

Savremena administracija ad
Crnotravska 7-9, 11000 Beograd

Na osnovu članova 329. i 333. Zakona o privrednim društvima ("Sl. glasnik RS", br. 36/2011, 99/2011, 83/2014 - dr. zakon, 5/2015, 44/2018, 95/2018 i 91/2019) i člana 33. Statuta od dana 16.04.2021. godine, na vanrednoj sednici skupštine akcionara privrednog društva Savremena administracija a.d. Beograd, matični broj 07007477, PIB 100002731 (u daljem tekstu: Društvo) održanoj 12.04.2023. godine doneta je

ODLUKA O IMENOVANJU PREDSEDNIKA SKUPŠTINE

Za predsednika skupštine akcionara imenuje se Sanela Ninković Vižlina, matični broj 1906981875209.

Beograd, 12.04.2023.godine



**Savremena administracija ad
Crnotravska 7-9
Beograd**

Na osnovu člana 363. stav 2. i člana 355 Zakona o privrednim društvima, Predsednik skupštine privrednog društva Savremena administracija a.d. Beograd, matični broj 07007477, PIB 100002731, na vanrednoj sednici skupštine akcionara održanoj 12.04.2023. godine, donosi

ODLUKU

O imenovanju zapisničara i članova Komisije za glasanje.

Na vanrednoj sednici skupštine Društva , za zapisničara se imenuje
Violeta Radojković iz Beograda

Za članove Komisije za glasanje, imenuju su :

- | | |
|------------------------------|--------------------------|
| - Vanesa Vuković iz Beograda | kao predsednik Komisije, |
| - Nenad Jović iz Beograda | kao član Komisije, |
| i | |
| - Jelena Mirjanić | kao član Komisije. |

Beograd, 12.04.2023.. godine

Predsednik skupštine

Sanela Ninković Vižlina



SAVREMENA ADMINISTRACIJA ad
Crnotravska 7-9
Beograd

Na osnovu čl. 478.-482. Zakona o privrednim društvima ("Sl. glasnik RS", br. 36/2011, 99/2011, 83/2014 - dr. zakon, 5/2015, 44/2018, 95/2018, 91/2019 i 109/2021), (u daljem tekstu: Zakon), Skupština akcionara SAVREMENA ADMINISTRACIJA AD BEOGRAD, Crnotravska 7-9, MB 07007477 (u daljem tekstu: Društvo), je na sednici održanoj dana 12.04.2023. godine donela sledeću:

ODLUKU O PROMENI PRAVNE FORME

1. IZDAVAČKO ŠTAMPARSKO DRUŠTVO SAVREMENA ADMINISTRACIJA AD BEOGRAD (VOŽDOVAC), Crnotravska , matični broj: 07007477, PIB: 100002731, menja pravnu formu i organizuje se kao Društvo sa ograničenom odgovornošću.

2. Novo poslovno ime Društva glasi;
IZDAVAČKO ŠTAMPARSKO DRUŠTVO SAVREMENA ADMINISTRACIJA DOO BEOGRAD (VOŽDOVAC), u daljem tekstu: Društvo.

Skraćeno poslovno ime Društva glasi:

SAVREMENA ADMINISTRACIJA DOO BEOGRAD

Sedište društva je na adresi;

Crnotravska 7-9, 11000 Beograd (Voždovac)

3. Društvo ispunjava sve zakonom propisane uslove za društvo sa ograničenom odgovornošću, a posebno ispunjava uslov u pogledu minimalnog osnovnog kapitala, jer Društvo ima osnovni kapital u iznosu većem od 100,00 dinara.

Promenom pravne forme sva imovina, prava i obaveze društva SAVREMENA ADMINISTRACIJA AD BEOGRAD (u daljem tekstu: Akcionarsko društvo) prenose se na društvo SAVREMENA ADMINISTRACIJA DOO BEOGRAD (u daljem tekstu: Društvo sa ograničenom odgovornošću).

Registracijom promene pravne forme Akcionarsko društvo prestaje da postoji i njegov pravni sledbenik je Društvo sa ograničenom odgovornošću.

Postupci pred nadležnim organima i potraživanja prema akcionarskom društvu nastavljaju se protiv Društva sa ograničenom odgovornošću i to sledeći postupci:

- 22P 1314/2022 pred Privrednim sudom u Beogradu po tužbi tužilaca Auditor revizorska kuća doo, Marina Vasilić i Vuković Ivane protiv tužene Savremene administracije;

- 3 R134/2022 pred Privrednim sudom u Beogradu po predlogu predlagača Revizorske kuće Auditor iz Beograda protiv protivnika predlagača Savremene administracije ad.

- 3P1-151/2020 pred Drugim osnovnim sudom u Beogradu po tužbi tužioca Stevanović Jove protiv tužene Savremene administracije ad.

4. Na dan donošenja ove odluke visina osnovnog kapitala Akcionarskog društva, koji je upisan u Centralni registar depa i kliring hartija od vrednosti iznosi 299.737.230,00 dinara od čega novčani upisani i uplaćeni osnovni kapital iznosi 262.177.425,30 RSD a nenovčani upisani i uneti iznosi 37.559.804,70 RSD. Osnovni kapital je podeljen na 149.123 akcije pojedinačne nominalne vrednosti 2.010,00 dinara, oznaka akcija CFI kod:ESVUFR, ISIN broj: RSSAVRE18989.

Promenom pravne forme sve izdate akcije Akcionarskog društva se povlače ipretvaraju u udele, a akcionari postaju članovi Društva sa ograničenom odgovornošću.

Konverzija akcija u udeo vrši se srazmerno učešću akcionara u akcijskom kapitalu. Nominalni iznos osnovnog kapitala koji je bio iskazan u akcijama akcionara pretvara se u udeo Društva sa ograničenom odgovornošću i to;

- Akcionar BROADHURST INVESTMENTS LIMITED NICOSIA, matični broj HE 81692, čije se akcije nalaze na računu UNICREDIT BANK SRBIJA AD, sa matičnim brojem 476Z02032005, koji na dan donošenja ove odluke poseduje 133.403 akcije ili 89,458367 % učešća u osnovnom kapitalu Akcionarskog društva, promenom pravne forme postaje član Društva sa ograničenom odgovornošću sa 89,458367% udela u osnovnom kapitalu ili pripadajućim udelom od 268.140.030,00,00 dinara, od čega 234.539.643,00 dinara u novčanom osnovnom kapitalu i 33.600.387,00 dinara u nenovčanom osnovnom kapitalu.

- Akcionar DRUŠTVO ZA PROMET TEKSTILA I TEKSTILNIH PROIZVODA SRBIJATEKS DOO, BEOGRAD (STARI GRAD), matični broj 07033648, koji na dan donošenja ove odluke poseduje 15.720 akcija ili 10,541633 % učešća u osnovnom kapitalu Akcionarskog društva, promenom pravne forme postaje član Društva sa ograničenom odgovornošću sa 10,541633 % udela u osnovnom kapitalu ili pripadajućim udelom od 31.597.200,00 dinara, od čega 27.637.782,30 dinara u novčanom osnovnom kapitalu i 3.959.417,70 dinara u nenovčanom osnovnom kapitalu.

Istovremeno sa usvajanjem ove odluke, usvajaju se i izmene osnivačkog akta Društva sa ograničenom odgovornošću, donose se odluke kojima se razrešavaju organi društva koji prestaju da postoje, donose se odluke kojima se imenuju članovi organa društva sa ograničenom odgovornošću i donose se odluke o isključenju akcija Kompanija Savremena administracija ad sa Beogradske berze i o prestanku svojstva javnog društva.

5. Ova odluka se objavljuje u skladu sa Zakonom o postupku registracije u Agenciji za privredne registre. Registracija promene pravne forme će biti izvršena u skladu sa Zakonom o registraciji, a nakon što društvo bude brisano iz registra javnih društava koji vodi Komisija za

hartije od vrednosti i akcije društva budu povučene sa odgovarajućeg tržišta Beogradske berze.

6. Konstatuje se da je na skupštini akcionara Društva ova Odluka doneta sa 100% glasova akcionara, te Društvo daje neopozivu izjavu da nema nesaglasnih akcionara (koji su glasali protiv ove odluke ili bili suzdržani od glasanja), kao i da ne postoje akcionari koji nisu učestvovali u radu skupštine.

7. Ovlašćuje se zakonski zastupnik Društva da izvrši sve neophodne tehničke korekcije i izmene ove Odluke radi njene uspešne realizacije.

8. Ova odluka stupa na snagu danom donošenja.

9. Obaveštenje o vremenu i mestu gde se može izvršiti uvid u dokumente i akta društva u vezi sa promenom pravne forme

U skladu sa čl. 480. Zakona o privrednim društvima ("Sl. glasnik RS", br. 36/2011, 99/2011, 83/2014 - dr. zakon, 5/2015, 44/2018, 95/2018, 91/2019 i 109/2021), Društvo daje obaveštenje da se na adresi Beogradu ul. Lješka 72, svakog radnog dana u vremenu od 10-15 h časova, uz prethodnu najavu na tel. 063 374 941, može izvršiti uvid u sledeća dokumenta:

- predlog odluke o promeni pravne forme društva,
- predlog odluke o povlačenju akcija sa berze,
- predlog odluke o brisanju iz registra javnih društava,
- predlog odluke o izmeni osnivačkog akta,
- predlog odluke kojom se razrešavaju članovi organa A.D.,
- predlog odluke o imenovanju organa društva u D.O.O.,
- izveštaj o potrebi sprovođenja postupka promene pravne forme.

10. Izveštaj o potrebi sprovođenja postupka promene pravne forme posebno sadrži objašnjenje pravnih posledica promene pravne forme, razloge i analizu očekivanih efekata promenene pravne forme, kao i obrazloženje konverzije akcija u udele.

Predsednik skupštine



Sanela Ninković Vižlina

SAVREMENA ADMINISTRACIJA AD BEOGRAD

Beograd, 13.03.2023.godine

Na osnovu 479. st.1 tačka 5) Zakona o privrednim društvima ("Sl. glasnik RS", br. 36/2011, 99/2011, 83/2014 - dr. zakon, 5/2015, 44/2018, 95/2018, 91/2019 i 109/2021) (u daljem tekstu: Zakon), Skupština akcionara SAVREMENA ADMINISTRACIJA AD BEOGRAD, Crnotravska 7-9, MB 07007477 (u daljem tekstu: Društvo), je na sednici održanoj dana 12.04.2023. godine donela sledeću odluku:

USVAJANJE IZVEŠTAJA O POTREBI SPROVOĐENJA POSTUPKA PROMENE PRAVNE FORME

Odbor direktora IZDAVAČKO ŠTAMPARSKO DRUŠTVO SAVREMENA ADMINISTRACIJA AD BEOGRAD (VOŽDOVAC), MB 07007477 (u daljem tekstu Društvo) sazvaio je dana 13.03.2023. godine vanrednu sednicu Skupštine akcionara koja ce se održati dana 12.04.2023. godine u Beogradu, ul. Lješka br 72, sa početkom u 12⁰⁰ časova na kojoj se donosi Odluka o promeni pravne forme Društva, kojom Društvo menja pravnu formu u društvo sa ograničenom odgovornošću, tako da:

Novo puno poslovno ime Društva glasi:

IZDAVAČKO ŠTAMPARSKO DRUŠTVO SAVREMENA ADMINISTRACIJA DOO BEOGRAD (VOŽDOVAC).

Skraćeno poslovno ime društva glasi:

SAVREMENA ADMINISTRACIJA DOO BEOGRAD

1. Objašnjenje pravnih posledica promene pravne forme

Promena pravne forme kojom privredno društvo iz jedne pravne forme prelazi u drugu pravnu formu ne utiče na pravni subjektivitet privrednog društva saglasno članu 478.stav 2. Zakona o privrednim društvima.

Promenom pravne forme ne dolazi do prestanka poslovanja, već Društvo nastavlja da postoji bez likvidacije, bez prestanka poslovanja i bez prekida pravnog kontinuiteta, zadržavajući svoj identitet u poslovnom i pravnom smislu.

Ne menja se matični broj Društva, kao ni poreski identifikacioni broj. Privredno društvo nastavlja da postoji kao isto pravno lice, ali druge pravne forme.

U postupku promene pravne forme usvojiće se osnivački akt Društva koji će biti usklađen sa odredbama Zakona o privrednim društvima, a koji reguliše način organizovanja društva sa ograničenom odgovornošću.

Ključne pravne posledice koje nastaju registracijom promene pravne forme javljaju se u:

- sistemu upravljanja, tako što će Društvo biti organizovano kao dvodomno DOO, gde organe upravljanja čine Skupština i Nadzorni odbor. Skupštinu društva će činiti članovi društva, a ne kao do sada akcionari društva.
- osnovni kapital društva sa ograničenom odgovornošću će biti iskazan u dinarima i činiće ga udeli članova društva. O načinu konverzije akcija u udele biće dato detaljno obrazloženje u posebnom delu ovog Izveštaja,

- pravne posledice promene pravne forme društva nastupaju danom registracije te promene u skladu sa Zakonom o registraciji.

2. Razlozi i analiza očekivanih efekata promene pravne forme

Promena pravne forme javnog akcionarskog društva u društvo sa ograničenom odgovornošću se predlaže radi omogućavanja lakše, brže i ekonomičnije procedure prilikom donošenja organizacionih i poslovnih odluka, čime će se stvoriti uslovi za olakšano i efikasnije poslovanje Društva, bez procedura koje su mnogo složenije i troškova koji su mnogo veći ukoliko je Društvo organizovano kao akcionarsko društvo. Zatim u situaciji kada jedan akcionar sa licima sa kojima zajednički deluje, otkupi sve akcije i postane jedini akcionar i vlasnik društva, prestaju razlozi zbog kojih bi društvo bilo organizovano u formi akcionarskog društva. Pored toga, organizaciono, kadrovski i finansijski društva sa ograničenom odgovornošću imaju znatnih prednosti u odnosu na akcionarska društva.

3. Obrazloženje srazmere konverzije akcija u udele

Ukupan osnovni kapital Društva, upisan u Centralni registar, depo i kliring hartija od vrednosti iznosi 299.737.230,00 dinara i podeljen je na 149.123 običnih akcija, nominalne vrednosti 2.010,00 dinara.

Konverzija akcija u udele vrši se srazmerno u učešću akcionara u akcijskom kapitalu, kako sledi:

Akcionar	Broj akcija u AD u kom.	učešće u kapitalu AD u %	iznos učešća u kapitalu AD u dinarima	iznos udela u DOO u dinarima	učešće udela u kapitalu DOO u %
BROADHURST INVESTMENTS LIMITED NICOSIA	133.403	89,458367 %	268.140.030	268.140.030	89,458367 %
SRBIJATEKS DOO	15.720	10,541633 %	31.597.200	31.597.200	10,541633 %

Predsednik skupštine

Sanela Ninković Vižlina

Na osnovu člana 329 i člana 478-481. Zakona o privrednim društvima ("Sl. glasnik RS", br. 36/2011, 99/2011, 83/2014 - dr. zakon, 5/2015, 44/2018, 95/2018, 91/2019 i 109/2021) (u daljem tekstu: Zakon), Skupština akcionara SAVREMENA ADMINISTRACIJA AD BEOGRAD, Crnotravska 7-9, MB 07007477 (u daljem tekstu: Društvo), je na sednici održanoj dana 12.04.2023. godine donela sledeću odluku:

ODLUKU

o izmeni osnivačkog akta

Član 1.

Ovom odlukom se stavlja van snage i u celosti zamenjuje Osnivački akt akcionarskog društva društva IZDAVAČKO ŠTAMPARSKO DRUŠTVO SAVREMENA ADMINISTRACIJA AD BEOGRAD (VOŽDOVAC) od 17.04.2012. godine, a prestaje da važi i Statut akcionarskog društva SAVREMENA ADMINISTRACIJA AD, od 16.04.2021. godine sa svim njegovim izmenama

Član 2.

Ovlašćuje se Sanela Ninković Vižlina, generalni direktor društva da izvrši sve neophodne tehničke korekcije i izmene ove Odluke radi njene uspešne realizacije, a naročito u pogledu finalizacije teksta Osnivačkog akta društva sa ograničenom odgovornošću.

Član 3.

Osnivački akt društva sa ograničenom odgovornošću čini sastavni deo ove odluke.

Predsednik skupštine


Sanela Ninković Vižlina

Na osnovu člana 478-482. Zakona o privrednim društvima ("Sl. glasnik RS", br. 36/2011, 99/2011, 83/2014 - dr. zakon, 5/2015, 44/2018, 95/2018, 91/2019 i 109/2021) (u daljem tekstu: Zakon), Skupština akcionara SAVREMENA ADMINISTRACIJA AD BEOGRAD, Crnotravska 7-9, MB 07007477 (u daljem tekstu: Društvo), je na sednici održanoj dana 12.04.2023. godine donela sledeću odluku:

ODLUKA

o razrešenju predsednika, članova Odbora direktora i zakonskog zastupnika akcionarskog društva

Član 1.

Razrešavaju se članovi Odbora direktora akcionarskog društva i to:

- Jelena Mirjanić, JMBG 0809951715054,
- Sanela Ninković Vižlina, JMBG 1906981875209,
- Carmen-Laura Zarzu, broj pasoša 061125316.

Član 2.

Razrešava se dužnosti zakonski zastupnik -Sanela Ninković Vižlina, JMBG 1906981875209, u svojstvu generalnog direktora akcionarskog društva.

Član 3.

Odluka stupa na snagu danom registracije promene pravne forme u nadležnom registru.

Predsednik skupštine



Sanela Ninković Vižlina

Na osnovu člana 478-482. Zakona o privrednim društvima ("Sl. glasnik RS", br. 36/2011, 99/2011, 83/2014 - dr. zakon, 5/2015, 44/2018, 95/2018, 91/2019 i 109/2021) (u daljem tekstu: Zakon), Skupština akcionara SAVREMENA ADMINISTRACIJA AD BEOGRAD, Crnotravska 7-9, MB 07007477 (u daljem tekstu: Društvo), je na sednici održanoj dana 12.04.2023. godine donela sledeću odluku:

ODLUKA

o imenovanju direktora

Član 1.

Za direktora privrednog društva SAVREMENA ADMINISTRACIJA, imenuje se Sanela Ninković Vižlina, JMBG: 1906981875209.

Član 2.

Direktor zastupa društvo samostalno bez ograničenja.

Član 3.

Odluka stupa na snagu danom registracije promene pravne forme u nadležnom registru.

Predsednik skupštine



Sanela Ninković Vižlina

Na osnovu člana 479 Zakona o privrednim društvima ("Sl. glasnik RS", br. 36/2011, 99/2011, 83/2014 - dr. zakon, 5/2015, 44/2018, 95/2018, 91/2019 i 109/2021) (u daljem tekstu: Zakon), Skupština akcionara SAVREMENA ADMINISTRACIJA AD BEOGRAD, Crnotravska 7-9, MB 07007477 (u daljem tekstu: Društvo), je na sednici održanoj dana 12.04.2023. godine donela sledeću odluku:

ODLUKA

o imenovanju predsednika i članova nadzornog odbora

Član 1.

1. Za člana nadzornog odbora SAVREMENA ADMINISTRACIJA, imenuje se SANELA NINKOVIĆ VIŽLINA, JMBG: 1906981875209;
2. Za člana nadzornog odbora SAVREMENA ADMINISTRACIJA, imenuje se JELENA MIRJANIĆ JMBG: 0809951715054;
3. Za predsednika nadzornog odbora SAVREMENA ADMINISTRACIJA, imenuje se LUMINITA-STELA SIRBU iz Rumunije, broj pasoša 062204867.

Član 2.

Odluka stupa na snagu danom registracije promene pravne forme u nadležnom registru.

Predsednik skupštine



Sanela Ninković Vižlina

Na osnovu člana 133 Zakona o tržištu kapitala ("Sl. glasnik RS", br. 129/2021) (u daljem tekstu: Zakon), Skupština akcionara SAVREMENA ADMINISTRACIJA AD BEOGRAD, Crnotravska 7-9, MB 07007477 (u daljem tekstu: Društvo), je na sednici održanoj dana 12.04.2023. godine donela sledeću odluku:

ODLUKA

O POVLAČENJU AKCIJA SA OPEN MARKET TRŽIŠTA BEOGRADSKE BERZE

Član 1.

POVLAČE SE I ISKLJUČUJU sa Open market tržišta Beogradske berze a.d., Beograd 149.123 komada običnih akcija nominalne vrednosti 2.010,00 dinara po akciji sledećih oznaka CFI kod:ESVUFR i ISIN broj: RSSAVRE18989 izdavaoca IZDAVAČKO ŠTAMPARSKO DRUŠTVO SAVREMENA ADMINISTRACIJA AD BEOGRAD (VOŽDOVAC), matični broj: 07007477, (u daljem tekstu Društvo), usled ispunjenosti uslova iz člana 185. Pravila poslovanja Beogradske berze a.d. Beograd (04/2 br. 4022/22, od 29.9.2022. godine). Društvu prestaje svojstvo javnog društva.

Član 2.

Konstatuje se da su ispunjeni svi uslovi iz člana 185. stav 1. tačka 1. podtačka 2. Pravila poslovanja Beogradske berze a.d. Beograd, a s obzirom da su sve akcije preostalih akcionara izdavaoca otkupljene u postupku prinudnog otkupa od strane otkupioca i lica koja sa njim zajednički deluju, DRUŠTVO ZA PROMET TEKSTILA I TEKSTILNIH PROIZVODA SRBIJATEKS DOO, BEOGRAD (STARI GRAD), matični broj 07033648 i BROADHURST INVESTMENTS LIMITED NICOSIA, matični broj HE, čije se akcije nalaze na računu Unicredit bank Srbija ad pod matičnim brojem 476Z02032005, koji su ovim postupkom postali jedini akcionari sa 100 % učešća u kapitalu Društva.

Član 3.

Konstatuje se da su na skupštini akcionara Društva prisutni otkupilac i lica koja sa njim zajednički deluju sa 100% učešća, a prema jedinstvenoj evidenciji pribavljenoj od CRHOV na dan akcionara 02.04.2023. godine.

Član 4.

Ova odluka je doneta sa 100 % glasova akcionara, te shodno članu 133. stav 3. Zakona o tržištu kapitala Društvo daje neopozivu izjavu da nema nesaglasnih akcionara koji su glasali protiv ove odluke, kao i da ne postoje akcionari koji nisu učestvovali u radu Skupštine.

Član 5.

Ovlašćuje se i zadužuje zakonski zastupnik da izvrši eventualne tehničke korekcije i izmene ove odluke radi njene uspešne realizacije.

Član 6.

Ovlašćuje se zakonski zastupnik Društva da podnese Beogradskoj berzi zahtev za isključenje akcija sa tržišnog segmenta MTP Belex tržišta Beogradske berze

Član 7.

Ova odluka stupa na snagu danom donošenja.

Predsednik skupštine



Sanela Ninković Vižlina

Na osnovu člana 471, a u vezi sa članom 329, stav 1, tačka 6) Zakona o privrednim društvima ("Sl. glasnik RS", br. 36/2011, 99/2011, 83/2014 - dr. zakon, 5/2015, 44/2018, 95/2018 i 91/2019) (u daljem tekstu: Zakon) i člana 29, stava 1, tačke 7 Statuta privrednog društva IZDAVAČKO ŠTAMPARSKO DRUŠTVO SAVREMENA ADMINISTRACIJA AD BEOGRAD (VOŽDOVAC), matični broj: 07007477 Skupština akcionara SAVREMENA ADMINISTRACIJA AD BEOGRAD, Crnotravska 7-9, MB 07007477 (u daljem tekstu: Društvo), je na sednici održanoj dana 12.04.2023. godine donela sledeću odluku:

ODLUKA O RASPOLAGANJU IMOVINOM VELIKE VREDNOSTI

Na osnovu Izveštaja i dostavljenih materijala u predlogu Odbora direktora Društva od dana 23.02.2023. godine, kao i obrazloženja koje je dao Odbor direktora a koje se nalazi u Prilogu 1. ove Odluke, Skupština Društva donosi sledeću odluku:

- 1. Odobrava se** raspolaganje imovinom velike vrednosti po osnovu sledećih pravnih poslova:
 - Predugovora o prodaji nepokretnosti, koji je zaključen između IZDAVAČKO ŠTAMPARSKO DRUŠTVO SAVREMENA ADMINISTRACIJA AD BEOGRAD (VOŽDOVAC), Crnotravska 7-9, PIB 100002731, matični broj 07007477, koju zastupa generalni direktor Sanela Ninković Vižlina, kao prodavca, i Nikolić Radmila iz Niša, ul. Generala Bože Jankovića 001/43, JMBG: 2801958731019, kao kupca, a koji je prilog 2. ove Odluke; i
 - Ugovora o prodaji nepokretnosti, koji će biti zaključen između IZDAVAČKO ŠTAMPARSKO DRUŠTVO SAVREMENA ADMINISTRACIJA AD BEOGRAD (VOŽDOVAC), Crnotravska 7-9, PIB 100002731, matični broj 07007477, koju zastupa generalni direktor Sanela Ninković Vižlina, kao prodavca, i Nikolić Radmila iz Niša, ul. Generala Bože Jankovića 001/43, JMBG: 2801958731019, kao kupca, a čiji nacrt je prilog 3. ove Odluke ("**Ugovor o prodaji nepokretnosti**").
- 2. Odobrava se** zaključenje pravnih poslova iz tačke 1. ove Odluke.

Prilog 1 – Obrazloženje koje sadrži razloge iz kojih se preporučuje usvajanje Odluke i Izveštaj o uslovima pod kojima se stiče, odnosno raspolaze imovinom velike vrednosti;

Prilog 2 – Predugovor o prodaji nepokretnosti;

Prilog 3 – Ugovor o prodaji nepokretnosti.

OBRAZLOŽENJE

Predugovor o prodaji nepokretnosti i Ugovor o prodaji nepokretnosti iz tačke 1. ove Odluke predstavljaju pravne akte po osnovu kojih Društvo raspolaze imovinom čija nabavna i/ili prodajna i/ili tržišna vrednost predstavlja 30% ili više od knjigovodstvene vrednosti ukupne imovine Društva iskazane u poslednjem godišnjem bilansu stanja, te stoga Predugovor o prodaji nepokretnosti i Ugovor o prodaji nepokretnosti predstavljaju pravne akte po osnovu kojih Društvo stiče, odnosno raspolaze imovinom velike vrednosti u smislu odredaba Zakona o privrednim društvima.

S obzirom da se u skladu sa članom 470. stav 8. Zakona o privrednim društvima za raspolaganje imovinom velike vrednosti zahteva odobrenje Skupštine Društva, a koje odobrenje može biti dato prethodno ili naknadno, a imajući u vidu da je Predugovor o prodaji nepokretnosti već zaključen, dok Ugovor o prodaji nepokretnosti nije zaključen, predlaže se Skupštini da usvoji Odluku o raspolaganju imovinom velike vrednosti kojom će dati naknadno odobrenje za zaključenje Predugovora o raspolaganju nepokretnosti, kao i prethodno odobrenje na zaključenje Ugovora o prodaji nepokretnosti na način i u skladu sa odredbama Zakona o privrednim društvima. Sam Predugovor o raspolaganju

nepokretnosti ne može biti pravni osnov za otuđenje te nepokretnosti. Osnov za otuđenje nepokretnosti predstavlja Ugovor o prodaji nepokretnosti koji je potpisan i overen kod nadležnog javnog beležnika prema mestu nepokretnosti.

Odbor direktora Društva preporučuje skupštini akcionara Društva usvajanje predložene Odluke o raspolaganju imovinom velike vrednosti imajući u vidu da je Odbor dobio ponudu po atraktivnoj ceni za prodaju gore pomenute nekretnine.

IZVEŠTAJ O USLOVIMA POD KOJIMA SE RASPOLAŽE IMOVINOM VELIKE VREDNOSTI U SKLADU SA ČLANOM 471, STAV 1, TAČKA 2 ZAKONA O PRIVREDNIM DRUŠTVIMA

Društvo putem Ugovora o prodaji nepokretnosti prodaje kupcu (detalji o kupcu uneti su u tačku 1. ove Odluke) sledeću nepokretnost u vlasništvu Društva sa udelom 1/1, koji je u katastru nepokretnosti označen kao:

POSLOVNI PROSTOR -poslovni prostor se sastoji od suterena (suterena), prizemlja i sprata (galerija), broj posebnog dela 2, korisne površine 628 m², izgrađen na katastarskoj parceli br. 9618/2 , br. lista nepokretnosti 10461, KO Kragujevac III ("Nepokretnost").

Otuđenje iz vlasništva Društva izvršiće se upisom promene vlasništva u katastru nepokretnosti na osnovu potpisane i kod nadležnog javnog beležnika prema mestu Nepokretnosti overene klauzule intabulandi (clausula intabulandi) koju će Društvo izdati kupcu nakon isplate celokupnog iznosa prodajne cene utvrđene Ugovorom o prodaji nepokretnosti.

Cena za Nepokretnost iznosi: 270.000 EUR.

Cena će biti plaćena na račun Društva 160-14075-46 banka Intesa prema sledećoj dinamici plaćanja:

Kupac je prilikom overe Predugovora platio Društvu iznos od 27.000 EUR. Preostali iznos od 243.000 EUR kupac će platiti u roku od 48 h od dana overe Ugovora o prodaji nepokretnosti.

Ostali detalji nalaze se u prilogima 2 i 3.

Prilog 2

Predugovor o raspolaganju nepokretnosti

Prilog 3

Ugovor o prodaji nepokretnosti

Predsednik skupštine



Sanela Ninković Vižina

ПРЕДУГОВОР О КУПОПРОДАЈИ НЕПОКРЕТНОСТИ

Закључен у Крагујевцу дана 15.03.2022. године између следећих уговорних страна:

1. "САВРЕМЕНА АДМИНИСТРАЦИЈА" АД Београд, Вождовац, Црнотравска 7-9, ПИБ 100002731, матични број 07007477, коју заступа генерални директор Санела Нинковић Вижлина као продавац, (у даљем тексту: Продавац)

2. НИКОЛИЋ РАДМИЛО, од оца Војислава, са пребивалиштем у Нишу, Генерала Боже Јанковића 001/43, број личне карте 011795938, ПУ у Нишу, ЈМБГ 2801958731019 (у даљем тексту: Купац)

у даљој употреби и "Уговорна страна" (појединачно) или „Уговорне стране“ (заједнички).

ПРЕДМЕТ ПРОДАЈЕ

Члан 1.

1.1. Продавац се обавезује да прода, а Купац да купи непокретност под условима и одредбама овог Предуговора, и то пословни простор у власништву Продавца, који се налази у Крагујевцу, улица Кнеза Михаила 84Д у оквиру стамбено-пословне зграде, број објекта 1, који је у катастру непокретности означен као: ПОСЛОВНИ ПРОСТОР ТРГОВИНЕ -пословни простор се састоји од подрума (сутерена), приземља и спрата (галерија), број посебног дела 2, евид.број 90, корисне површине 628 м2, на улазу 84, на приземљу, изграђен на катастарској парцели бр. 9618/2 КО Крагујевац 3, бр. листа непокретности 10461, КО Крагујевац III (у даљем тексту: Предметна непокретност).

1.2. Продавац продаје, а Купац купује Предметну непокретност у виђеном стању.

ПРОДАЈНА ЦЕНА

Члан 2.

2.1 Укупно уговорена продајна цена за Предметну непокретност износи **270.000,00 ЕУР** (словима: двестаседмдесетхиљада ЕУР), у динарској противвредности по средњем обрачунском курсу НБС на дан плаћања (у даљем тексту: Продајна цена).

Продајна цена је ослобођена ПДВ-а.

2.2. Купац је дужан да исплати Продавцу Продајну цену из тачке 2.1 овог члана Предуговора на рачун Продавца број 160-14075-46 који се води код Банке Интеза и то на следећи начин:

2.2.1. Купац је дужан да Продавцу уплати износ од **27000 (двадесетседамхиљада) евра** у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан уплате као капару, у року од 48 сати од дана овере овог Предуговора

код поступајућег јавног бележника; Уколико Купац не изврши наведену уплату на рачун Продавца у наведеном року, овај Предуговор ће се сматрати аутоматски раскинутим без икаквих других формалности.

2.2.2. Преостали износ од **243.000 (двестачетрдесеттрихиљаде) евра** у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан уплате, Купац ће уплатити у року од 48 сати од дана овере Главног уговора о продаји код поступајућег јавног бележника.

2.2. Плаћање целокупног износа Продајне цене из чл. 2.1. овог Предуговора представља битан елемент ове трансакције и Предуговора, те ако Купац не плати било који од износа из члана 2.2. на рачун Продавца под условима наведеним у члану 2.2, овај Предуговор као и Главни уговор ће се сматрати аутоматски раскинутим, де јуре, без обавештења о одлагању, без додатних претходних формалности или судске интервенције, путем једноставног обавештења о раскиду и Продавац задржава износ примљене капаре из члана 2.2.1. овог Предуговора, односно износ од 27000 (двадесетседамхиљада) еура.

2.3. У случају да Купац једнострано одустане од закључења Главног уговора, или на било који начин Главни уговор није закључен његовом кривицом, овај Предуговор ће се сматрати аутоматски раскинутим, де јуре, без најаве одлагања, без даљих претходних формалности или судске интервенције, путем једноставног обавештења о раскиду, а Продавац ће задржати примљени износ капаре из члана 2.2.1. овог Предуговора.

2.4. У случају да Продавац без оправданог разлога одбије да закључи и овери Главни уговор, иако су испуњени сви услови за потписивање Главног уговора, испуњене обавезе страна и не постоје друге законске сметње за потписивање, Продавац је дужан да врати Купцу двоструку вредност примљене капаре коју је платио Купац у складу са чланом 2.2.1. овог Предуговора.

ПРЕНОС ВЛАСНИШТВА ИЗЈАВЕ ПОТРЕБНЕ ЗА УПИС У КАТАСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ (CLAUSULA INTABULANDI)

Члан 3.

3.1 Уговорне стране су сагласне да Продавац, након исплате целокупног износа Продајне цене из тачке 2.1 а према условима из члана 2 овог Предуговора, изда Купцу потврду - изјаву која ће бити оверена код јавног бележника, а у којој ће бити потврђено да је Продајна цена исплаћена у целости и дата безусловна *lausula intabulandi*, односно дата сагласност да Купац може уписати своје право војине на Предметној непокретности пред надлежним органом, без даљих сагласности или присуства Продавца.

ЗАШТИТА ОД ЕВИКЦИЈЕ

Члан 4.

4.1 Купац изјављује да је упознат са следећим чињеницама:

- да је у односу на Предметну непокретност закључен уговор о закупу од 20.10.2015. са закупцем Александром Стеванић ПР Меблано Крагујевац, матични број предузећа 63128244, са роком трајања до 30.06.2022. године;

- да је у листу непокретности број 10461, КО Крагујевац 3, катастарска парцела бр. 9618/2 над Предметном непокретношћу уписана је извршна вансудска хипотека првог реда бр. 952-02-12-216/2014 дана 30.06.2014. године, у корист New Europe Property Finance B.V., Холандија;

- да је над Предметном непокретношћу која је изграђена на катастарској парцели број 9618/2, у листу непокретности број 10461 КО Крагујевац 3, уписана извршна вансудска хипотека бр. 952-02-12-217/2015 дана 11.02.2015. године, у корист „Broadhurst Investments Limited“ Кипар.

Продавац је дужан да о свом трошку поднесе у року од 30 (тридесет) дана од дана закључења овог Предуговора захтеве за брисање горе наведених хипотека.

4.2 Продавац гарантује Купцу да на дан закључења овог Предуговора, према његовим сазнањима, Предметна непокретност није предмет било каквог спора или било којег другог правног посла и да нема права или потраживања трећих лица, осим забележби које се односе на горе описане хипотеке са којима је Купац упознат, па се Продавац обавезује да обезбеди заштиту од правног узнемиравања, односно заштиту од евикције узимајући у обзир оганичења у складу са чланом члана 4.3 овог Предуговора. Ради избегавања неспоразума, Продавац је одговоран само за евикцију насталу сопственим радњама, док је за евикцију изазвану од стране трећих лица одговоран искључиво за случајеве који су били познати Продавцу у тренутку потписивања овог Предуговора/Главног уговора а који нису обелодањени Купцу.

4.3 У сваком случају, укупна одговорност Продавца према одредбама овог Предуговора и Главног уговора не може премашити износ једнак износу који је Продавац успешно наплатио као Продајну цену, без обзира на број захтева за евикцијом или неку другу ствар, или на њихово појављивање у одређеном временском периоду. Уговорне стране сагласне су да одговорност Продавца за правну евикцију не може трајати дуже од 18 (осамнаест) месеци почев од дана овере Главног уговора.

4.4. Одговорност за материјална оштећења је потпуно искључена и Купац се одриче права да раскине Предуговор или Главни уговор или да има потраживања према Продавцу по овом основу, јер се Предметна непокретност продаје у виђеном стању. Купац је испитао Предметну непокретност и околину, извршио је детаљну проверу Предметне непокретности и забележби у катастру које се односе на њу, изјављује да је упознат са физичким и правним статусом Предметне

непокретности и њеним окружењем и прихвата да под овим условима уђе у посед Предметне непокретности.

4.5. Продавац није одговоран, ни под каквим околностима, за оштећења која представљају губитак профита, нити за посредну штету. Без обзира на наведену одредбу овог члана, Продавац је једино одговоран за штету или оштећења која се могу предвидети у тренутку потписивања Предуговора.

4.6. Продавац није одговоран за ствари које је Купац, уз стручну помоћ консултаната, уз обављену техничку и правну анализу Предметне непокретности, могао предвидети на основу набављених докумената и информација. Како би се избегле недоумице, Продавац не сноси одговорност нити обавезу за ствари које настану као последица документа или информација обелодањених на било који начин Купцу пре потписивања Главног уговора.

4.7. Продавац нема одговорност и не пружа гаранције у вези са уговорима са комуналним службама о испоруци комуналних услуга. Продавац ће једино пружити помоћ Купцу поводом постојећих уговора о испоруци комуналних услуга.

4.8. Уговорне стране сагласне су да Продавац нема обавезу и не пружа гаранцију у вези са могућношћу да се гради или развија Предметна непокретност или припадајуће земљиште, Продавац нема обавезу нити одговорност према начину на који Купац намерава да користи Предметну непокретност, да предузме радње на њој, нити у вези са грађевинским радовима које Купац може покушати да предузме на Предметној непокретности или на припадајућем земљишту. Продавац нема одговорност и не пружа гаранције у вези са намераваном сврхом Предметне непокретности и/или припадајућег земљишта или будућим начином коришћења.

ОДГОВОРНОСТ ДА СЕ ЗАКЉУЧИ ГЛАВНИ УГОВОР О ПРОДАЈИ

Члан 5.

5.1. Уговорне стране се обавезују да закључе Главни уговор у вези са Предметном непокретношћу у року од 15 (петнаест) дана од дана добијања правноснажних решења надлежног катастра о брисању хипотека из члана 4.1. овог Предуговора, под истим условима као и овај Предуговор.

Уговорне стране су сагласне да ће се поједини делови овог Предуговора унети и у Главни уговор као што је члан 3.1, цео члан 4, као и сви остали релевантни чланови Предуговора.

5.2. Уколико не дође до закључења Главног уговора у наведеном року, искључивом кривицом Купца, Продавац је овлашћен да задржи износ из члана 2.2.1. овог Предуговора.

5.3. Уколико не дође до закључења Главног уговора у наведеном року, искључивом кривицом Продавца, исти се обавезује да Купцу врати двоструки износ уплаћене капаре из члана 2.2.1. овог Предуговора.

ТРОШКОВИ И ПОРЕЗИ

Члан 6.

6.1. Уговорне стране су сагласне да трошкове овере Предуговора и Главног уговора, трошкове пореза на пренос апсолутних права и трошкове укњижбе Предметне непокретности на своје име, сноси Купац.

ОСТАЛЕ ОДРЕДБЕ

Члан 7.

7.1 На све што није регулисано овим Предуговором примениће се важеће одредбе Закона о облигационим односима и остали релевантни законски прописи.

ОБАВЕШТЕЊА. РЕШАВАЊЕ СПОРА

Члан 8.

8.1 Сва обавештења и информације између Уговорних страна размењују се у писаној форми на адресе наведене у уводу овог Предуговора, поштом или курирском службом уз доставницу.

8.2 Свака Уговорна страна дужна је да обавести другу Уговорну страну ако дође до измене адресе. Обавештење које се шаље на претходне адресе сматра се урученим ако је предато уговорној страни пре него што је она обавестила другу страну о промени података за контакт и пре него што је друга страна примила такво обавештење.

8.3 Уговорне стране су сагласне да све спорне односе настале током извршења овог Предуговора и/или Главног уговора реше заједничким - међусобним споразумом, а ако то није могуће, спорне односе решаваће стварно и месно надлежни суд у Крагујевцу.

Члан 9.

9.1. Овај Предуговор је сачињен у 3 (три) истоветна примерка од којих свака Уговорна страна задржава по један примарак, а један примерак задржава јавни бележник у поступку овере.

За ПРОДАВЦА


Зорка Николић, ген.директор


КУПАЦ


Радмила Николић

Република Србија
ЈАВНИ БЕЛЕЖНИК
Александра Стевановић
Крагујевац
Милутина Марковића број 4В

Страна 1 (један)

КЛАУЗУЛА О ПОТВРЂИВАЊУ ИСПРАВЕ

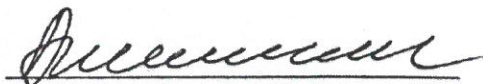
(СОЛЕМНИЗАЦИОНА КЛАУЗУЛА)

Јавни бележник Александра Стевановић, са службеним седиштем у Крагујевцу, улица Милутина Марковића број 4В (четири В) потврђује да су дана 15.03.2022. (петнаестог марта две хиљаде двадесет друге) године у 13:15 (тринаест и петнаест) часова, ради потврђивања приватне исправе - Предговора о купопродаји непокретности, приступили:--

1. Санела Нинковић Вижлипа, име једног родитеља Јово, рођена 19.06.1981. (деветнаестог јуна хиљаде девет стотина осамдесет прве) године у Белој Цркви, са пребивалиштем у Београду, Чукарица, улица Липа број 016/19 (шеснаест/деветнаест), ЈМБГ: 1906981875209, чији је идентитет утврђен увидом у личну карту број 008465061, издату дана 09.08.2016. године од стране ПС Раковица, са роком важења до 09.08.2026. године, као лице овлашћено за заступање – генерални директор продавца **IZDAVAČKO ŠTAMPARSKO DRUŠTVO SAVREMENA ADMINISTRACIJA AD BEOGRAD (VOŽDOVAC)**, са седиштем у Београду-Вождовац, улица Црноотравска број 7-9 (седам-девет), матични број: 07007477, ПИБ 100002731, чије је својство лица овлашћеног за заступање продавца утврђено увидом у извод из регистра привредних субјеката Агенције за привредне регистре Републике Србије прибављен веб претрагом регистра.-----
Странка је у правном послу продавац и у присуству јавног бележника, након што је његовом заступнику прочитана садржина исправе, заступник је изјавила да садржина ове исправе у свему и потпуно одговара вољи заступаног друштва, те је заступник исту у присуству јавног бележника својеручно потписала.-----

2. Радмило Николић, од оца Војислава, рођен 28.01.1958. (двадесетосмог јануара хиљаде девет стотина педесетосме) године у месту Лалинац, Сврљиг, са пребивалиштем у Нишу, улица Генерала Боже Јанковића број 001/43 (један/четрдесет три), ЈМБГ: 2801958731019, чији је идентитет утврђен на основу личне карте број: 011795938, која је издата дана 24.02.2022. године од стране ПУ у Нишу, са роком важења до 24.02.2032. године.-----

Странка је у правном послу купац и у присуству јавног бележника, након што му је прочитана садржина исправе, изјавио је да садржина ове исправе у свему и потпуно одговара његовој вољи, те је исту у присуству јавног бележника својеручно потписао.-----



Јавни бележник
Александра Стевановић

Јавни бележник потврђује да је исправа странака одштампана на хартији, написана у складу са службеном употребом језика и писма, да исправа није исправљена, преиначена, брисана, прецртана, уметнута или додата, односно да је поцепана, оштећена или сумњива по свом спољашњем облику.

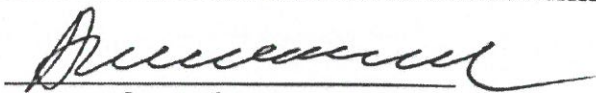
Јавни бележник је садржину приватне исправе - Предуговора о купопродаји непокретности, потврдио након извршеног увида у документацију коју су странке у оригиналу поднеле на увид и која се у копији прилаже уз ову исправу.

ПРИЛОЗИ:

1. Копија личне карте на име Санела Нинковић Вижлина,
2. Извод из регистра привредних субјеката Агенције за привредне регистре Републике Србије прибављен веб претрагом регистра за SAVREMENA ADMINISTRACIJA AD BEOGRAD,
3. Копија личне карте на име Радмило Николић,
4. Подаци из службене евиденције РГЗ прибављени у складу са чланом 8. Уредбе о начину достављања докумената у поступку уписа у катастар и начину издавања извода из катастра електронским путем (Сл. Гласник РС, број 50/2018) и чланом 4. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из Геодетског катастарског информационог система, од стране јавних бележника и геодетских организација, 05 број 110-4775/2020-3, од 26.06.2020. године, за извод из листа непокретности број: 10461, КО Крагујевац 3, прибављени 15.03.2022. године (подаци ажурирани 14.03.2022. године),
5. Копија Одлуке Одбора директора SAVREMENA ADMINISTRACIJA AD BEOGRAD, од 24.02.2022. године,
6. Изводи из правосудног информационог система са белешком о приказу података из матичних књига за Радмила Николића,
7. Претрага дужника у принудној наплати, на дан сачињавања исправе,
8. Претрага судских забрана са АПР-а, на дан сачињавања исправе,
9. Изводи из базе података Управе за спречавање прања новца и финансирања тероризма,
10. Штампани екран резултата претраге еЗИО модула ПроНеп апликације,
11. Потврде из система за регистровање промета непокретности.

Утврдио сам да уговорници говоре српски језик, да су писмени и способни да прочитају и потпишу исправу, те због тога није било потребно присуство сведока, тумача и преводиоца.

Утврдио сам да су странке способне и овлашћене за закључење правног посла који је предмет приватне исправе и уверио сам се у постојање њихове озбиљне и слободне воље закључење истог, те да у потпуности схватају значај и правне последице правног посла.



Јавни бележник
Александра Стевановић

Утврдио сам да се предметна непокретност налази на мом службеном подручју па сам услед тога надлежан за оверу ове исправе.

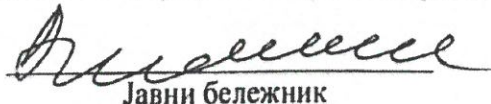
Јавни бележник је упозорио присутне, те им је предочио следеће:

Увидом у посебну евиденцију уговора о промету непокретности, утврдио сам да нема заведених уговора којима је располагано предметном непокретношћу од стране овде продавца, у периоду од 2011. (двехиљадеједанаесте) године до данас, те се одштампан примерак са наведеног програма прилаже омоту списка.

Јавни бележник је пре потврђивања поднетог предуговора о промету непокретности, у складу са чланом 8. Закона о ограничавању располагања имовином у циљу спречавања тероризма и ширења оружја за масовно уништење, извршио увид у базу података Управе лица према којима се примењују санкције Уједињених нација, те је утврдио да се уговарачи не налазе на наведеним листама, о чему је одштампао извод из наведене базе података.

Јавни бележник је поучио и упозорио странке да је забрањено располагање непокретностима које су предмет извршења или обезбеђења у смислу Закона о извршењу и обезбеђењу ("Сл. гласник РС", бр. 106/2015, 106/2016 - аутентично тумачење, 113/2017 - аутентично тумачење и 54/2019), те да немају правно дејство акти располагања таквим предметом извршења или обезбеђења и то од дана доношења решења о извршењу, решења о обезбеђењу, односно од дана доношења закључка јавног извршитеља. На основу решења о извршењу, односно закључка јавног извршитеља, надлежни орган дужан је да изврши упис забране располагања у одговарајући регистар. Јавни бележник је даље поучио странке да јавни извршитељи од 01.11.2018. (првог новембра двехиљадеосамнаесте) године, сходно обавези прописаној Законом о поступку уписа у катастар непокретности и водова, извршне одлуке које представљају подобан правни основ за упис у катастар непокретности, достављају надлежној служби катастра непокретности путем апликације еЗИО, на тај начин снабдевајући подацима централизовану базу података о дужницима у односу на које је за средство извршења одређена продаја непокретности, а коју спроводи јавни извршитељ. Јавни бележник је из разлога правне сигурности, пре потврђивања приватне исправе, извршио претрагу еЗИО регистра, путем одговарајућег модула ПроНеп апликације, коју развија Министарство правде, по критеријуму ЈМБГ/МБ, по коме претрага није дала резултат, а о чему се прилаже штампани екран резултата претраге еЗИО модула.--

Пучио сам странке о могућности да, непосредно пре овере ове исправе, на њихов захтев извршим непосредан увид у предметни лист непокретности, односно на њихово право да саме прибаве на дан потврђивања поднете приватне исправе односни препис/извод из листа непокретности од надлежног РГЗ Службе катастра непокретности,-----



Јавни бележник

Александра Стевановић

објаснио им предности и сврху непосредног увида, односно предности прибављања односног преписа/извода из листа непокретности од надлежног РГЗ СКН на дан потврђивања и упозорио их на евентуалне последице и ризике случају супротног поступања, а нарочито на могућност да је у међувремену, од времена ажурирања података које је Јавни бележник прибавио на захтев странке у складу са чланом 8. Уредбе о начину достављања докумената у поступку уписа у катастар и начину издавања извода из катастра електронским путем (Сл. Гласник РС, број 50/2018) и чланом 4. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из Геодетског катастарског информационог система, од стране јавних бележника и геодетских организација, 05 број 110-4775/2020-3, од 26.06.2020. године, дошло до промене података који се уписују у листу непокретности за предметну непокретност у смислу могућности несагласности наведених података и стања у том листу непокретности и јавној књизи катастра непокретности. Након тога странке су изјавиле да су сагласне са стањем уписаним у прибављеним подацима за предметни извод из листа непокретности, те да не желе непосредни увид јавног бележника и да сnose ризике и последице у вези с тим.

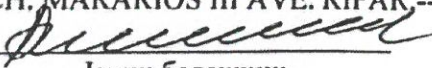
Јавни бележник је поучио и упозорио уговараче на све терете и забележбе уписане у прибављеним подацима из катастра непокретности, и то:

- да је на објекту у коме се налази предметна непокретност – пословни простор, уписано: --- дана 24.06.2013. године, 952-02-4981: УПИС СТАНА БР.13 НА II СПРАТУ У ЗГР.БР.1 ПОВ.56 М2;

- да је на предметној непокретности – пословном простору, уписано: --- дана 30.06.2014. године, ХИПОТЕКА-ИЗВРШНА ВАНСУДСКА ХИПОТЕКА I РЕДА

у смислу члана 14. и 15. Закона о хипотеци ("Сл.Гл.РС", бр.115/05) у корист повериоца Компаније "NEW EUROPE PROPERTY FINANCE B.V." чије је седиште на адреси у улици WEENA бр.327, NL-3013 AL у ROTTERDAMU, HOLANDIJA, која је уписана у привредни регистар Привредне коморе ROTTERDAMA под редним бројем 34237456, коју заступа SGG MENAGEMENT (NETHERLANDS) B.V., једини директор (Заложни поверилац), а ради обезбеђења потраживања из Консилидованог Уговора о зајму закљученог дана 01.04.2014.године, са роком доспелости 31.12.2014.године, између Заложног повериоца и Заложног дужника, у износу од 802.871,24 USD (словима: осамстодве хиљаде осамстоседмдесет један америчких долара и двадесет четири цента) у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате, а за утврђивање обавезе по предметним Уговорима са евентуално свим каснијим анексима уз основни уговор и анексе служиће и пословне књиге уговорних страна, на основу Заложне изјаве Заложног дужника Издавачко штампарско друштво Савремена администрација ад из Београда, улица Црнотравска 7-9, м.бр. 07007477, оверене у Другом Основном суду у Београду Ов I бр. 27099 / 2014 дана 23.05.2014.године;

--- дана 11.02.2015. године, ХИПОТЕКА-ИЗВРШНА ВАНСУДСКА ХИПОТЕКА у смислу члана 15. Закона о хипотеци ("Сл. гл. РС" бр. 115/05 од 27.12.2005. године) ради обезбеђења новчаног потраживања повериоца BROADHURST INVESTMENTS LIMITED, са седиштем на адреси 2-4 ARCH. MAKARIOS III AVE. KIPAR.



Јавни бележник
Александра Стевановић

кога заступа ANGELA AVGOUSTI, из Уговора о кредиту закљученог дана 17.12.2007. године и Анекса 1 уговора о кредиту закљученог дана 09.06.2009. године, Анекса 2 уговора о кредиту закљученог дана 30.06.2010. године, Анекса 3 уговора о кредиту закљученог дана 08.07.2011. године, Анекса 4 уговора о кредиту закљученог дана 12.07.2012. године, Анекса 5 уговора о кредиту закљученог дана 18.01.2013. године, Анекса 6 уговора о кредиту закљученог дана 05.08.2014. године у износу до пуног износа од 2.150.000,00 USD (словима: два милиона стот педесет хиљада америчких долара и 00/100), са каматом почев од пропорционално за сваки период који је краћи од месец дана, све до отплате главнице, са роком отплате 29.01.2015. године и у свему према условима из наведеног уговора, пратећих анекса и евентуалних накнадних анекса, на основу Јавнобележничког записа - заложене изјаве ОПУ:5-2015 од 05.01.2015. године Заложног дужника Издавачког штампарског друштва "Савремена администрација" АД Београд, Београд, ул. Црнотравска бр. 7-9, мат. бр. 07007477, који је састављен од стране Јавног бележника Јовановић Јованке из Београда, ул. Чарлија Чаплина бр. 30.

Потом је јавни бележник упозорио уговораче на следеће:

-на последице неизмирења дуга обезбеђеног извршном вансудском хипотеком о доспелости;

-да јавни бележник нема сазнања о садржини одлука поводом којих су напред наведене забележбе и терети уписани;

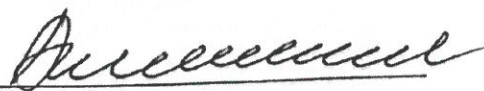
-да се сви захтеви у надлежној Служби за катастар непокретности, поводом непокретности, решавају по редоследу пријема захтева, те да ће Служба за катастар промене права по уговору који је предмет овог потврђивања;

-да упис промене права по уговору чије се закључење уговара предуговором који је предмет овог јавнобележничког потврђивања може бити условљен коначношћу одлука поводом којих су забележбе/терети уписани.

То напред наведеним упозорењима јавног бележника, уговорачи сагласно изјављују да су им иста јасна, да су предуговором који је предмет овог јавнобележничког потврђивања радили своје обавезе поводом наведених терета и да не траже даље провере јавног бележника у вези са тим, те сагласно изјављују да позивајући се на начело аутономије одлуке, преузимајући ризике таквог поступања на себе, остају при закључењу предуговора који је предмет овог потврђивања.

Јавни бележник је упозорио уговорне стране на одредбе Закона о облигационим односима којима је регулисан предуговор, а нарочито да:

је предуговор такав уговор којим се преузима обавеза да се доцније закључи други, јавни уговор,



Јавни бележник
Александра Стевановић

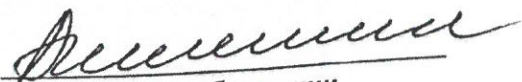
ОПГ: 416-2022

Страна 6 (шест)

прописана форма главног уговора важи и за предуговор уколико је она услов
важности уговора,
предуговор обавезује само ако садржи битне састојке главног уговора,
на захтев заинтересоване стране суд наложи у року који ће јој одредити,
закључење главног уговора да то уради у року од 6 месеци од истека рока
за закључење главног уговора може захтевати у року од 6 месеци од истека рока
за закључење главног уговора, а ако тај рок није предвиђен, онда од дана кад је према
предуговор неће обавезивати уговорне стране ако су се околности од његовог
закључења толико измениле да не би био ни закључен да су такве околности постојале у то
време.

Јавни бележник сам и упозорио странке да се право својине стиче уписом промене носиоца
у катастру непокретности, да у том смислу предуговор који је предмет
потврђивања не представља правни основ за упис права својине, већ да ће то бити
јавни уговор чије се закључење предвиђа предуговором који је предмет овог
потврђивања.

Јавни бележник је упозорио уговараче на одредбе члана 470. Закона о привредним
друштвима по ком се располагање имовином велике вредности може спровести ако то
располагање претходно или накнадно одобри Скупштина друштва, те да је услов
важности предметног правног посла, у случају да се ради о располагању имовине
велике вредности, претходно или накнадно одобрење скупштине односног друштва. Јавни
бележник је упозорио уговараче да је потребно да доставе одлуке скупштине односног
друштва којима је одобрено располагање предметном непокретности или доказ да
предметно располагање не представља располагање имовином велике вредности, односно
да је вредност предметне непокретности мања од 30 (тридесет) % од књиговодствене
вредности укупне имовине односног друштва према извештају исказаном у последњем
годишњем билансу стања, те да сходно члану 472. у вези са чланом 473. Закона о
привредним друштвима уколико није прибављено одобрење скупштине односног друштва
за располагање имовином велике вредности у складу са чл. 470. и 471. наведеног закона,
друштво и акционар, односно члан друштва који поседује или представља најмање 5%
основног капитала друштва може поднети тужбу за поништај правног посла који је
предмет овог потврђивања, под условом да је поседовао или представљао најмање 5%
основног капитала друштва на дан закључења наведеног правног посла. Иза наведеног,
заступник продавца изјављује да одлука о располагању друштва предметном
непокретношћу постоји, али да истом не располаже у тренутку закључења овог
предуговора, те заступник продавца и купац сагласно изјављују да међу њима није спорно
постојање одлуке о располагању друштва предметном непокретношћу и да упркос
постојању, прихватајући ризике таквог поступања, остају при закључењу предуговора
чији је предмет овог јавнобележничког потврђивања.



Јавни бележник
Александра Стевановић

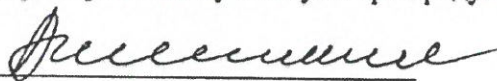
Јавни бележник је, имајући у виду да странке закључују предуговор којим уговарају закључење теретног правног посла, упозорила купца на следеће правно релевантне чињенице: да имовина коју су супружници стекли радом у току трајања заједнице живота у браку представља њихову заједничку имовину, сходно члану 171. Породичног закона; да се имовина стечена током трајања заједнице живота у браку, у надлежном катастру непокретности, у поступку уписа од стране надлежне службе за катастар непокретности, уписује као заједничка својина у корист купца и његовог супружника, уколико купац и његов супружник не изјаве да се у конкретном случају ради о посебној имовини, односно сусвојини супружника, сходно члану 7. став 5. Закона о поступку уписа у катастар непокретности и водова, након чега купац Радмило Николић, изјављује да му је упозорење јасно, да је у тренутку закључења предуговора у браку, а да ће се о наведеном изјаснити приликом закључења главног уговора, а јавни бележник на његов захтев и уз његову изричиту сагласност прибавља односне изводе из правосудног информационог система са белешком о приказу података из матичних књига.

Купац је поучен и упозорен да је дужан да утврди фактичко стање предметне непокретности непосредним увидом на лицу места, на који начин ће утврдити, да не постоје бесправно изграђени објекти, положај међних линија, евентуално заузеће, односно бесправно коришћење од стране трећих лица, као и друге околности које могу бити од значаја за висину саме цене или чак за мотив куповине предметне непокретности. Након овог упозорења купац изјави да је извршила непосредан увид на лице места и да остаје при закључењу предметног уговора.

Јавни бележник је поучио и упозорио странке на одредбе Закона о спречавању прања новца и финансирања терозима, те да у случају када готовинска трансакција износи 10.000,00 (десетхиљада) ЕУР или више у динарској противвредности странке су дужне да трансакцију изврше односно новац уплате на одговарајући рачун код банке или друге финансијске институције.

Упозорио сам странке да су дужне да поштују начело једнаке вредности узајамних давања, те сходно томе да прибаве извештај овлашћеног лица о тржишној вредности непокретности која је предмет продаје. Упозорио сам их да би могло доћи до судског спора ради поништаја уговора због прекомерног оштећења. И поред упозорења странке су захтевале да се поштује начело аутономије воље странака при закључењу уговора и изјавиле да слободне воље пристају на закључење уговора под наведеним условима.

Јавни бележник је поучио и упозорио уговараче да исплата купопродајне цене представља извршење обавезе купца из уговора о купопродаји чије се закључење уговара редуговором који је предмет овог потврђивања, те је упозорио купца на ризике исплате купопродајне цене у претежном делу/целини и извршења те уговорене обавезе пре кључења уговора о купопродаји чије се закључење уговара предуговором који је предмет



Јавни бележник
Александра Стевановић

овог потврђивања, у смислу слабљења позиције купца у уговорном односу и сужавања права, односно отежавања остварења права које су му дате Законом о облигационим односима. Купац изјављује да су му наведена упозорења јасна, али да позивајући се на начело аутономије воље остаје при закључењу предуговора који је предмет овог потврђивања.

Јавни бележник је нарочито поучио и упозорио уговорне стране:

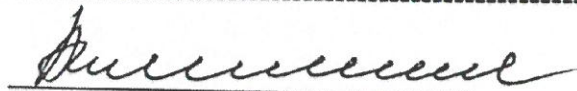
-Да се капара (која је акцесорне природе) не може договорити и опстати без закључења главног уговора, те да иста следи судбину главног уговора.

-Износ дат на име капаре приликом закључења предуговора неће се сматрати капаром (иако су га странке тако именовале) уколико не дође до закључења главног уговора, већ се има сматрати само давањем дела купопродајне цене и може се тражити повраћај датог по правилима стицања без основа и то у једноструком износу, а не као капара у двоструком. Наведено је из разлога што се капара даје приликом закључења уговора као средство обезбеђења извршења тог уговора, те самим тим, ако уговор није настао, онда се извршена исплата не може сматрати капаром, јер капара је акцесорна и не може постојати без уговора. Отуда се извршена исплата једино може узети као исплата будућег аванса.

-Суд може на захтев заинтересоване стране смањити претерано велику капару. Имајући у виду да су уговорне стране уговориле капару, те напред наведена упозорења, у овом тренутку није извесно да ли би сва очекивања уговорних страна из овог предуговора уживала и добила судску заштиту.

Јавни бележник је поучио уговорне стране о одредбама члана 68 Закона о облигационим односима, који предвиђа да формални уговори могу бити раскинути неформалним споразумом, изузев ако је за одређени случај законом предвиђено што друго, или ако циљ због кога је прописана форма за закључење уговора захтева да раскидање уговора буде обављено у истој форми, те да сходно наведеној законској одреби и циљу због кога је прописана форма јавнобележнички потврђене исправе за закључење предуговора и уговора о купопродаји непокретности, као и услед евидентирања сваког уговора и предуговора о промету непокретности у посебној евиденцији о уговорима о промету непокретности (ПроНеп), могућност раскида предуговора/уговора на начин предвиђен предуговором који је предмет овог јавнобележничког потврђивања, представља уговарање чије је дејство неизвесно, те да су споразумни раскид и/или судска одлука којом се предуговор/уговор раскида неопходни да би раскид предуговора и уговора о промету непокретности произвео потпуно дејство у правном животу.

Јавни бележник је упозорио уговорне стране на одредбе Закона о облигационим односима којима је регулисана Одговорност за правне недостатке (заштита од викције), а нарочито да:



Јавни бележник
Александра Стевановић

-Продавац одговара ако на продатој ствари постоји неко право трећег које искључује, умањује или ограничава купчево право, а о чијем постојању купац није обавештен, нити је пристао да узме ствар оптерећену тим правом;-----

-Продавац неког другог права гарантује да оно постоји и да нема правних сметњи за његово остварење;-----

-Кад се покаже да треће лице полаже неко право на ствар, купац је дужан обавестити продавца о томе, изузев кад је то продавцу већ познато, и позвати га да у разумном року ослободи ствар од права или претензије трећег или, кад су предмет уговора ствари одређене по роду, да му испоручи другу ствар без правног недостатка;-----

-Купац који се, не обавештавајући продавца, упустио у спор са трећим и спор изгубио, може се ипак позвати на продавчеву одговорност за правне недостатке, изузев ако продавац докаже да је он располагао средствима да се одбије захтев трећег лица;-----

-Купац има право позвати се на продавчеву одговорност за правне недостатке и кад је без обавештења продавца и без спора признао очигледно основано право трећег;-----

-Одговорност продавца за правне недостатке може се уговором ограничити или сасвим искључити, али, ако је у време закључења уговора продавцу био познат или му није могао остати непознат неки недостатак у његовом праву, одредба уговора о ограничењу или о искључењу одговорности за правне недостатке је ништава;-----

-Продавац одговара и за посебна ограничења јавно-правне природе која купцу нису била позната, ако је он за њих знао или је знао да се могу очекивати, а није их купцу саопштио;-----

-Право купца по основу правних недостатака гаси се истеком године дана од сазнања за постојање права трећег, али, ако је треће лице пре истека тога рока покренуло спор, а купац позвао продавца да се у спор умеша, право купца се гаси тек истеком шест месеци по правноснажно окончаном спору.-----

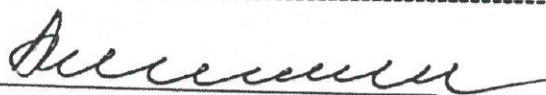
Јавни бележник је упозорио уговорне стране на одредбе Закона о облигационим односима којима је регулисано отуђење закупљене ствари, а нарочито да:-----

-У случају отуђења ствари која је пре тога предата неком другом у закуп прибавилац ствари ступа на место закуподавца те после тога права и обавезе из закупа настају између њега и закупца;-----

-Прибавилац не може захтевати од закупца да му преда ствар пре протеча времена за које је закуп уговорен, а ако трајање закупа није одређено ни уговором ни законом, онда пре истека отказног рока;-----

-За прибавиоцеве обавезе из закупа према закупцу одговара преносилац као солидарни јемац;-----

-Ако није што друго уговорено, прибавилац ствари предате у закуп има право на закупнину почев од првог наредног рока после прибављања ствари, а ако је преносилац примио ту закупнину унапред, дужан је да му је уступи;-----
Д часа кад је обавештен о отуђењу закупљене ствари купац може исплатити закупнину мо прибавиоцу;-----



Јавни бележник
Александра Стевановић

Кад је ствар о којој је закључен уговор о закупу предата прибавиоцу, а не закупцу, прибавилац ступа на место закуподавца и преузима његове обавезе према закупцу ако је у моменту закључења уговора о отуђењу знао за постојање уговора о закупу;

Прибавилац који у моменту закључења уговора о отуђењу није знао за постојање уговора о закупу, није дужан предати ствар закупцу, а купац може само тражити накнаду штете од закуподавца;

За прибавиоцеве обавезе из закупа према закупцу одговара преносилац као солидарни јемац;

Кад услед отуђења закупљене ствари права и обавезе закуподавца пређу на прибавиоца, купац може отказати уговор у сваком случају, поштујући законске отказне рокове.

Јавни бележник потврђује да је присутним уговорним странама у његовом присуству прочитана приватна исправа и текст солемнизационе клаузуле.

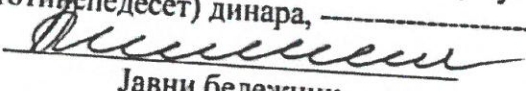
Пре потписивања исправе иста је прочитана странкама и потврђујем да су странке, пре потписивања, у мом присуству усмено изјавиле да су поучене о садржини и правним последицама правног посла, да су разумеле поуке и упозорења јавног бележника, те да садржина ове исправе у свему и потпуно одговара њиховој вољи. Након тога странке су у присуству јавног бележника својеручно потписале исправу.

Странке у присуству јавног бележника потврђују да им је јавни бележник објаснио смисао и правне последице правног посла, да су разумеле поуке и упозорења јавног бележника, те да садржина ове исправе у свему и потпуно одговара њиховој вољи, што потврђују својим потписом на овој клаузули.

Исправу странака - Предуговор о купопродаји непокретности, која је сачињена на српском језику ћириличким писмом на 5 (пет) страница, јавни бележник је потврдио након што је утврђено да је правни посао дозвољен, односно да није у супротности са принудним прописима, јавним поретком и добрим обичајима и након што је утврђено да одговара вољи странака, и да је потписана својеручно од стране странака у присуству јавног бележника у 3 (три) примерка, од којих 1 (један) примерак са прилозима остаје код поступајућег јавног бележника, а по 1 (један) примерак задржава сваки уговарач.

Исправа са клаузулом о потврђивању исправе се састоји од 16 (шеснаест) страница, од чега 5 (пет) страница чини Предуговор о купопродаји непокретности, који је исписан штампачем, једнострано, а 11 (једанаест) страница чини Клаузулу о потврђивању исправе, које су штампане једнострано.

Сагласно члану 5. став 2. и 3. Јавнобележничке тарифе, а на основу Одлуке о утврђивању просечних цена квадратног метра одговарајућих непокретности за утврђивање пореза на имовину за 2022. годину, Скупштине града Крагујевца, Број: 400/1360/21-I, од 05.11.2021. године, јавнобележничка награда и накнада за солемнизацију приватне исправе Предуговора о купопродаји непокретности је обрачуната сходно члану 21 јавнобележничке тарифе, ТБ. 1, ТБ. 9 и члана 14, у износу од 33.450,00 (тридесеттри хиљаде четири стотине педесет) динара.


Јавни бележник
Александра Стевановић

ОПУ: 416-2022

Страна 11 (једанаест)

и наплаћена са ПДВ-ом (20%) у укупном износу од 40.140,00 (четрдесетхиљадастотинучетрдесет) динара;-----
-награда за солемнизацију приватне исправе је обрачуната на основу члана 21. Јавнобележничке тарифе, ТБ. 1 и ТБ. 9 у износу од 32.850,00 (тридесетдвехиљадесамстотинапедесет) динара и наплаћена са ПДВ-ом (20%) у износу од 39.420,00 (тридесетдеветхиљадачетиристотинедвадесет) динара;-----
-накнада материјалних трошкова је обрачуната на основу члана 14. Јавнобележничке тарифе, у износу од 600,00 (шестстотина) динара, и наплаћена са урачунатим ПДВ-ом у износу од 720,00 (седамстотинадвадесет) динара.-----

Клаузула о потврђивању исправе је сачињена у канцеларији поступајућег јавног бележника, дана 15.03.2022. (петнаестог марта двехиљадедвадесетдруге) године у 13:55 (тринаест и педесетпет) часова.-----

ПРОДАВАЦ:

SAVREMENA ADMINISTRACIJA AD BEOGRAD
генерални директор Санела Нинковић Вижлина

КУПАЦ:

Радмила Николић

ЈАВНИ БЕЛЕЖНИК
Александра Стевановић
Крагујевац
ул. Милутина Марковића бр. 4В

(потпис)

