

UGOVOR O ZAKUPU PROIZVODNIH KAPACITETA

Zaključen dana 11.10.2011. godine između:

1. Preduzeće za usluge, preradu žitarica, proizvodnju hleba, testenine i skrobarskih proizvoda ad Kompanija Fidelinka Subotica, Čantavirski put 1 - u stečaju, matični broj: 08022542, koga zastupa stečajni upravnik Zoran Stojanović, u daljem tekstu **Zakupodavac 1**,
2. Preduzeće za proizvodnju mlinskih proizvoda Fidelinka - Mlinarstvo doo Subotica, Čantavirski put 1 - u stečaju, matični broj: 20114479, koga zastupa stečajni upravnik Šandor Šomođi, u daljem tekstu **Zakupodavac 2**,
3. Preduzeće za promet i usluge Fidelinka - Nekretnine doo Subotica, Čantavirski put 1 - u stečaju, matični broj: 20114444, koga zastupa stečajni upravnik Stana Salatić, u daljem tekstu: **Zakupodavac 3**,

u daljem tekstu Zakupodavac 1, Zakupodavac 2 i Zakupodavac 3 zajedno: **Zakupodavci**

4. Privredno društvo za pružanje usluga u poljoprivredi Agroposlovi doo Beograd, Vladimira Popovića 6/A106, matični broj: 20697776, koga zastupa Jelena Jovanović, direktor, u daljem tekstu **Zakupac**

u daljem tekstu Zakupodavci i Zakupac, zajedno: **Ugovorne strane**

PREAMBULA - UVODNE KONSTATACIJE I DEFINICIJE

- I. Zakupodavac 1 je privredno društvo nad kojim se sprovodi stečajni postupak pred Privrednim sudom u Subotici, pod brojem St - 520/2010;
- II. Zakupodavac 2 je privredno društvo nad kojim se sprovodi stečajni postupak pred Privrednim sudom u Subotici, pod brojem St. 560/2010;
- III. Zakupodavac 3 je privredno društvo nad kojim se sprovodi stečajni postupak pred Privrednim sudom u Subotici, pod brojem St. 562/2010;
- IV. Zakupodavac 1 je vlasnik sledeće imovine koja je predmet zakupa: a) nepokretnosti - prizemlja Poslovne zgrade Laboratorije, b) Mlina Aleksandrovo sa pakerajem, c) sve opreme uzete na lizing od smeštene/instalirane u Laboratoriji, Mlinu Aleksandrovo i Mlinu Bajmok (bez celija), prema Spisku opreme koji predstavlja Prilog br 1 ovog Ugovora (u daljem tekstu a, b i c **Nepokretnost 1**); Zakupodavac ne uzima u zakup preostali deo zgrade Laboratorije koji nije u okviru opisa iz ove tačke Preambule.

- V. Zakupodavac 2 je vlasnik sledeće imovine koja je predmet zakupa: instalacije, uređaja i opreme instaliranih u Mlinu Aleksandrovo koje su predmet ovog Ugovora, osim opreme iz Priloga 1 (u daljem tekstu **Nepokretnost 2**).
- VI. Zakupodavac 3 je vlasnik sledeće imovine koja je predmet zakupa: Mlin Bajmok sa instaliranim uređajima i opremom, osim opreme iz Priloga 1 (u daljem tekstu **Nepokretnost 3**).
- VII. U daljem tekstu Nepokretnost 1, Nepokretnost 2 i Nepokretnost 3 zajedno: **Nepokretnost**.
- VIII. Zakupodavci imaju pravni interes da izdaju u zakup Nepokretnost kako bi obezbedili sredstva za troškove stečajnih postupaka i potencijalno uvećali svoje stečajne mase, te kako bi obezbedili održavanje i funkcionisanje Nepokretnosti i time obezbedili zadržavanje, odnosno uvećanje vrednosti Nepokretnosti u cilju zaštite interesa svojih poverilaca u skladu sa Zakonom;
- IX. Zakupodavci su obavili postupak javnog oglašavanja za prikupljanje ponuda za izdavanje Nepokretnosti u zakup. Oglas je objavljen u dnevnom listu Dnevnik, nakon čega je sproveden postupak otvaranja i ocene ponuda te je izvršen izbor Zakupca kao najpovoljnijeg ponuđača;
- X. Zakupodavci su za izdavanje Nepokretnosti u zakup u skladu sa uslovima iz ovog Ugovora pribavili saglasnosti nadležnih odbora poverilaca i postupajućeg stečajnog sudije, koje čine priloge 2 do 7 ovog Ugovora;
- XI. Zakupac ima poslovni interes da zakupi Nepokretnost, sa instalacijama i opremom, kako bi u Nepokretnosti obavljao poslovnu delatnost proizvodnje, pakovanja i prodaje pšeničnog brašna za humanu upotrebu i kukuruzne krupice (u daljem tekstu: **Delatnost**). Zakupac nema interes da zakupi Nepokretnost 1, Nepokretnost 2 ili Nepokretnost 3 odvojeno, obzirom da zajedno čine tehničko-tehnološki funkcionalnu i neodvojivu celinu za obavljanje Delatnosti;
- XII. Zakupodavac ima poslovni interes da brašno proizvedeno u Nepokretnosti stavi u promet na tržištu Republike Srbije, te tržištima: Republike Grčke, Republike Makedonije, Republike Crne Gore, Republike Bosne i Hercegovine, Republike Hrvatske, Republike Slovenije ..., pod komercijalnim nazivom koji uključuje reči: Fidelinka i grafizam zaštićen Ispravom o žigu broj 53913, koja predstavlja prilog br 8 ovog Ugovora (u daljem tekstu: **Žig**) uz obaveze poštovanja standarda kvaliteta, kako je precizirano odredbama;
- XIII. Zakupodavci imaju pravni interes i obavezu u cilju zaštite interesa poverilaca, da omoguće da se brašno obeleženo Žigom prodaje na tržištu Republike Srbije radi očuvanja vrednosti brenda Fidelinka i očuvanja/unapređenja tržišnog učešća proizvoda obeleženog Žigom,

posebno imajući u vidu postojeći diskontinuitet nastao kao posledica uvođenja stečaja Zakupodavaca;

- XIV. Zakupac nema interes da zakupljuje Nepokretnost i u njoj obavlja Delatnost bez prenosa prava na korišćenje Žiga, obzirom da isplativost i profitabilnost Delatnosti neposredno zavisi od upotrebe Žiga na komercijalnom pakovanju pšeničnog brašna za humanu upotrebu.
- XV. Polazeći od navedenih pretpostavki, konstatacija i definicija pojmova, Ugovorne strane zaključuju ovaj Ugovor, kako sledi:

1. PREDMET UGOVORA

Član 1

- 1.1. Ugovorne strane ovim Ugovorom uređuju međusobna prava i obaveze u vezi sa zakupom Nepokretnosti.
- 1.2. Zakupodavci izdaju Zakupcu u zakup Nepokretnost sa svim instalacijama, uređajima i opremom, pod uslovima bliže definisanim u daljem tekstu Ugovora. Spisak opreme predstavlja prilog br 6 ovog Ugovora.
- 1.3. Trajanje zakupa se ugovara najduže do okončanja stečajnog postupka. Stranke su saglasne da se ovaj ugovor neće smatrati ugovorom zaključenim na neodređeno vreme.
- 1.4. Primopredaja Nepokretnosti će se izvršiti na osnovu zapisnika o primopredaji koji će potpisati sve Ugovorne strane i u kome će biti konstatovano stanje u kome se predaje Nepokretnost, u roku od 8 dana od dana zaključenja Ugovora.
- 1.5. Oprema uzeta na lizing kako je specificirana Prilogom 1 Ugovora ostaje u tom režimu i Zakupodavac 1 je u obavezi da redovno izmiruje svoje obaveze prema davaocu Lizinga, s tim da će rate lizinga biti prefakturisane Zakupcu.

2. DELATNOST

Član 2

- 2.1. Nepokretnost se izdaje Zakupcu radi obavljanja Delatnosti. Pod Delatnošću se pored poslova obuhvaćenih definicijom ovog pojma iz ovog Ugovora podrazumeva i obavljanje svih Zakonom dozvoljenih poslovnih delatnosti u vezi sa Delatnošću.

- 2.2. U slučaju da su za obavljanje Delatnosti u Nepokretnosti Zakupcu potrebne posebne dozvole i saglasnosti za čije dobijanje je neopodna saradnja Zakupodavaca, Zakupodavci se obavezuju da na poziv Zakupca blagovremeno, bez odlaganja, preduzmu sve pravne i faktičke radnje potrebne za pribavljanje tih dozvola i saglasnosti, o trošku Zakupca.
- 2.3. Zakupodavac 1 ovim daje neopozivu saglasnost Zakupcu da upotrebljava Žig za obeležavanje komercijalnih pakovanja pšeničnog brašna za sve vreme trajanja Ugovora, kao i za vreme trajanja roka iseljenja u skladu sa odredbama ovog Ugovora. Saglasnost se odnosi na sve količine brašna koje se proizvedu u Nepokretnosti u toku trajanja Ugovora i roka za iseljenje, za teritoriju Republike Srbije i zemalja pobrojanih u tački VIII Preambule (Licenca).
- 2.4. Zakupac je dužan da obezbedi da kvalitet svih proizvoda obeleženih Žigom zadovoljava standard JUS. U slučaju nepoštovanja ove odredbe, Zakupodavci su ovlašćeni da u skladu sa odredbama člana 6.2 ovog Ugovora raskinu Ugovor.
- 2.5. Osim iz razloga iz člana 2.5, saglasnost za upotrebu Žiga može prestati isključivo prestankom ovog Ugovora u skladu sa odredbama člana 6 Ugovora.

3. ZAKUPNINA

Član 3

- 3.1. Zakupac se obavezuje da na ime zakupnine Nepokretnosti (uključujući i svu opremu koja je predata u posed po zapisniku o primopredaji i naknadu za korišćenje žiga). Zakupodavcima plaća ukupan iznos od 15.000 EURA mesečno, obračunato u dinarskoj protivvrednosti po prodajnom kursu Narodne Banke Srbije na dan fakturisanja uvećano za pripadajući PDV u skladu sa zakonom (u daljem tekstu: **Zakupnina**).
- 3.2. Zakupac je dužan da Zakupninu plaća Zakupodavcima u roku od 8 dana od dana ispostavljanja faktura, s tim da se fakture ispostavljaju do petog u mesecu, za tekući mesec.
- 3.3. Zakupnina se plaća na tekuće račune Zakupodavaca, na osnovu ispostavljenih faktura na sledeći način:
- 3.3.1. Zakupodavcu 1 Kompanija „Fidelinka“ AD iznos od EUR 3.750,00
 - 3.3.2. Zakupodavcu 2 „Fidelinka Mlinarstvo“ d.o.o. iznos od EUR 7.500,00
 - 3.3.3. Zakupodavcu 3 „Fidelinka Nekretnine“ d.o.o. iznos od EUR 3.750,00
- 3.4. Zakupodavci su obavezni da plaćaju porez na imovinu u skladu sa zakonom, uz obavezu prefakturisanja Zakupcu.

4. OSTALA PLAĆANJA

Član 4

- 4.1. Ugovorne strane saglasno konstatuju da u iznos Zakupnine nisu uračunati troškovi vezani za utrošenu energiju (električna energija i gas), vodu (zahvatanje i ispuštanje), grejanje, telefone, u daljem tekstu: **Operativni Troškovi**.
- 4.2. Zakupodavci se obavezuju da redovno izmiruju Operativne Troškove u toku trajanja ovog Ugovora prema dobavljačima/isporučiocima.
- 4.3. Operativne Troškove Zakupodavci će prefakurisati Zakupcu koji je obavezan da vrši plaćanja u roku od 8 dana od dana prijema fakture.
- 4.4. Konstatuje se da za električnu energiju postoje posebna interna brojila koja će očitavati komisija Zakupodavaca uz prisustvo predstavnika Zakupca.
- 4.5. Konstatuje se da za snabdevanje Mlina Aleksandrovo gasom ne postoji posebno brojilo, već će se utrošena količina gasa utvrdjivati, od strane svih potrošača, u pausalnom iznosu.
- 4.6. Ukoliko Zakupodavci ne izmiruju ili neuredno izmiruju Operativne Troškove prema dobavljačima, pa usled toga dođe do prekida ili obustave snabdevanja ili umanjenog snabdevanja Zakupodavci solidarno duguju naknadu štete Zakupcu koju zbog toga pretrpi, ukoliko je ove troškove Zakupac isplatio Zakupodavcima na vreme.
- 4.7. Troškovi sitnih opravki izazvanih redovnom upotrebom stvari, kao i troškovi same upotrebe, padaju na teret Zakupca.
- 4.8. Troškovi investicionog održavanja (održavanje Nepokretnosti u ispravnom stanju, kao i sve veće popravke i prepravke kao što su radovi koji se odnose na pomeranje ili oštećenje konstrukcije zgrade (zidovi, podovi, krov, plafoni, vrata i prozori, spoljne fasade), popravke i održavanje instalacija kao što su kanalizacione, vodovodne, struje, grejanja, spoljnih odvoda kao i zamene ili popravke potrebne opreme, padaju isključivo na teret Zakupca.

5. PREPRAVKE I MODIFIKACIJE NEPOKRETNOSTI

Član 5

- 5.1. Zakupac u okviru obavljanja Delatnosti ne može vršiti bilo kakve adaptacije bez prethodne saglasnosti Zakupodavaca.
- 5.2. Po prestanku zakupa Zakupac vraća Zakupodavcima Nepokretnost u stanju u kome ju je primio, uz izmene nastale redovnom upotrebom Nepokretnosti za potrebe Delatnosti i izmene nastale na osnovu prepravki i modifikacija u skladu sa prethodnim stavom, što će sve biti konstatovano zapisnikom o primopredaji koji potpisuju sve Ugovorne strane.

6. PRESTANAK UGOVORA

Član 6

- 6.1. Ugovorne strane mogu raskinuti Ugovor sporazumno u bilo kom momentu.
- 6.2. Ugovorne strane mogu jednostrano raskinuti Ugovor samo za celu Nepokretnost, a ne i za Nepokretnost 1, Nepokretnost 2 ili Nepokretnost 3, imajući u vidu navode i razloge date u Preambuli ovog Ugovora.
- 6.3. Ugovor se smatra raskinutim ukoliko Zakupac ne placa zakupninu u skladu sa članom 3.2.
- 6.4. Ovaj Ugovor može prestati i na osnovu odluke Suda donete u skladu sa Zakonom o stečaju, kao što su odluka o potvrđivanju usvajanja plana reorganizacije, odluka o predaji nepokretnosti u svojinu kupca, odluka o prenosu prava svojine na stečajnom dužniku kao pravnom licu na kupca ili druge odluke kojima se stečajni postupak okončava/obustavlja.
- 6.5. U slučaju jednostranog raskida ili prestanka ugovora kao posledice odluke Suda, rok za iseljenje i predaju Nepokretnosti ispražnjene od lica i stvari Zakupca iznosi 3 meseca.

7. ZAVRŠNE ODREDBE

Član 7

- 7.1. Ugovorne strane su saglasne da Zakupac nema pravo da ustupi ili na drugi način prenese ovaj ugovor ili da Nepokretnost izda u podzakup, bez saglasnosti Zakupodavaca.
- 7.2. Ugovorne strane saglasne su da se na ovaj Ugovor primenjuju materijalni propisi Republike Srbije.

- 7.3. Sva sporna pitanja i neslaganja koja mogu da nastanu iz primene ovog Ugovora, a koja se ne mogu rešiti sporazumom između ugovornih strana, rešavaće se pred Privrednim sudom u Subotici.
- 7.4. Ovaj Ugovor je potpisan u 9 (devet) istovetnih primeraka.
- 7.5. Ugovorne strane su pročitale ovaj Ugovor, u potpunosti ga razumele i saglasno utvrdile da njegova sadržina u potpunosti odgovara njihovoj nameri i volji kao i pribavljenim odobrenjima koja predstavljaju prilog Ugovora, te isti potpisuju u znak prihvatanja međusobnih prava i obaveza koje iz Ugovora proističu.
- 7.6. Ovaj Ugovor stupa na snagu danom zaključenja.

ZAKUPODAVCI

Zoran Stojanović
Zoran Stojanović, stečajni upravnik

KOMPANIJA
"FIDELINKA" AD
U STEČAJU
U SUBOTICI

ZAKUPAC

Jelena Jovanović
Jelena Jovanović, direktor



Sandor Somodi
Sandor Somodi, stečajni upravnik

Stana Šatarić
Stana Šatarić, stečajni upravnik



„AGROPOSLOVI“ DOO
BEOGRAD
Datum: 11.10.2011.


IZJAVA

kojom **JELENA JOVANOVIĆ**, kao direktor Privrednog društva za pružanje usluga u poljoprivredi „Agroposlovi“ d.o.o. iz Beograda, Vladimira Popovića 6/A106 potvrđuje da je pre potpisivanja ugovora o zakupu proizvodnih kapaciteta upoznata sa zahtevom „NLB Leasing“-a d.o.o. iz Beograda, a koji se zahtev odnosi na ugovorni posao zaključen između Kompanije „Fidelinka“ AD iz Subotice, sa delovanjem i na DOO „Fidelinka-Mlinarstvo“ iz Subotice u vezi plaćanja dospelih lizing rata u periodu od otvaranja postupka stečaja do 07.10.2011. godine.

Navedeni predmeti lizinga označeni u opomeni pred podnošenje predloga za izvršenje direktno su vezani za ugovorni odnos po ugovoru o zakupu proizvodnih kapaciteta koji se zaključuje sa Zakupodavcem 1., Zakupodavcem 2. i Zakupodavcem 3. od 11.10.2011. godine.

Izjavljujem da sam upoznata sa rizikom koji može proisteći usled neplaćenih rata lizinga, uprkos mogućem riziku potpisujem ugovor od 11.10.2011. godine bez prava na naknadu ikakve štete koja može proisteći iz ove problematike.

Odričem se prava podnošenja tužbe protiv Zakupodavca 1, Zakupodavca 2 i Zakupodavca 3. usled ev. raskida ugovora o zakupu proizvodnih kapaciteta od 11.10.2011. godine zbog neplaćenih lizing rata nastalih do dana zaključenja ugovora o zakupu kao i naplate bilo kakve štete po tom osnovu.

DAVALAC IZJAVE:

JELENA JOVANOVIĆ
(dir. „Agroposlovi“ Beograd)