3. Zakupodavac i Zakupac saglasno potvrđuju da su njihova društva uredno osnovana, da mogu u potpunosti da ispune obaveze preuzete ovim ugovorom. Tvrde, takođe, da ispunjavanje ovog ugovora neće biti u suprotnosti, odnosno da njime neće prekršiti nijedan zakon, statut, ugovor ili drugi akt (sudski nalog, presudu i sl.) kojima je eventualno vezan.

10. Raskid ugovora

10.1. Utvrđuje se da ugovorne strane ne mogu otkazati ovaj ugovor u prvih 5 (pet) godina, osim u slučajevima navedenim u ovom ugovoru.

10.2. Utvrđuje se da svaka ugovorna strana može otkazati ovaj ugovor uz otkazni rok od 90 dana, računajući od dana prijema pisanog obaveštenja o otkazu, bez obzira na ugovorene ili zakonske odredbe o trajanju zakupa, ako jedna ugovorna strana i posle pisane opomene druge ugovorne strane ne izvrši svoju obavezu utvrđenu ovim ugovorom i/ili zakonom ili krši odredbe ovog ugovora i/ili zakona.

10.3. Zakupodavac može jednostrano raskinuti ovaj ugovor, dostavljanjem pisanog obaveštenja o raskidu ugovora Zakupcu, i zahtevati da Zakupac isprazni predmet zakupa od svih lica i stvari u roku od 30 dana od dana prijema obaveštenja o raskidu ovog ugovora, s tim da se prijemom obaveštenja o raskidu, ako je isto poslato preporučenom poštom na adresu Zakupca iz ovog ugovora, ima smatrati dan prijema obaveštenja o raskidu kod Zakupca, i to u sledećim slučajevima:

1. Ako Zakupac i nakon opomene Zakupodavca koristi predmet zakupa u suprotnosti sa ugovorom ili ako ga koristi tako da nastaje šteta na predmetu zakupa, te ako ne prestane sa takvim radnjama ni nakon pisanog obaveštenja Zakupodavca;
2. U slučaju neovlašćenog raspolažanja predmetom zakupa od strane Zakupca kao i ako Zakupac ne održava predmet zakupa u skladu sa standardom dobrog privrednika, te ne prestane sa takvim postupanjem ni nakon pisane opomene Zakupodavca;
3. Ako Zakupac zakašni sa plaćanjem dvomesečne zakupnine, i to tako da zakupninu i/ili pripadajući porez na tu zakupninu za konkretni mesec ne izmiri najkasnije do kraja tekućeg meseca, i/ili zakašni sa plaćanjem ostalih troškova, odnosno ne izmiri ih (za tekući mesec) najkasnije do isteka tekućeg meseca u kome su računi izdati Zakupcu;
4. Ako Zakupac neplaćanjem računa javnih komunalnih preduzeća prouzrokuje prestanak pružanja usluga tih preduzeća ili pokretanje postupka prinudne naplate zakupnine i/ili poreza i/ili ostalih troškova;
5. U ostalim slučajevima navedenim u Zakonu o obligacionim odnosima, u delu zakona koji reguliše zakup nepokretnosti, iako nisu navedeni u ovom ugovoru.

10.4. Ugovorne strane imaju pravo jednostranog raskida ovog ugovora, posle isteka perioda od 5 godina, uz poštovanje otkaznog roka od 90 dana.

10.5. Zakupac može raskinuti ugovor i zahtevati od Zakupodavca da mu nadoknadi pretrpljenu štetu zbog istog, ako Zakupodavac ne izmiruje obaveze prema nadležnim institucijama, a koje se odnose na troškove iz člana 6.4 i plaćaju se Zakupodavcu na račun, a Zakupodavac vrši plaćanje nadležnim institucijama. Šteta, ovde navedena, biće obračunata srazmerno broju dana tokom kojih je Zakupac bio onemogućen da obavlja svoju poslovnu delatnost u predmetnom prostoru (maloprodajni objekat nije radio određeni broj dana), usled obustave vršenja komunalnih usluga zbog neizmirenog duga. Za obračun štete kao relevantan iznos uzima se ostvareni prosečan neto dnevni promet u istom mesecu prethodne godine ugovora, ili ukoliko takav istorijski podatak ne postoji (šteta nastaje u prvoj godini ugovora) uzima se ostvareni prosečan neto dnevni promet u mesecu kada je šteta nastala.

10.6. Zakupac može raskinuti ugovor ako Zakupodavac i posle druge pisane opomene ne vrši investiciona održavanja, a koja su njegova obaveza. Ako je Zakupac zainteresovan da nastavi ugovorni odnos, ostavlja mu se pravo da štetu otkloni na račun Zakupodavca, a da se troškovi otklanjanja iste umanje od zakupnine.

10.7. Ugovorne strane saglasno konstatuju da Zakupac ima pravo raskida ovog ugovora u slučaju da dođe do obustave radova koji se izvode radi privođenja nameni u predmetnom poslovnom prostoru, od strane nadležnih inspekcija, a razlozi obustave su takvi da se ne mogu otkloniti u primerenom roku i bez većih finansijskih ulaganja Zakupca, poštujući otkazni rok od 30 dana računajući od dana prijema obrazloženog obaveštenja o otkazu.

11. Posebni slučajevi prestanka

11.1. Ugovorne strane saglasno konstatuju da će investiciona ulaganja Zakupca u predmetni poslovni prostor biti poznata i dostavljena Zakupodavcu po predračunu ugovorenih radova, odnosno po dostavljanju okončanih i plaćenih izvedenih radova na poslovnom prostoru koji je predmet zakupa. Ovaj dokument će biti prilog ovog Ugovora.

U slučaju prestanka ovog ugovora pre isteka roka od 5 (pet) godina od početka trajanja zakupa, a zbog razloga koji se ne mogu pripisati krivici, napačnji ili kršenju ugovornih obaveza od strane Zakupca, već su nastali isključivo krivicom Zakupodavca, Zakupodavac je u obavezi da Zakupcu vrati deo uloženih sredstava i to:

1. U slučaju prestanka zakupa **u prvoj godini** trajanja zakupa Zakupodavac će vratiti Zakupcu **80%** vrednosti uloženih sredstava.
2. U slučaju prestanka zakupa **u drugoj godini** trajanja zakupa Zakupodavac će vratiti Zakupcu **60%** vrednosti uloženih sredstava.
3. U slučaju prestanka zakupa **u trećoj godini** trajanja zakupa Zakupodavac će vratiti Zakupcu **40%** vrednosti uloženih sredstava.
4. U slučaju prestanka zakupa **u četvrtoj godini** trajanja zakupa Zakupodavac će vratiti Zakupcu **20%** vrednosti uloženih sredstava.
5. U slučaju prestanka zakupa u petoj godini trajanja zakupa Zakupodavac će vratiti Zakupcu **10%** vrednosti uloženih sredstava.

12. Oznake/izmene na Objektu

12.1. Zakupac može o svom trošku i u zavisnosti od administrativnih odobrenja lokalnih organa vlasti i bez posebne saglasnosti Zakupodavca postaviti i održavati zaštitni znak na unutrašnjim zidovima predmeta zakupa kao i na spoljašnjim zidovima, a u slučaju da su za to potrebne odgovarajuće dozvole, za njihovo dobijanje biće odgovoran isključivo Zakupac.

12.2. Dozvoljava se Zakupcu postavljanje i spoljašnjih reklama na osnovu idejnog rešenja Zakupca, a u skladu sa dozvolama nadležnih organa, ukoliko to ne predstavlja narušavanje celine poslovnog prostora u kome se predmet zakupa nalazi.

13. Ustupanje ugovora / Podzakup

13.1. Zakupac ima pravo da predmetni prostor izdaje u podzakup, bez prethodne pisane saglasnosti Zakupodavca.

14. Poverljivost

14.1. Ugovorne strane saglasno konstatuju da će sadržaj svih dobijenih podataka jedne o drugoj ugovornoj strani (uključujući i podatke dobijene u vezi sa realizovanjem ovog ugovora), čija priroda, po prosečnoj proceni dobrog privrednika, može predstavljati poslovnu tajnu, trajno i vremenski neograničeno (takođe nakon prestanka važenja ovog ugovora o zakupu poslovnog prostora) čuvati kao poslovnu tajnu i to sa najvećim stepenom pažnje dobrog privrednika, a ugovorne strane za ispunjavanje ove obaveze odgovaraju za sve svoje zaposlene (redovno zaposlene, ugovorne ili bilo koje druge) saradnike, pomoćnike, podizvođače i bilo koja treća lica, putem kojih odnosno pomoću kojih realizuju ovaj ugovor, jednakako kao za sebe.

14.2. Ugovorne strane saglasno konstatuju da će se Zakupodavac naročito uzdržati od iznošenja, prenošenja, činjenja dostupnim bilo kojim, pravnim ili fizičkim licima, poverljivih informacija koje se odnose na layout i tehnologiju koju primenjuje Zakupac, a koje predstavljaju isključivo vlasništvo Zakupca, a mogu biti od koristi konkurenциji.

14.3. Ugovorne strane saglasno konstatuju da Zakupodavac snosi odgovornost za svaku i svu štetu koju pretrpi Zakupac usled povrede ugovornih odredbi o poverljivosti, a posebno odredbi prethodnog stava koje se odnose na layout i tehnologiju, kao i usled eventualnog otkrivanja poverljivih informacija od strane trećeg lica kome je Zakupodavac dostavio poverljive podatke i informacije Zakupca.

15. Ostale odredbe

15.1. Ovaj ugovor sačinjen je u 4 (četiri) primerka, po 2 (dva) primerka za svaku ugovornu stranu.

15.2. Sva obaveštenja ili dokumenta koja se dostavljaju po osnovu ovog ugovora biće u pisanoj formi i poslata preporučenom poštom ili faksom na niže navedene adrese (odnosno druge adrese o kojima strana pisanim putem obavesti drugu stranu u roku od 3 dana od dana promene adrese):

- dopisi upućeni Zakupodavcu: **INEX-UZOR AD NEGOTIN, ul. Vojvode Mišića br.15, Negotin**
- dopisi upućeni Zakupcu: **MERCATOR-S DOO, Autoput za Zagreb br.11a, Novi Beograd, Beograd**

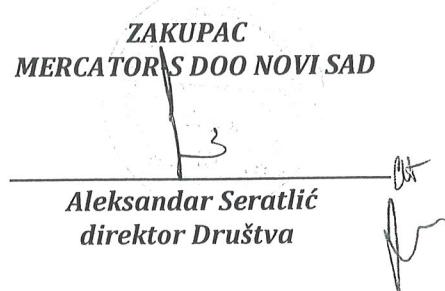
15.3. Ovaj ugovor sadrži sve bitne odredbe koje su utvrđene saglasnošću obe ugovorne strane, pa se svi usmeni dogovori ugovornih strana koji nisu pomenuti u tekstu ugovora smatraju nepostojećim. Za sve što nije regulisano ovim ugovorom primenjuju se odredbe Zakona o obligacionim odnosima, odnosno važeći propisi Republike Srbije.

15.4. U slučaju ništavosti neke odredbe ovog ugovora, ista neće imati uticaja na ugovor u celini, ukoliko on može opstati bez ništave odredbe i ako ona nije bila uslov ugovora, niti odlučujuća pobuda zbog koje je ugovor zaključen od strane bilo koje ugovorne strane . U tom slučaju ništava odredba se može zameniti valjanom kojom će se postići Zakonom dopušten cilj koji su ugovorne strane imale na umu pre unošenja ništave odredbe u ugovor.

Ugovor se može izmeniti ili dopuniti samo pisanim putem - aneksima na ovaj ugovor, jer u protivnom izmene neće biti pravno obavezujuće.

16. Rešavanje sporova

16.1. Svi eventualni sporovi koji budu proistekli u primeni ovog ugovora, ugovorne strane će nastojati da reše sporazumno, a ukoliko u tome ne uspeju, za rešenje spora biće nadležan sud u Beogradu.



1. INEX UZOR AD NEGOTIN, ul. Vojvode Mišića br 15, Negotin, MB: 07148283, PIB: 100773533, tekući račun: 205-7885-04, koje zastupa generalni direktor Zoran Cvetković (u daljem tekstu: **INEX UZOR AD**)

i

2. MERCATOR-S d.o.o. sa sedištem u Novom Sadu, u ulici Temerinski put br.50, MB 06886671, PIB 101670560, koje zastupa direktor Društva Aleksandar Seratlić (u daljem tekstu: **MERCATOR-S**)

INEX UZOR AD NEGOTIN i MERCATOR-S pojedinačno su označeni kao "**Sporazumna strana**" a zajedno kao "**Sporazumne strane**".

Aktionsarsko društvo za trgovinu
INEX UZORAD

Broj 282
29.11.2016.
N E G O T I N

Zaključili su dana 21.11.2016, u Beogradu,

Mercator-S d.o.o.
Br. 15830
28.11.2016 god
Novi Sad, Temerinski put 50

**SPORAZUM
O PREUZIMANJU ZAPOSLENIH
("Sporazum")**

SPORAZUMNE STRANE SAGLASNO KONSTATUJU:

Da su se sporazumele da će predmet ovog Sporazuma biti regulisanje načina privremenog upućivanja zaposlenih u INEX UZOR AD NEGOTIN na rad u MERCATOR-S koji su određeni u Listi zaposlenih (Prilog Sporazuma), a za vreme trajanja Ugovora o zakupu.

1. Predmet Sporazuma

- 1.1. Sporazumne strane saglasno utvrđuju da je predmet ovog Sporazuma regulisanje međusobnih prava i obaveza povodom upućivanja zaposlenih na rad iz INEX UZOR AD NEGOTIN u MERCATOR-S, u skladu sa odredbama člana 174. Zakona o radu.
- 1.2. Sporazumne strane su zajednički utvrdile i sastavile Listu zaposlenih kojima će biti ponuđeno privremeno upućivanje na rad ("Zaposleni").
- 1.3. Lista zaposlenih sadrži lične podatke o Zaposlenima (ime, prezime, jmbg, stepen stručne spreme i zanimanje, godine starosti i godine staža osiguranja, radno mesto na kojem se nalaze, status neodređeno vreme ili određeno vreme i status osobe sa invaliditetom) i čine Prilog ovog Sporazuma i sastavni su deo ovog Sporazuma. Podatke o zaposlenima unosi i za iste odgovara INEX UZOR AD NEGOTIN.

2. Prava i obaveze Sporazumnih strana

- 2.1. Ovim Sporazumom INEX UZOR AD NEGOTIN se obavezuje da uputi Zaposlene na rad kod MERCATOR-S, u skladu sa Listom zaposlenih, kao i da obezbedi da Zaposleni prihvate ponudu za upućivanje, odnosno daju odgovarajuću saglasnost na upućivanje, u skladu sa članom 174, u formi i sadržini datoju u Prilogu ovog Sporazuma, imajući u vidu da se Zaposleni upućuju na rad kod drugog poslodavca na period duži od godinu dana.
- 2.2. INEX UZOR AD NEGOTIN će obezrediti da Zaposleni do datuma stupanja na rad u Mercator-S u skladu sa Sporazumom iskoriste srazmeran deo godišnjeg odmora na koji su stekli pravo kod njih u 2016. godinu, odnosno da im isplati naknadu za neiskorišćeni godišnji odmor, a shodno odredbama Zakona o radu.

- 2.3. MERCATOR-S se obavezuje da sve Zaposlene koji prihvate ponudu iz člana 2.1. i saglase se sa privremenim upućivanjem, primi u radni odnos i da sa njima zaključi ugovor o radu na određeno vreme, dok traju razlozi za upućivanje. MERCATOR-S ima pravo da vrši bilo kakav odabir ili selekciju među Zaposlenima koji su prihvatili ponude.
- 2.4. U slučaju da INEX UZOR AD NEGOTIN ne obezbedi od strane svih Zaposlenih utvrđenih Listom zaposlenih saglasnost za upućivanje na rad kod MERCATOR-S, INEX UZOR AD NEGOTIN će blagovremeno obavestiti MERCATOR-S o tome i dostaviti spisak Zaposlenih koji nisu dali potrebnu saglasnost. MERCATOR-S će sa navedenim Zaposlenima zaključiti ugovor o radu na godinu dana, shodno odredbama Zakona o radu. Nakon isteka ugovora o radu sa navedenim Zaposlenima, isti će biti vraćeni INEX UZOR AD NEGOTIN.

3. Prava i obaveze Zaposlenih

- 3.1. MERCATOR-S će Zaposlene rasporeediti na odgovarajući posao u skladu sa Zakonom i opštim aktima MERCATOR-S, na osnovu dostavljenih podataka od INEX UZOR AD NEGOTIN.
- 3.2. MERCATOR-S se obavezuje da po zaključenju ugovora o radu podnese prijave na obavezno socijalno osiguranje za sve Zaposlene.
- 3.3. Zaposleni zasniva sa MERCATOR-S radni odnos u skladu sa članom 174. Zakona, odnosno upućuje se na rad u MERCATOR-S najduže dok traje ugovor o zakupu, odnosno najduže za period za koji Zaposleni ima zaključen ugovor o radu na određeno vreme sa INEX UZOR AD NEGOTIN.
- 3.4. Vreme provedeno na radu kod INEX UZOR AD NEGOTIN zaposlenima koji se upućuju na rad kod MERCATOR-S se neće računati prilikom obračuna minulog rada.
- 3.5. INEX UZOR AD NEGOTIN je odgovoran za izmirenje svih potraživanja Zaposlenih nastalih po osnovu radnog odnosa u INEX UZOR AD NEGOTIN.
- 3.6. Zaposlenom za vreme upućivanja miruju prava i obaveze u INEX UZOR AD NEGOTIN, a po isteku roka na koji su upućeni Zaposleni imaju pravo da se vrate na rad u INEX UZOR AD NEGOTIN.
- 3.7. U slučaju da Zaposlenima upućenim na rad kod MERCATOR-S prestane radni odnos po osnovu povrede radne obaveze utvrđene opštim aktima MERCATOR-S, isti nemaju pravo da se vrate na rad kod INEX UZOR AD NEGOTIN.

4. Dan stupanja na rad i trajanje upućivanja

- 4.1. Zaposleni koji su bili raspoređeni na rad u objektima INEX UZOR AD NEGOTIN, stupaće na rad kod Mercatora-S nakon preuzimanja objekata u Negotinu i u tom cilju zaključiti ugovor o radu sa Mercator-S na određeno vreme, za period trajanja Ugovora o zakupu.
- 4.2. Ukoliko Zaposleni koji je upućen na rad u MERCATOR-S ima zaključen Ugovor o radu sa INEX UZOR AD NEGOTIN na određeno vreme, MERCATOR-S će sa istim Zaposlenim zaključiti ugovor o radu na određeno vreme do isteka perioda na koji je zaključen ugovor o radu sa INEX UZOR AD NEGOTIN.
- 4.3. U slučaju prestanka radnog odnosa u MERCATOR-S zaposlenima koji su upućeni na rad u MERCATOR-S (po bilo kom osnovu u skladu sa Zakonom o radu), INEX UZOR AD NEGOTIN nema pravo da uputi druge zaposlene u MERCATOR-S.

5. Dokumentacija

5.1. Prilikom preuzimanja Zaposlenih INEX UZOR AD NEGOTIN će dostaviti MERCATOR-S svu dokumentaciju Zaposlenih koja je neophodna za zasnivanje radnog odnosa.

6. Upućivanje ponuda

6.1. INEX UZOR AD NEGOTIN se obavezuje da odmah po zaključenju ovog Sporazuma uputi svim Zaposlenima ponudu za izmenu ugovorenih uslova rada u skladu sa članom 171 Zakona, uz koju će biti priloženi aneks ugovora o radu sa INEX UZOR AD NEGOTIN, nacrt izjave o pristanku Zaposlenog za upućivanje na rad kod MERCATOR-S, i ugovor o radu na određeno vreme sa MERCATOR-S na kom će dan stupanja na rad Zaposlenog biti određen u skladu sa članom 4.1. ovog Sporazuma. INEX UZOR AD NEGOTIN je dužan da u ponudi navede razloge za upućivanje ponude, kao i rok od 8 (osam) dana u kom Zaposleni treba da se izjasne o ponudi, uz navođenje pravnih posledica koje mogu da nastanu u slučaju odbijanja ponude ili neblagovremenog izjašnjavanja.

7. Postupanje po zahtevima Zaposlenih ili trećih lica

7.1. U slučaju eventualnih zahteva Zaposlenih ili bivših zaposlenih INEX UZOR AD NEGOTIN, koji eventualno budu podneti protiv MERCATOR-S zbog zaključivanja ovog Sporazuma, Ugovora o zakupu i preuzimanja objekata od strane MERCATOR-S ili razloga nastalih pre preuzimanja objekata, INEX UZOR AD NEGOTIN se obavezuje da:

- će za MERCATOR-S pribaviti sve značajne informacije u vezi sa takvim zahtevima, tužbama i postupcima;
- učiniti sve što je potrebno da zaštiti MERCATOR-S od takvog zahteva;
- obaveze nastale po bilo kakvom zahtevu, tužbi ili postupku bezuslovno i neopozivo preuzme na sebe;
- bezuslovno i neopozivo ispunji svaki osnovan zahtev trećih lica u najkraćem roku, odnosno da nadoknadi MERCATOR-S svu štetu nastalu po tom osnovu.

Ukoliko, međutim, dođe do takvog postupka MERCATOR-S je u obavezi da obavesti INEX UZOR AD NEGOTIN u roku od 5 (pet) radnih dana od prijema takvog zahteva, tužbe ili drugog dokumenta u kojima Zaposleni ili bivši zaposleni ističe bilo kakav zahtev protiv MERCATOR-S S, kao i da omogući da INEX UZOR AD NEGOTIN učestvuje u predmetnom postupku kao umešač na strani MERCATOR-S, ili na drugi pogodan način koji Ugovorne strane ugovore.

MERCATOR-S neće isplatiti odnosno priznati zahtev Zaposlenih ili bivših zaposlenih INEX UZOR AD NEGOTIN bez pravosnažne odluke suda.

8. Izmena i dopuna Sporazuma

8.1. Izmene i dopune ovog Sporazuma punovažne su samo ukoliko ih Sporazumne strane zaključe u istoj formi u kojoj je zaključen ovaj Sporazum.

8.2. Svaka Sporazumna strana će imati pravo da jednostrano raskine ovaj Sporazum upućivanjem pisanih obaveštenja o tome drugoj Sporazumnoj strani ("Obaveštenje o raskidu") u slučaju:

- da Ugovor o zakupu bude raskinut krivicom druge Ugovorne strane;
- da Sporazumna strana prekrši bilo koju bitnu odredbu ovog Sporazuma i, nakon što bude upozorenja od strane druge Sporazumne strane, takvu povredu ne ispravi u roku od 15 (petnaest) radnih dana od obaveštenja;

- 8.3. Ništavost ili raskid Sporazuma po nekom od gore navedenih osnova, povlači sledeće posledice:
- Prestaje radni odnos svim Zaposlenima koji su privremeno upućeni u MERCATOR-S na osnovu ovog Sporazuma;
 - Svi Zaposleni imaju pravo da se vrate na rad u INEX UZOR AD NEGOTIN
 - MERCATOR-S se obavezuje da prema Zaposlenima izmiri sve novčane i nenovčane obaveze iz radnog odnosa za sve vreme trajanja privremenog upućivanja;
 - Sporazumna strana ovog Sporazuma koja je odgovorna za raskid Sporazuma u obavezi da nadoknadi drugoj ugovornoj strani svu štetu koja je nastala usled raskida Sporazuma.

9. Merodavno pravo i rešavanje sporova

- 9.1. Predmetni Sporazum je zaključen, odnosno na njega se primenjuje pravo Republike Srbije (Merodavno pravo).
- 9.2. Eventualne sporove koji proisteknu iz ovog Sporazuma Sporazumne strane će nastojati da reše sporazumno i vansudski, a ukoliko to ne bude moguće, za rešavanje sporova je nadležan stvarno nadležni sud u Beogradu.

10. Zaključenje Sporazuma i broj primeraka

- 10.1. Sporazum se smatra zaključenim kada ga potpišu obe Sporazumne strane.
- 10.2. Sporazum je zaključen u 4 (četiri) istovetna primerka, od kojih svaka Sporazumna strana zadržava po 2 (dva) primerka.

U Beogradu, dana 21.11.2016. godine



ПРЕДЛОГ

На основу одредби Оснивачког акта и одредби Статута Акционарског друштва за трговину ИНЕКС УЗОР Неготин, са матичним бројем 07148283 (у даљем тексту Друштво) и у складу са одредбама члана 371. до 374. и 471. Закона о привредним друштвима (Сл.гласник РС бр 36/11....83/14) у даљем тексту Закон, по предлогу генералног директора и Надзорног одбора друштва Скупштина друштва доноси дана 20.07.2017. године следећу:

О Д Л У К У

Потврђује се ИЗБОР Зорана Цветковића на дужност генералног директора од 10.06.2016.године.

Потврђује се накнада за рад генералног директора у износу од 1.000 евра у динарској противвредности на дан исплате у нето износу.

У Неготину, 20.07.2017. год.

АД ИНЕКС УЗОР НЕГОТИН

председник Скупштине

Зоран Цветковић

ПРЕДЛОГ

На основу одредби Оснивачког акта и одредби Статута Акционарског друштва за трговину ИНЕКС УЗОР Неготин, са матичним бројем 07148283 (у даљем тексту Друштво) и у складу са одредбама члана 371. до 374. и 471. Закона о привредним друштвима (Сл.гласник РС бр.36/11....83/14) у даљем тексту Закон, по предлогу генералног директора и Надзорног одбора друштва Скупштина друштва доноси дана _____ 2017.године следећи:

ОДЛУКУ

РАЗРЕШАВАЈУ СЕ чланства у Надзорном одбору:

1. Божана Величковић
2. Милован Станојевић
3. Бранислав Никодијевић

У Неготину, _____ 2017.године

АД ИНЕКС УЗОР НЕГОТИН

Председник Скупштине

Зоран Цветковић

ПРЕДЛОГ

На основу одредби Оснивачког акта и одредби Статута Акционарског друштва за трговину ИНЕКС УЗОР Неготин, са матичним бројем 07148283 (у даљем тексту Друштво) и у складу са одредбама члана 371. до 374. и 471. Закона о привредним друштвима (Сл.гласник РС бр.36/11....83/14) у даљем тексту Закон, по предлогу генералног директора и Надзорног одбора друштва Скупштина друштва доноси дана _____ 2017. године следећи:

ОДЛУКУ

ИМЕНОВАЈУ СЕ за чланове Надзорног одбора:

1. Божана Величковић
2. Иван Радојчић
3. Младен Бошковић

Одређује се накнада за рад члановима НО у нето износу од _____ динара по одржаној седници НО.

У Неготину, _____ 2017. године

АД ИНЕКС УЗОР НЕГОТИН

Председник Скупштине

Зоран Цветковић

ПРЕДЛОГ

На основу одредби Оснивачког акта и одредби Статута Акционарског друштва за трговину ИНЕКС УЗОР Неготин, са матичним бројем 07148283 (у даљем тексту Друштво) и у складу са одредбама члана 371. до 374. и 471. Закона о привредним друштвима (Сл.гласник РС бр.36/11....83/14) у даљем тексту Закон, по предлогу генералног директора и Надзорног одбора друштва Скупштина друштва доноси дана _____ 2017. године следећи:

ОДЛУКУ

ИМЕНОВАНО Друштво за финансијски консалтинг и услуге ревизије „КРЕСТОН МДМ Ревизија“ д.о.о. са седиштем у Београду, ул. Таковска 11, матични број 20016515 за израду Извештаја о екстерној ревизији АД ИНЕКС УЗОР Неготин за 2016. годину.

У Неготину, _____ 2017. године

АД ИНЕКС УЗОР НЕГОТИН

Председник Скупштине

Зоран Цветковић



MEMBER OF THE
FORUM OF FIRMS

INEX-UZOR a.d., Negotin

PONUDA ZA OBAVLJANJE REDOVNE REVIZIJE FINANSIJSKIH IZVEŠTAJA ZA 2016. GODINU

BELGRADE SEPTEMBER 2016

Sadržaj

I.	Pismo menadžmentu.....	2
II.	Međunarodno prisustvo	3
III.	KRESTON u Srbiji - MDM Revizija	4
IV.	Obim usluga i naknada	5
V.	Reference iz oblasti revizije finansijskih izveštaja	6

Pismo menadžmentu

INEX-UZOR a.d.
Vojvode Mišića 15
Negotin

Poštovani,

Zahvaljujemo se na mogućnosti da Vam predamo ponudu za obavljanje redovne revizije finansijskih izveštaja za 2016. godine. Ukoliko biste nam dali priliku da ostvarimo ovu vrstu saradnje, dali bismo sve od sebe da ispunimo zahteve Vaše kompanije i opravdamo Vaše poverenje.

U našoj zvaničnoj ponudi smo formulisali naše potencijalne usluge prema Vašoj specifikaciji, te Vas molimo da proučite ponudu i utvrđite da li Vam odgovara navedeni oblik saradnje,

Molim Vas da nas kontaktirate ukoliko budete imali dodatnih pitanja.

Srdačan pozdrav,
Jelena Milić Munjić


Jelena Milić Munjić
Direktor



Međunarodno prisustvo



Na međunarodnom tržištu, danas je jako prisustvo od suštinskog značaja za velike i male kompanije. Zato su međunarodni kontakti tako važni. Temeljno razumevanje lokalnih pravnih i porekskih razlika je imperativ za poslovne subjekte da bi bili uspešni u svojim prekograničnim aktivnostima. Da bi se to postiglo, potreban je pristup profesionalnim i pristupačnim stručnjacima u svakoj zemlji.

MDM Revizija je član Kreston International koji je globalna mreža nezavisnih računovodstvenih firmi koji je fokusiran na SME sektor.

U 2013 je rangiran kao 13. u svetu, s obzirom da je prisutan u više od 104 zemlje i ima ukupno 20.000 zaposlenih.

USLUGE



Računovodstvo & revizija

Poresko savetovanje

Pravno savetovanje

Konsalting

Korporativne finansije

KRESTON u Srbiji - MDM Revizija

O nama

Društvo za reviziju, finansijski i računovodstveni konsulting KRESTON MDM Revizija d.o.o. Beograd osnovano je 2005. godine sa ciljem da koristeći svoje resurse gradi dinamičan poslovni odnos sa klijentima i pruža usluge najvišeg kvaliteta.

Zaposleni u KRESTON MDM Reviziji se trude da koristeći svoje poslovne veštine i iskustvo, u saradnji sa klijentima, omoguće smanjenje poslovnih rizika i prilagođenost promenljivim uslovima poslovanja. Odnos sa klijentima je pre svega zasnovan na poslovnoj etici i poverenju, dok se poslovanje temelji na profesionalizmu i razumevanju.

Od februara 2015. godine MDM Revizija je, nakon dugotrajne selekcije i procesa provere kvalitetata pruženih usluga, postala ekskluzivni član za Srbiju međunarodne globalne mreže revizorskih kuća Kreston International.

NAŠE USLUGE

MDM Revizija nudi širok spektar usluga koje obuhvataju:

- ❖ reviziju finansijskih izveštaja, kao i druge vrste revizije,
- ❖ izrade studija transfernih cena,
- ❖ racunovodstvene usluge,
- ❖ procenu vrednosti preduzeća,
- ❖ finansijski i poreski konsulting, finansijski i poreski due diligence,
- ❖ izradu biznis plana i mnoge druge usluge.

KRESTON MDM Reviziju čini tim visoko profesionalnih i odgovornih stručnjaka, sa bogatim višegodišnjim iskustvom u relevantnim oblastima. Takođe, KRESTON MDM Revizija je rastuće preduzeće, koje svake godine sve više proširuje bazu svojih klijenata.

Obim usluga i naknada

OBIM USLUGA

Izvršili bismo reviziju u skladu sa Zakonom o računovodstvu, Zakonom o reviziji, Međunarodnim standardima finansijskog izveštavanja I Međunarodnim standardima revizije.

Na osnovu informacija koje imamo o Vašoj kompaniji, dajemo Vam ponudu za:

❖ Redovnu reviziju finansijskih izveštaja.

NAKNADA I USLOVI PLAĆANJA

Naknada za izradu analize utvrđena je na osnovu sagledanog obima poslova koje treba izvesti u postupku obavljanja navedenih aktivnosti i analogno tome adekvatnog angažovanja odgovaraće optimalne strukture stručnog kadra. Naknada za naš rad je obračunata u skladu sa našim standardnim satnicama, vremenom potrebnim za vršenje analize i nivoom potrebnog angažovanja.

❖ EUR 1.700,00

Predložena naknada bi bila plativa u dinarskoj protivvrednosti po srednjem kursu NBS na dan fakturisanja.

Porez na dodatu vrednost nije uključen i pada na teret naručioца.

- ❖ 30% do kraja januara 2017. Godine,
- ❖ 40% u toku procesa rada revizije,
- ❖ 30% po završetku revizije, a pre uručenja izveštaja

Reference iz oblasti revizije finansijskih izveštaja



WORLDWIDE CLINICAL TRIALS
SCIENTIFICALLY MINDED - MEDICALLY DRIVEN



БЕОГРАДСКА
ПОСЛОВНА
ШКОЛА ZLATIBOR
БАСКОВА ШКОЛА СТРИКВИНОГ СТУДИЈА



HOTEL
ZLATIBOR



МАКОВИЦА
БАЛКАН HOTEL



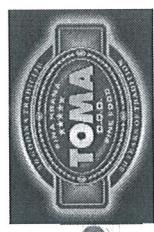
MILLENNIUM
TEAM



ALTER®
HOTEL
Javor



INTERSTEEL



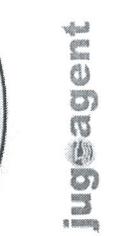
Autocenter Petrović
VW



The smart
way
to grow.
Stockton Group



ALUMINCO
ALUMINUM BUILDING SYSTEMS

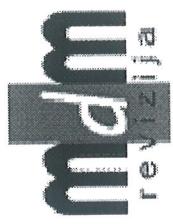
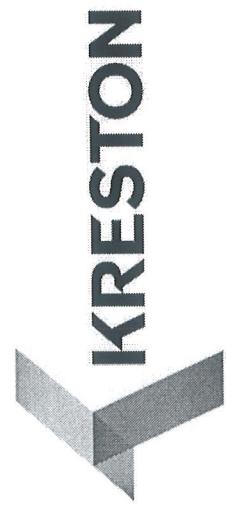


ELEKTROSRBIJA A.D.



MEITAL





©2015 KRESTON MDM REVIZIJA LLC is a member of Kreston International network of independent consulting companies.

All rights reserved. This document is confidential and its use and distribution is prohibited.

MDM and KRESTON logo are registered trademarks.

PONUDA
PRIVREDNO DRUŠTVO
„INEX-UZOR“ A.D. NEGOTIN,
ZA REVIZIJU FINANSIJSKIH IZVEŠTAJA
ZA 2016. GODINU

BEOGRAD, 05. JANUAR 2017. GODINE

Global in Reach, Local in Touch

Goce Delčeva 38, 11070 Novi Beograd, Srbija

Tel: +381 (11) 319 3516 • +381 (11) 319 5809 • +381 (11) 319 5879 Fax: +381 (11) 2602 558 E-mail: office@revizija-dst.co.rs Web: www.revizija-dst.co.rs

www.revizija-dst.co.rs

HLB DST-Revizija je članica **HLB** International, međunarodne mreže računovodstvenih firmi i poslovnih savetnika.

HLB DST-Revizija je članica Komore ovlašćenih revizora i ovlašćena je za pružanje usluga revizije na području Republike Srbije.

Tekući račun: 160-81419-65 • PIB 101712539 • matični broj 17245851 • šifra delatnosti 6920

SADRŽAJ

- I. OPŠTI PODACI O PONUĐAČU
- II. VAŠE POTREBE ZA REVIZIJOM FINANSIJSKIH IZVEŠTAJA
- III. REVIZORSKI TIM
- IV. PRISTUP OBAVLJANJU REVIZIJE
- V. ROK POČETKA I ZAVRŠETKA POSLA I NAKNADA ZA IZVRŠENU REVIZIJU

I. OPŠTI PODACI O PONUĐAČU

Naziv ponuđača	„HLB DST-Revizija“ d.o.o.
Adresa	Bulevar Maršala Tolbuhina br. 38, Novi Beograd
Matični broj	17245651
PIB	101712539
Telefon	011/319-3515, 319-3516
Fax	011/2602-558
e-mail	office@revizija-dst.co.rs
Broj računa ponuđača i naziv banke	160-81419-65, „Banca intesa“ a.d. Beograd

II. VAŠE POTREBE ZA REVIZIJOM FINANSIJSKIH IZVEŠTAJA

Potreba da svoje finansijske izveštaje za 2016. godinu podvrgnete nezavisnoj reviziji proističe iz odredbe člana 21. Zakona o reviziji („Službeni glasnik RS“, br. 62/2013).

Imajući u vidu vašu organizacionu strukturu, kao i vaše zahteve, smatramo da je, pored zakonske obaveze, opravdano i korisno izvršiti pomenutu reviziju, jer na osnovu informacija dobijenih ovom revizijom vaša upravljačka i rukovodeća struktura može da donosi odgovarajuće odluke.

Revizija se vrši po međunarodnim standardima revizije.

Na osnovu izveštaja o reviziji finansijskih izveštaja i revizije poslovanja, vaše društvo će doći do potrebnih saznanja iz oblasti svoga poslovanja, a naročito:

- da li su računovodstveni izveštaji sastavljeni istinito i objektivno;
- kakvo je finansijsko stanje vašeg društva;
- kako je u vašem društvu funkcionisao sistem internih kontrola;
- da li su uočene nepravilnosti u primeni zakonskih propisa i raspolaaganju materijalnim vrednostima, kao i druga pitanja u vezi sa upravljanjem finansijskim sredstvima.

Sve informacije koje smo dužni da pružimo u vezi sa izvršenom revizijom, proces ispitivanja transakcija i podataka i rad nezavisnog tima zasnivaće se na međunarodnim standardima revizije, uz puno poštovanje naše zakonske regulative.

Da bismo vam pružili kvalitetnu uslugu revizije finansijskih izveštaja, prilikom formulisanja ove ponude pošli smo od:

- vaše organizacione strukture, obima transakcija u 2016. godini, složenosti poslovanja i potencijalnih revizorskih rizika;
- našeg kadrovskog potencijala i vremena potrebnog za obavljanje revizije i sastavljanje i prezentiranje uobičajenih pisanih informacija (izveštaja o reviziji sa mišljenjem ovlašćenog revizora);
- početka rada i krajnjeg roka za predaju izveštaja o reviziji.

Obavljanje revizije podrazumeva primenu savremene revizorske tehnike i metodologije rada propisane međunarodnim standardima revizije.

Ukoliko imate posebne želje u vezi sa revizijom, možete nam ih saopštiti tokom naših eventualnih preliminarnih razgovora o potpisivanju ugovora o reviziji, kako bismo ih uključili u naš plan rada.

III. REVIZORSKI TIM

Revizorsko zvanje	Broj izvršilaca	Školska sprema
Ovlašćeni revizor	6	1 doktor ekonomskih nauka 1 magistar nauka bankarskog i finansijskog menadžmenta 2 master ekonomskih nauka 2 ekonomski fakultet
Saradnik u reviziji - senior	2	1 ekonomski fakultet 1 diplomirani inženjer poljoprivrede za ekonomiku
Saradnik u reviziji - asistent	2	1 master ekonomskih nauka 1 ekonomski fakultet
Saradnik u reviziji - junior	4	4 ekonomski fakultet

Za obavljanje revizije „HLB DST-Revizija“ d.o.o. će angažovati:

Direktor društva je prof. dr Srbobran Stojiljković, ovlašćeni revizor, autor brojnih naučnih i stručnih rada, koji je glavni i odgovorni urednik časopisa „REVIZIJA“ i ima višegodišnje radno iskustvo u rukovođenju računovodstveno-finansijskim i ekonomskim poslovima u velikim sistemima i poslovima revizije.

Revizori koji će biti imenovani u revizorski tim su:

- Prof. dr Srbobran Stojiljković – licencirani ovlašćeni revizor,
- Mr Dragan Stojiljković – licencirani ovlašćeni revizor,
- Tatjana Stojiljković, dipl. ek. – licencirani ovlašćeni revizor,
- Vuko Lakčević, mast. ek. – licencirani ovlašćeni revizor,
- Valentina Stojiljković, mast. ek. – licencirani ovlašćeni revizor,
- Marija Bjelopavlić, dipl. ek. – licencirani ovlašćeni revizor,
- Jovan Stanković, dipl. ek. – senior,
- Tomislav Kalnak, dipl.ing. – senior,
- Aleksandra Cvijanović, mast. ek. – asistent,
- Tijana Pejić, dipl.ek. – asistent,
- Danijela Lukić, dipl.ek. – junior,
- Suzana Komazec, dipl.ek. – junior,
- Anja Grahovac, dipl.ek. – junior,
- Nikola Kozomara, dipl.ek. – junior.

Ključni članovi revizorskog tima imaju višegodišnje iskustvo u radu na računovodstveno-finansijskim poslovima, posebno u radu na poslovima revizije.

Ovakva kadrovska struktura revizorskog tima ukazuje da će se njegovi članovi u radu na reviziji angažovati profesionalno, kako bi pružili usluge na način predviđen međunarodnim standardima revizije i Kodeksom profesionalne etike revizora.

IV. PRISTUP OBAVLJANJU REVIZIJE

Preduzeće za reviziju „HLB DST-Revizija“ d.o.o. Beograd, kao što smo već naglasili, obaviće reviziju finansijskih izveštaja u skladu sa međunarodnim standardima revizije, čiji se pristup reviziji ogleda u više propisanih postupaka.

Proučavanje i razumevanje poslovanja društva koje je predmet revizije obuhvataju proučavanje opštih akata, raspoloživih izveštaja i računovodstvenih postupaka, a naročito:

- analize računovodstvenih izveštaja i drugih računovodstvenih i poslovnih informacija;
- analize i ispitivanja poslovnih transakcija i salda na odgovarajućim kontima bilansa uspeha i bilansa stanja;
- snimanja i ocene postojanja i funkcionisanja sistema internih kontrola i kontrolnih postupaka, koje obavljaju svi zaposleni kao sastavni deo svojih redovnih radnih obaveza i dr.

Svrha razumevanja i sagledavanja svih bitnih aspekata poslovanja društva je u tome da se blagovremeno identifikuju potencijalni rizici u poslovanju, kao i rizici da finansijski izveštaji sadrže materijalno značajne pogrešne podatke i informacije, koji utiču na realnost i objektivnost podataka o finansijskom stanju i rezultatima poslovanja iskazanim računovodstvenim izveštajima.

Formulisanjem adekvatne globalne strategije revizije, koja se zasniva na identifikovanim potencijalnim rizicima u poslovanju klijenta, preciziraju se vrste i obim postupaka koji omogućuju da se prikupi dovoljno revizorskih dokaza, radi formiranja i izražavanja mišljenja ovlašćenog revizora o istinitosti i objektivnosti podataka iskazanih u računovodstvenim izveštajima.

Definisana strategija revizije se u toku rada na reviziji preispituje i koriguje, da bi se uštedelo vreme i izbegli nepotrebni troškovi zbog ispitivanja materijalno manje značajnih i manje rizičnih oblasti poslovanja koje nisu detaljnije sagledane globalnom strategijom.

U postupku obavljanja revizije se primenjuju ugrađene kontrole kvaliteta obavljanja svakog postupka, a nadzor nad radom članova revizorskog tima u svakoj fazi i svakom postupku vrši ovlašćeni revizor u skladu sa Međunarodnim standardima revizije, kako bi izveštaj sa datim mišljenjem bio pouzdan za klijenta i druge ugovorene korisnike, kao i za donošenje odgovarajućih odluka upravljačko-rukovodeće strukture društva.

Naša revizorska kuća će vam pružiti najviši kvalitet usluga, naravno uz punu saradnju vašeg rukovodstva i svesrdnu pomoć vaših saradnika u davanju određenih objašnjenja i prezentaciji izvorne dokumentacije.

U skladu sa odredbama Zakona o računovodstvu, Zakona o reviziji i Međunarodnim standardima revizije, dužni smo da po završenoj reviziji sačinimo i uručimo vam izveštaj o izvršenoj reviziji finansijskih izveštaja sa mišljenjem ovlašćenog revizora.

V. ROK POČETKA I ZAVRŠETKA REVIZIJE I NAKNADA ZA IZVRŠENU REVIZIJU

Vreme početka i završetka revizije finansijskih izveštaja ćemo regulisati ugovorom o reviziji, uz potpuno uvažavanje svih vaših potreba u tom smislu.

Naknada za obavljanje revizije finansijskih izveštaja se utvrđuje na osnovu sagledanog obima poslova koje treba izvršiti u postupku obavljanja revizije i, analogno tome, angažovanja revizorskog tima odgovarajuće strukture.

Prilikom utvrđivanja visine naknade nastojali smo da potencijalni troškovi, u koje spada i naknada za reviziju, budu u granicama sadašnje ekonomske realnosti i naših najneophodnijih troškova.

Polazeći od toga, naknada za naše usluge će iznositi **1.800,00 EUR-a** (hiljadu osamsto tina evra) u dinarskoj protivvrednosti po zvaničnom srednjem kursu Narodne Banke Srbije na dan plaćanja, sa sledećom dinamikom plaćanja:

- 30% u roku od tri dana od dana potpisivanja ugovora;
- 40% pre početka obavljanja revizije;
- 30% u roku od tri dana od predaje nacrta izveštaja revizora.

Konačan izveštaj biće dostavljen odmah nakon uplate ukupnog ugovorenog iznosa.

Ova naknada je planirana pod uslovom da nam se stave na raspolaganje tražene informacije i podaci potrebni za formiranje dokaza o izvršenoj reviziji, a mi ćemo vam pre početka revizije dati pregled potrebnih normativnih akata i drugih informacija koje vaše računovodstvo treba da obezbedi do početka revizije.

U naknadi nije sadržan porez na dodatu vrednost koji pada na teret naručioca usluga.

Beograd, 05. januar 2017. godine



„HLB DST – Revizija“ d.o.o.

Direktor
Prof. dr Srbobran Stojiljković