
MINEL KONCERN A.D.

Z A P I S N I K

Sa III vanredne sednice Skupštine
MINEL KONCERN-a A.D., Beograd,
Cara Lazara br.3

Beograd, april 2017.godine.

MINEL KONCERN A.D.
NJ/TV – 231
07.04.2017.godine
Beograd, Cara Lazara br.3

Z A P I S N I K

Sa III vanredne sednice Skupštine
MINEL KONCERN-a A.D., Beograd, Cara Lazara br.3
koja je održana dana 05.aprila 2017.godine u sali za sastanke na IV-om spratu

Sednica je počela u 11.00 časova.

Ovoj sednici su prisustvovali akcionari, ovlašćeni punomoćnici-zastupnici akcionara:

1. Fond za razvoj Republike Srbije – gospodin Dejan Radojičić,
2. Beoagencija d.o.o. – gospođa Milanka Kojić,
3. Nacionalna služba za zapošljavanje – gospođa Vesna Đorđević,
4. SO Stari grad – gospodin Vladimir Kuzmanović,
5. JP Elektroprivreda Srbije – gospodin Ratko Bogdanović i
6. Kompanija Dunav osiguranje a.d.o. – gospođa Bosiljka Isailović.
7. Materijal za ovu sednicu uredno je dostavljen Akcionarskom fondu koji se nije izjasnio ni po jednoj tački dnevnog reda jer po članu 9. stav 3. Pravilnika o uslovima i načinu obavljanja poslova u ime i za račun Akcionarskog fonda i načinu izjašnjenja po osnovu prenetih akcija čiji je zakoniti imalac Akcionarski fond („SL.gl.“ RS 62/16), Akcionarski fond pravo glasa ne koristi, odnosno ne izjašnjava se o zahtevu akcionarskog Društva u kojem fond ima manje od 5% akcija, što je slučaj sa „MINEL KONCERN“ A.D., gde Akcionarski fond poseduje 4,99% od ukupnog akcijskog kapitala.

Sednici su takođe prisustvovali, zaposleni u MINEL KONCERN-u A.D.: Ljiljana Stanković, generalni direktor; Svetlana Barić, direktor Finansijskog sektora; Nada Jerković, Pravnica Minel Koncern-a A.D.; Ljiljana Bjelivuk, šef računovodstva; Ružica Nikolić, ekonomista; Tomislav Vidaković, sekretar Društva; Dušanka Pavlović, stručni saradnik-sekretarica i Katarina Stojkov, referent opštih poslova.

Generalni direktor Minel Koncerna, Ljiljana Stanković, poželeva je dobrodošlicu prisutnim predstavnicima akcionara i zahvalila se na njihovom odzivu.

Gospodin Dejan Radojičić, predsednik Skupštine, je takođe pozdravio sve prisutne i otvorio je III vanrednu sednicu Skupštine MINEL KONCERN-a A.D., i predložio je dnevni red koji je dostavljen uz poziv za III vanrednu sednicu Skupštine MINEL KONCERN A.D.

Nakon završenog izlaganja gospodina Dejana Radojičića, predsednika Skupštine, Skupština je nastavila da radi po sledećem dnevnom redu:

Dnevni red

1. Imenovanje zapisničara, dva overača zapisnika i Komisije za glasanje Skupštine MINEL KONCERN-a A.D.
2. Utvrđivanje kvoruma za rad i odlučivanje.
3. Usvajanje Izveštaja Komisije za glasanje.
4. Verifikacija Zapisnika sa II vanredne sednice Skupštine MINEL KONCERN-a A.D., održane dana 09.11.2016.godine.
5. Donošenje Odluke o davanju poslovnog prostora Minel Koncern-a u dugoročni zakup.
6. Aktuelne poslovne informacije.

Prisutni akcionari su jednoglasno prihvatili predloženi dnevni red.

PRVA TAČKA

Nakon datog predloga za imenovanje zapisničara, overače zapisnika i predloga za obrazovanje Komisije za glasanje na III vanrednoj sednici Skupštine MINEL KONCERN-a A.D., kao i u pripremljenom materijalu dostavljenom za prvu tačku dnevnog reda, a na osnovu člana 355. Zakona o privrednim društvima ("Sl. gl. RS", br.36/2011, 99/2011 i 5/2015), člana 27. Statuta MINEL KONCERN-a A.D. (br.976 od 10.11.2016.godine-prečišćen tekst) i člana 18. stav 1. Poslovnika o radu Skupštine MINEL KONCERN-a A.D. (br.554 od 15.05.2012.godine), na III vanrednoj sednici Skupštine MINEL KONCERN-a A.D., održanoj dana 05.04.2017.godine u vezi tačke 1. dnevnog reda, predsednik Skupštine MINEL KONCERN-a A.D., gospodin Dejan Radojičić

I M E N U J E

Za zapisničara III vanredne sednice Skupštine MINEL KONCERN-a A.D. bira se:

- Tomislav Vidaković, sekretar Društva.

Za overače zapisnika III vanredne sednice Skupštine MINEL KONCERN-a A.D. biraju se:

- Svetlana Barić i
- Ružica Nikolić

Obrazuje se Komisija za glasanje za III vanrednu sednicu Skupštinu MINEL KONCERN-a A.D. u sastavu:

- Ljiljana Bjelivuk - predsednik Komisije,
- Dušanka Pavlović - član i
- Katarina Stojkov - član

O B R A Z L O Ž E N J E

U skladu sa Zakonom o privrednim društvima, Skupština MINEL KONCERN-a A.D. imenuje zapisničara, overače zapisnika i obrazuje Komisiju za glasanje, pa je odlučeno kao u dispozitivu.

DRUGA TAČKA

Data je reč Ljiljani Bjelivuk, predsedniku Komisije za glasanje (Verifikacione komisije), radi utvrđivanja kvoruma za rad i odlučivanje.

Ispred Komisije za glasanje, gospođa Ljiljana Bjelivuk je saopštila da sednica ima kvorum, pa je, u skladu sa članom 27. Statuta MINEL KONCERN-a A.D. (br.976 od 10.11.2016.godine-prečišćen tekst) i članom 18. Poslovnika o radu Skupštine (br. 545 od 15.05.2012.godine), donet sledeći

ZAKLJUČAK

Konstatuje se da je prisutan dovoljan broj ovlašćenih akcionara tako da postoji kvorum za rad i odlučivanje po svim tačkama dnevnog reda i da se III vanredna sednica Skupštine MINEL KONCERN-a A.D., može održati.

Navedeno je utvrđeno na osnovu Spiska akcionara MINEL KONCERN A.D. sa spiskom akcionara koji imaju pravo učešća i pravo glasa na III vanrednoj sednici Skupštine akcionara.

TREĆA TAČKA

Gospodin Dejan Radojičić, predsednik Skupštine, je dao reč Ljiljani Bjelivuk, predsedniku Komisije za glasanje (Verifikacione komisije), radi usvajanja Izveštaja Komisije za glasanje.

Ispred Komisije za glasanje, gospođa Ljiljana Bjelivuk je saopštila spisak akcionara, odnosno njihovih punomoćnika, pa je, u skladu sa članom 27. Statuta MINEL KONCERN-a A.D. (br.976 od 10.11.2016.godine-prečišćen tekst) i članom 18. Poslovnika o radu Skupštine (br. 554 od 15.05.2012.godine), donet sledeći

ZAKLJUČAK

Konstatuje se da sednici Skupštine MINEL KONCERN-a A.D. prisustvuju predstavnici akcionara čije prisustvo je konstatovano u uvodnom delu Zapisnika, koji raspolažu sa ukupno 230.129 akcija sa pravom glasa koje predstavljaju 88,78% od ukupnog broja od 259.210 akcija sa pravom glasa na osnovu kojih je utvrđen kvorum za III vanrednu sednicu Skupštine akcionara.

S obzirom na navedeno znači da III vanredna sednica Skupštine MINEL KONCERN-a A.D., može nastaviti sa radom.

Navedeno je utvrđeno na osnovu Zapisnika Komisije za glasanje koja je obrazovana za III vanrednu sednicu Skupštine akcionara.

ČETVRTA TAČKA

Gospodin Dejan Radojičić, predsednik Skupštine, je stavio na glasanje usvajanje predloga o usvajanju Zapisnika sa II vanredne sednice Skupštine nakon čega je, na osnovu člana 36. Statuta MINEL KONCERN-a A.D. (br.976 od 10.11.2016.godine-prečišćen tekst) i člana 18. Poslovnika o radu Skupštine MINEL KONCERN-a A.D. (broj: 554 od 15.05.2012.godine), Skupština MINEL KONCERN-a je na III vanrednoj sednici održanoj dana 05.04.2017.godine, u vezi tačke 4. dnevnog reda, sa 230.129 akcija ZA, koje predstavljaju 88,78% ukupnog akcijskog kapitala, donela sledeću

ODLUKU

Usvaja se Zapisnik sa II vanredne sednice Skupštine MINEL KONCERN-a A.D., koja je održana dana 09.11.2016.godine.

Zapisnik iz prethodnog stava je sastavni deo ove Odluke.

Obrazloženje

U skladu sa Zakonom o privrednim društvima i Statutom MINEL KONCERN-a A.D., predviđena je obaveza usvajanja zapisnika sa prethodne sednice Skupštine, pa je nakon razmatranja zapisnika, doneta Odluka kao u dispozitivu.

PETA TAČKA

Gospodin Dejan Radojičić, predsednik Skupštine, je istakao da su svi predstavnici akcionara dobili nacrt Ugovora o zakupu i dodao je da izdavanje poslovnog prostora dobar poslovni potez jer Minelu obezbeđuje dodatne finansijske prihode i pored osnovne delatnosti, značajne investicije se predviđaju u sam poslovni objekat gde se povećava vrednost imovine Minela. Takođe ističe da su troškovi održavanja zgrade Minela veliki i da bi se u značajnoj meri smanjili troškovi i regulisali problemi, pogotovo u zimskom periodu, sa grejanjem. Dejan Radojičić je rekao da je nacrt Ugovora bolji od prethodnih Ugovora koji su postojali, jer kako navodi svi troškovi će pripasti zakupcu.

Ljiljana Stanković, generalni direktor Minel Koncerna, je pozdravila sve predstavnike akcionara, predstavila novo prisutne predstavnike akcionara i upoznala prisutne o poslovnom planu Minel Koncerna. Napomenula je da prethodni zakupac napustio poslovne prostorije juna prošle godine i da Minel od tada oglašava isti. U prvi mah je bilo dosta zainteresovanih ali zbog nedostatka parkinga, brzo su odustajali. Budući zakupci bi adaptirali celu zgradu, povećala bi se vrednost zgrade i vrednost akcije. Troškovi godišnji iznose oko 5 miliona dinara a veći deo troškova bi imao budući zakupac. Budući zakupci sa kojima bi Minel sklopio Ugovor o zakupu poslovnog prostora bi imali velika ulaganja s tim da ne bi imali velike građevinske zahvate u tom smislu što bi se poslovni prostor koji bi se koristio u namenu hotela lako preimenovao u kancelarijski poslovni prostor sa prednošću korišćenja mokrih čvorova koji bi se nalazili u svakoj kancelariji. S tim u vezi Odbor direktora je dao predlog Skupštini da usvoji Odluku koja je data kao predlog za ovu tačku dnevnog reda.

Gospodin Nikola Nikoloski, predstavnik Dunav Osiguranja, je istakao da je apsolutno saglasan sa predlogom Odluke jer je u Beogradu velika ekspanzija hotela i hostela a inače cene izdavanja su pale ispod svakog proseka, pogotovo u zonskom delu grada zbog prisutnog problema za parkiranje vozila.

Gospođa Vesna Đorđević, predstavnik Nacionalne službe za zapošljavanje, je dala sugestiju da se izvrši generalna pravno tehnička redakcija Ugovora i skrenula pažnju da se pojasne određene odredbe članova nacrta Ugovora.

Nada Jerković, pravnik Minela, u vezi izlaganja Vesne Đorđević, je istakla da su greške po pomenutim članovima nacrta Ugovora primećene i ispravljene (članovi, 4, 7, 11 i 12), kao da će biti dopunjeni u smislu zaštite imovine zbog veličine ulaganja zakupca, takođe će biti izvršene i druge pravno redakcijske izmene.

Gospodin Ratko Bogdanović, predstavnik JP Elektroprivreda Srbije, je dodao da se u Ugovoru treba zaštititi od izvođenja radova koji će biti obimni.

Posle završene diskusije po ovoj tački dnevnog reda, predsednik Skupštine Dejan Radojičić, dao je na glasanje predlog Odluke po petoj tački dnevnog reda.

Na osnovu člana 36. Statuta MINEL KONCERN-a A.D. (br.976 od 10.11.2016.godine-prečišćen tekst), člana 471. Zakona o privrednim društvima („Službeni glasnik RS“, br. 36/11, 99/11, 83/14 i 05/15), i člana 28. Poslovnika o radu Skupštine MINEL KONCERN-a A.D. (broj: 554 od 15.05.2012.godine), Skupština MINEL KONCERN-a je na III vanrednoj sednici održanoj dana 05.04.2017.godine, u vezi tačke 5. dnevnog reda, sa 230.129 akcija ZA, koje predstavljaju 88,78% ukupnog akcijskog kapitala, donela sledeću

ODLUKU

Daje se saglasnost da se raspoloživi poslovni prostor u zgradi MINEL KONCERN-a A.D., Cara Lazara br.3, u prizemlju, I, II, III spratu i suterenu-podrumu izda u dugoročni zakup pravnom licu - „KVALITET GRADNJA“ d.o.o., iz Beograda, ul. Kej Oslobođenja 19, PIB: 106829503, MB: 20688530.

Daje se saglasnost na nacrt Ugovora o zakupu poslovnog prostora između „MINEL KONCERN“ A.D. kao zakupodavca i „KVALITET GRADNJA“ D.O.O. kao zakupca.

Ovlašćuje se generalni direktor Minel Koncern-a Ljiljana Stanković, da zaključi navedeni Ugovor o zakupu poslovnog prostora sa navedenim zakupcem.

Sastavni deo Odluke je nacrt Ugovora o zakupu poslovnog prostora.

Obrazloženje

Skupština akcionara na III vanrednoj sednici je razmatrala predlog Odluke Odbora direktora za davanje saglasnosti za izdavanje raspoloživog poslovnog prostora u poslovnoj zgradi Minel Koncern-a u ulici Cara Lazara br.3, koji se nalazi na katastarskoj parceli 1851 KO Stari grad u Beogradu.

Skupština akcionara je, pri odlučivanju o davanju saglasnosti za izdavanje navedenog poslovnog prostora u zakup, po predlogu Odbora direktora Minel Koncern-a, prihvatila nesporne činjenice Odbora direktora, i to:

- Da su ponude za zakup poslovnog prostora dali ponuđač „KVALITET GRADNJA“ D.O.O. i fizičko lice Marijana Stanković;
- Da je potencijalni zakupac „KVALITET GRADNJA“ D.O.O., dostavio nacrt Ugovora o Zakupu poslovnog prostora za prizemlje, I, II, III sprat i suteran-podrum, reference svog dosadašnjeg poslovanja, informacije o sredstvima obezbeđenja za izvršenje svoje ugovorne obaveze kao zakupca, idejno rešenje za adaptaciju zakupljenog prostora radi obavljanja hotelskih usluga i strukturu finansijskih ulaganja u zakupljeni prostor;
- Da fizičko lice, osim navođenja iznosa zakupnine koju je spremno da plati i potencijalne sume ulaganja u adaptaciju poslovnog prostora, nije dostavilo ni jedan drugi podatak, a da je suma ulaganja fizičkog lica u zakupljeni prostor znatno niža (150.000 EUR-a) od sume ulaganja koju je predvidelo pravno lice (600.000 EUR-a);

Razmatrajući navedene ponude za zakup poslovnog prostora i predlog Odbor direktora, Skupština akcionara je donela Odluku kao u dispozitivu iste, imajući u vidu sledeće razloge:

- Da poslovni prostor Minel Koncern-a u prizemlju i na I, II i III spratu ima karakter investicionih nekretnina, što znači da je namena ovog prostora za sticanje dela prihoda putem izdavanja, kako bi se obezbedio stalan i siguran prihod koji bi omogućio kontinuirano i nesmetano poslovanje;
- Da je poslovni prostor za izdavanje oglašavan neposredno preko pisanog obaveštanja na samoj poslovnoj zgradi, preko interneta, takođe i preko više agencija koje se profesionalno bave izdavanjem poslovnog prostora u zakup, još od juna 2016.godine;
- Da je sagledavajući uslove poslovanja i šta se na tržištu najviše traži, procenjeno da je za Minel Koncern najisplativije izdavanje navedenog prostora za hotel, jer se postiže veća cena zakupa, a ulaganjem u adaptaciju poslovnog prostora povećanje vrednosti cele zgrade, čime se opravdava promena namene navedenog poslovnog prostora u investicione nekretnine;
- Da bi se planirani troškovi poslovnog prostora za 2017.godinu, koji se odnose na komunalne usluge, telefone, struju, vodu, grejanje, obezbeđenje, značajno smanjili,

jer bi njihovo plaćanje preuzeo zakupac neposrednim plaćanjem, kako je predviđeno nacrtom dostavljenog Ugovora o zakupu;

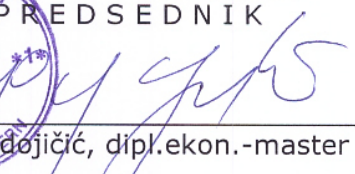
Za Skupštinu akcionara kod davanja saglasnosti da se Ugovor o zakupu zaključi sa zakupcem „KVALITET GRADNJA“ D.O.O. posebno je važna činjenica da to pravno lice ima značajnu imovinu, za razliku od fizičkog lica koje nikakvu garanciju u tom pogledu nije dalo i da su adaptacije koje „KVALITET GRADNJA“ D.O.O. planira da izvrši, takve prirode da se po eventualnom prestanku zakupa, poslovne prostorije mogu ponovo privesti nameni za kancelarijski prostor.


Imajući sve navedeno u vidu, Skupština akcionara je donela Odluku kao u dispozitivu.

S obzirom da pod tčkom 6 nije bilo informacija g.Dejan Radojičić, predsednik Skupštine, se zahvalio na učešću svim prisutnima i zaključio sednicu u 11,30 časova, s obzirom da više nije bilo pitanja i predloga.

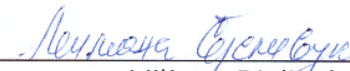


ZAPISNIČAR


Tomislav Vidaković

SKUPŠTINA AKCIONARA
PREDSEDNIK

Dejan Radojičić, dipl.ekon.-master



KOMISIJA ZA GLASANJE

1. 
Ljiljana Bjelivuk
2. 
Dušanka Pavlović
3. 
Katarina Stojkov

OVERAČI ZAPISNIKA

1. 
Svetlana Barić
2. 
Ružica Nikolić