

**УГОВОР О УСТУПАЊУ
УГОВОРА О ЗАКУПУ ПОСЛОВНИХ
ПРОСТОРИЈА**

**AGREEMENT ON ASSIGNMENT
OF THE CONTRACT OF LEASE OF
PREMISES**

Закључен у Врању дана 06.05.2022.
године између:

Executed in Vranje on 6 May 2022
between:

SEMPlice DOO VRANJE, са седиштем
на адреси 11. Конгреса 4А, Врање,
матични број: 21499315, ПИБ:
111542659, које по специјалном
пуномоћју заступа директор Саша
Стојковић, као уступиоца
(„Уступилац“)

SEMPlice DOO VRANJE, from Vranje,
having its registered seat at 4A 11.
Kongresa St, registration no.: 21499315,
TIN: 111542659, herein represented by
the Director Saša Stojković, as the
assignor („Assignor“)

и

and

MEDITA S.R.L. ogranak Vranje, са
седиштем на адреси 11. Конгреса 4А,
Врање, матични број: 29511209, ПИБ:
112800610, које заступа заступник
огранка страног правног лица
Александра Стевановић, као пријемника
(„Пријемник“)

MEDITA S.R.L. branch Vranje, from
Vranje, having its registered seat at 4A
11. Kongresa St, registration no.:
29511209, TIN: 112800610, represented
by the representative of the branch of the
foreign entity Aleksandra Stevanović, as
the assignee („Assignee“)

и

and

**HOLDING KOMPANIJE PAMUČNI
KOMBINAT YUMCO AD VRANJE**, из
Врања, са седиштем на адреси
Радничка 5, Врање, матични број:
07105720, ПИБ: 100404127, које
заступа генерални директор Бранислав
Трајковић, као закупаваца
(„Закупавац“)

**HOLDING KOMPANIJA PAMUČNI
KOMBINAT YUMCO AD VRANJE**, from
Vranje, having its registered seat at
Radnička 5, Vranje, registration no.:
07105720, TIN: 100404127, herein
represented by General Director Branislav
Trajković, as the landlord („Landlord“)

(Уступилац, Пријемник и Закупавац
даље у тексту заједно као „Уговорне
стране“ или појединачно као
„Уговорна страна“).

(Assignor, Assignee and the Landlord are
hereinafter jointly referred to as the
„Parties“ and individually as the „Party“)

УВОДНЕ КОНСТАТАЦИЈЕ

INTRODUCTORY REMARKS

Уговорне стране сагласно констатују:

The Parties mutually acknowledge and
agree:

- 1) да је дана 20.04.2017. године
Надзорни одбор Закупаваца
донео одлуку број 701-5/17 за
давање у закуп непокретности у
својини Закупаваца, на коју је
дана 07.07.2017. године
Комисија за давање сагласности
Министарства привреде
Републике Србије, на основу

- 1) that on 20 April 2017 the
Supervisory board of the Landlord
has rendered the decision number
701-5/17 for lease of the real
estate in ownership of the
Landlord, for which the
Commission for granting Consents
of the Ministry of Economy of
Republic of Serbia, based on the

одредаба члана 82а, ст. 1 и 5, у вези са чланом 93. Закона о приватизацији, Решењем број 023-02-1285/2017-05-324/02-1007 дала сагласност;

Article 82a, para 1 and 5, and Article 93 of the Privatization Act, has rendered the Resolution on consent number 023-02-1285/2017-05-324/02-1007 dated 7 July 2017;

2) да је, на основу одлуке из претходне тачке 1) ових Уводних констатација, између правног претходника Уступеоца, друштва SPILIT DOO VRANJE, и Закуподавца дана 03.05.2017. године закључен Уговор о закупу пословних просторија који је код Закуподавца заведен под бројем 755 од 03.05.2017. године а код Уступеоца под бројем 1 од 03.05.2017. године (у даљем тексту: „Основни Уговор”), чије одредбе су измењене или допуњене одредбама Анекса бр. 1 од 12.07.2017. године, који је заведен код друштва SPILIT DOO VRANJE под заводним бројем 28/2017 од истог датума (у даљем тексту: „Анекс 1”), затим одредбама Анекса бр. 2 од 16.01.2018. године који је заведен код Закуподавца под заводним бројем 755-2 од 23.01.2018. године (у даљем тексту: „Анекс 2”), затим одредбама анекса закљученог 30.04.2020. године (у даљем тексту: „Анекс 3”), одредбама анекса закљученог 07.09.2020. године (у даљем тексту: „Анекс 4”) и одредбама анекса закљученог 20.12.2021 године (у даљем тексту: „Анекс 5”) (Основни Уговор и припадајући анекси у даљем тексту заједно: „Уговор о Закупу”);

2) that on 3 May 2017, based on the decision from the point 1) above, the legal predecessor of the Assignor, company SPILIT DOO VRANJE, and the Landlord have executed the Contract of Lease of Premises which is registered with the Landlord under number 755 dated 3 May 2017 and with the Assignor under number 1 dated 3 May 2017 (hereinafter referred to as the “Main Contract”), amended by the provisions of the Annex 1 dated 12 July 2017 registered with the SPILIT DOO VRANJE under number 28/2017 dated 12 July 2017 (hereinafter referred to as the “Annex 1”) and the provisions of the Annex 2 registered with the Landlord under number 755-2 dated 16 January 2018 (hereinafter referred to as the “Annex 2”), and the provisions of the Annex dated 30 April 2020 (hereinafter referred to as the “Annex 3”), and the provisions of the Annex dated 7 September 2020 (hereinafter referred to as the “Annex 4”) and the and the provisions of the Annex dated 20.12.2021 (hereinafter referred to as the “Annex 5”)

(Main Contract and the accompanying annexes hereinafter jointly referred to as the “Contract”)

3) да су Основним Уговором као предмет закупа одређене следеће непокретности у својини Закуподавца – (а) Објекат број 1 – зграда текстилне индустрије, постојећи на катастарској парцели број 9983/2 КО Врање 1; (б) Објекат број 2 – зграда текстилне индустрије, постојећи на катастарској парцели број 9983/2 КО Врање 1, и (в) Објекат

3) that pursuant to the provisions of the Main Contract the following real estate has been determined as the subject of lease – (a) Building number 1 – Textile industry building, erected on the cadastral parcel number 9983/2 KO Vranje 1; (b) Building number 1 – Textile industry building, erected on the cadastral parcel number 9983/2 KO Vranje 1 and (c) Building

број 1 - зграда текстилне индустрије, постојећи на катастарској парцели број 9983/2 КО Врање 1;

number 1 - Textile industry building, erected on the cadastral parcel number 9983/2 KO Vranje 1;

4) да је одредбама Анекса 2 предмет закупа проширен тако да обухвата и паркинг простор на делу катастарске парцеле број 6442/1 КО Врање 1 који садржи 36 паркинг места површине 434м2 (сходно скици која чини саставни део Анекса 2);

4) that pursuant to the provisions of the Annex 2 the subject of lease has been expanded to include the parking area on the part of the cadastral parcel number 6442/1 KO Vranje 1 which contains 36 parking spaces with surface of 434m2 (in accordance with the drawing being integral part of the Annex 2);

5) да је одредбама Анекса 2 Закуподавац уступио закупцу на коришћење без накнаде за све време трајања закупа а ради редовне употребе предмета закупа простор површине 4.032м2;

5) that pursuant to the provisions of the Annex 2 the Landlord has granted to the tenant the free-of-charge use of the area with surface of 4.032m2, for the entire lease period;

6) да је дана 29.07.2019. године између друштва SPILIT DOO VRANJE као уступеоца, Закуподавца и Уступеоца закључен Уговор о уступању уговора о закупу пословних просторија, на основу којег је Уступилац ступио на место закупца из Уговора о Закупу;

6) that on 29 July 2019 company SPILIT DOO VRANJE as the assignor, the Landlord and the Assignor have executed the Agreement on assignment of the contract of lease of premises, pursuant to which the Assignor has stepped into the position of the tenant from the Contract;

7) да је Пријемник повезано друштво са Уступеоцем, односно да и Уступилац и Пријемник имају истог јединог оснивача, друштво RIVIERA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA из Италије;

7) that the Assignor and Assignee are affiliated companies, i.e. that both entities have the same sole founder, company RIVIERA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA from Italy;

8) да у циљу оптимизације пословања и производње у предмету закупа Уступилац има интерес да уступи Уговор о Закупу Пријемнику као свом повезаном лицу.

8) that for the purposes of optimising its business activities and the production in the subject of lease the Assignor has the interest to assign the Contract to the Assignee, its affiliated company.

Полазећи од наведених Уводних констатација, Уговорне стране приступају закључењу овог Уговора о уступању како следи.

Having in mind the above cited Introductory remarks, the Parties are entering into this Assignment Agreement as follows.

1. УСТУПАЊЕ УГОВОРА

1.1. Ступањем на снагу овог Уговора о уступању уговорни однос између Уступеоца и Закупадавца из Уговора о Закупу прелази на Пријемника и Закупадавца.

1.2. Својим потписом на овом Уговору о уступању Уступилац, Пријемник и Закупадавац дају свој изричит пристанак на уступање Уговора о Закупу.

2. ПРАВА И ОБАВЕЗЕ ИЗ УГОВОРА О ЗАКУПУ

2.1. Ступањем на снагу овог Уговора о уступању Пријемник ступа на место Уступеоца у Уговору о Закупу, односно ступа на место закупца, те преузима сва права, обавезе и одговорности закупца из Уговора о Закупу и Уговора о уступању уговора о закупу пословних просторија из тачке 6. Уводних констатација овог Уговора.

2.2. Уступилац и Закупадавац изјављују и потврђују да на дан закључења овог Уговора не постоје доспеле а неисплаћене обавезе Уступеоца као закупца према Закупадавцу из или поводом Уговора о Закупу нити било какви захтеви које би Закупадавац могао да истакне према Пријемнику као новом закупцу, осим обавеза изричито наведених у овом Уговору.

2.3. Ступањем на снагу овог Уговора престају сва права Уступеоца из или поводом Уговора о Закупу, те сва права Уступеоца поводом предмета закупа, и прелазе на Пријемника.

2.5. Ради избегавања сваке сумње, Пријемник се, као закупца, обавезује да предмет закупа (објекте и земљиште) користи на начин да не омета саобраћај који се обавља на суседним парцелама и које користи Закупадавац, те да користи искључиво саобраћајнице постојеће на катастарској парцели број 9983/2 КО Врање 1.

1. ASSIGNMENT

1.1. Upon the Assignment Agreement becoming legally effective, the contractual relations between the Assignor and the Landlord from the Contract are transferred to Assignee and the Landlord.

1.2. By signing of this Assignment Agreement, the Assignor, the Assignee and the Landlord grant their explicit consent to the assignment of the Contract.

2. RIGHTS AND OBLIGATIONS FROM THE CONTRACT

2.1. Upon the Assignment Agreement becoming legally effective, the Assignee steps into the position of the Assignor in the Contract, i.e. steps in the position of the tenant, and assumes all the rights, obligations and liabilities of the tenant from the Contract and the Agreement on assignment of the contract of lease of premises from the point 6 of the Introductory Remarks hereof.

2.2. The Assignor and the Landlord represent and confirm that on the date of execution hereof there are no due and unsettled obligations of the Assignor as the tenant towards the Landlord arising from or in connection with the Contract nor any claims of the Landlord which could be claimed against the Assignee as the new tenant, except from the obligation explicitly itemised herein.

2.3. Upon the Assignment Agreement becoming legally effective, all the rights of the Assignor from or in connection with the Contract and all the rights of the Assignor regarding the subject of lease cease to exist and are transferred to the Assignee.

2.5. For avoidance of any doubt, the Assignee, as the tenant, undertakes to use the leased property (buildings and land) in a manner not to disturb the traffic on the neighbouring parcels and which are used by the Landlord, and to use only the roads existing on the cadastral parcel number 9983/2 CM Vranje 1.

3. РЕКОНСТРУКЦИЈА ПРЕДМЕТА ЗАКУПА

3.1. Закупавац потврђује и признаје да вредност радова на инвестиционом одржавању, које је уз сагласност Закупаваца о свом трошку извео Уступилац (и његов правни претходник, друштво SPILIT DOO VRANJE) до дана закључења овог Уговора, износи ЕУР 105.435,00 + ПДВ. Уговорне стране сагласно констатују да је до дана закључења овог Уговора, потраживање Закупаваца према Уступеоцу по основу закупнине из Уговора о Закупу, на основу одредаба Основног Уговора, пребијено са потраживањем Уступеоца према Закупавацу за део наведене вредности радова у износу од ЕУР 87.862,50 + ПДВ.

3.2. Уговорне стране изричито уговарају да Пријемник, након што ступи на место Уступеоца из Уговора о Закупу, неће бити у обавези да плаћа закупнину до висине преосталог дела вредности радова правног претходника Уступеоца у износу од ЕУР 17.572,50 + ПДВ, већ ће тај део бити компензован односно пребијен на начин предвиђен Уговором о закупу, односно биће пребијен са закупнином до датума 31.10.2022.год. по средњем курсу НБС на дан фактурисања. Након тога Пријемник неће бити у обавези да плаћа закупнину до висине вредности радова Уступеоца у износу од РСД 8.591.804,00 РСД, већ ће тај део бити компензован у 20 једнаких месечних рата у износу од РСД 429.590,20 са износом месечне закупнине.

3.3. Ради избегавања сваке сумње, предмет закупа из Уговора о закупу укључује и сва побољшања, радове и инвестициона улагања која је Уступилац извршио до дана закључења овог Уговора.

4. УЛАЗАК У ПОСЕД

4.1. Закупавац и Уступилац ће увести Пријемника у посед предмета закупа из Уговора о Закупу на дан ступања овог Уговора на снагу.

3. RECONSTRUCTION OF THE SUBJECT OF LEASE

3.1. The Landlord confirms and acknowledges that the value of the works on investment maintenance, executed by the Assignor (and its legal predecessor, company SPILIT DOO VRANJE) at its own expense with the consent of the Landlord, until the date of execution hereof amounts to Eur 105.435,00 + VAT. The Parties mutually agree that until the date of execution hereof, based on the Article 11 of the Main Contract, claim of the landlord towards the tenant on grounds of payment of the rent is compensated with the claim of the tenant towards the landlord on grounds of the performed investment works, for the amount of Eur 87.862,50 + VAT.

3.2. The Parties explicitly agree that the Assignee, upon stepping into the rights of Assignor from the Contract, shall not be obliged to pay the rent for the amount of the remaining value of the works of the legal predecessor of the Assignor, i.e. for the amount of EUR 17.572.50 + VAT, and that portion shall be compensated in the manner defined by the Contract, i.e. shall be compensated with the rent until the date 31.10.2022 according the rate of foreign exchange on date of invoicing. Thereupon, Assignor shall not be obliged to pay the rent for the amount of the value of the works of the of the Assignor, i.e. for the amount of RSD 8.591.804,00, and that portion shall be compensated in 20 equal instalments in the amount of RSD 429.590,00 with the monthly rents.

3.3. For avoidance of any doubt, the subject of lease from the Contract includes and improvements, works and investments made by the Assignor until the date of execution hereof.

4. ENTRY INTO POSSESSION

4.1. The Landlord and the Assignor shall surrender the possession over the subject of lease from the Contract on the date this Agreement enters into legal force.

4.2. Приликом примопредаје, овлашћени представници Уговорних страна ће сачинити и потписати Записник о примопредаји.

4.2. During the handover, the authorized representatives of the Parties shall make and sign the Handover protocol.

5. НОВЧАНЕ ОБАВЕЗЕ

5. PECUNIARY OBLIGATIONS

5.1. Пријемник и Закупадавац сагласно уговарају да ће Пријемник почети да плаћа закупнину почев од дана ступања на снагу овог Уговора, док ће трошкове комуналних услуга које се пружају у предмету закупа сносити Пријемник почев од дана уласка у посед од стране Пријемника.

5.1. The Assignee and the Landlord mutually agree that the Assignee shall commence to pay the rent as of the date of entry into legal force hereof, while the expenses for the utility services provided in the leased premises shall be paid by the Assignee as of the date of handover of possession to the Assignee.

5.2. Уступилац изјављује и потврђује да нема никаквих стварно-правних захтева поводом предмета закупа укључујући сва побољшања, радове и инвестициона улагања, те да су иста у искључивој својини Закупадавца. Било какви захтеви између Уступеоца и Закупадавца поводом Уговора о закупу, а који нису изричито предвиђени овим Уговором, ни на који начин не утичу на важење овог Уговора и не могу бити истакнути према Пријемнику, било од стране Уступеоца било од стране Закупадавца.

5.2. The Assignor represents and confirms that it has no proprietary claims regarding the subject of lease including all improvements, works and investments, which are all in the exclusive ownership of the Landlord. Any claims between the Assignor and the Landlord regarding the Contract, which are not explicitly stipulated herein, do not have any effect on the validity of this Agreement and cannot be claimed against the Assignee either by the Assignor or by the Landlord.

6. ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

6. MISCELLANEOUS

6.1. Овај Уговор ступа на снагу и примењује се почев од 01.06.2022. године.

6.1. This Assignment Agreement becomes legally effective and applies from 1 June 2022.

6.2. На све што није регулисано одредбама овог Уговора о уступању примениће се одредбе Закона о облигационим односима Републике Србије.

6.2. Contracts and Torts Act of the Republic of Serbia shall apply to all matters not addressed by this Assignment Agreement.

6.3. Све спорове који могу настати поводом овог Уговора, Уговорне стране ће настојати да реше мирним путем. У случају спора, Уговорне стране уговарају надлежност стварно надлежног суда у Лесковцу.

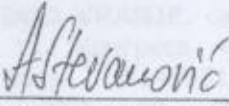
6.3. All disputes which may arise from this Agreement the Parties shall try to settle amicably. In the event of dispute, the Parties agree on competence of the court in Leskovac.

6.4. Овај Уговор о уступању закључен је у 3 (словима: три) истоветна примерка на српском и енглеском језику од којих свака Уговорна страна задржава по 1

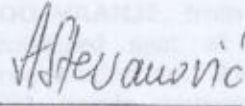
6.4. This Assignment Agreement is executed in 3 (three) identical copies in Serbian and English, 1 (one) for each of the Parties. In the event of discrepancies between Serbian and English texts, the

(словима: један) примерак. У случају неслагања између српског и енглеског текста, преовладаће српски текст. Serbian version shall prevail.

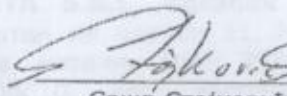
За Пријемника


Александра Стевановић

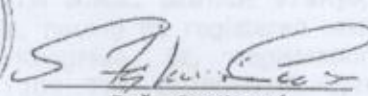
For the Assignee


Aleksandra Stevanović

За Уступоица


Саша Стојковић

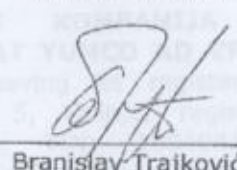
For the Assignor


Saša Stojković

За Закуподавца


Бранислав Трајковић

For the Landlord


Branislav Trajković

УВОДНЕ ЗАНАЈАЧЕНИЈЕ

Уговорне стране изјављују:

1) да је дана 30.04.2017. године Надзорни сабор Закуподатеља изабрао саопштење број 702-5/17 за давање у закуп непокретности у општини Захумље, на основу Закона од 07.07.2017. године Комисије за давање непокретности Републике Српске, општина Захумље, на основу

INTRODUCTORY REMARKS

The Parties mutually acknowledge and agree:

1) that on 30. April 2017, the Supervisory Board of the Landlord has rendered the decision number 702-5/17 for lease of the real estate in community of the Landlord, for which the Commission for granting Concessions of the Ministry of Economy of Republic of Serbia, based on the