

Na osnovu člana 64. stava 1.. Zakona o privrednim društvima Republike Crne Gore („Službeni list RCG“, br. 6/02, 17/07 i 80/08) i člana 39. Statuta opštine Budva („Službeni list opštine Budva“, broj 4/05), Skupština opštine Budva, na sjednici održanoj dana 11. juna 2009. godine, donijela je

ODLUKU O OSNIVANJU

društva sa ograničenom odgovornošću “Adriatic Holding” Budva

OSNOVNE ODREDBE

Član 1.

Opština Budva (u daljem tekstu: ”Osnivač”) osniva društvo sa ograničenom odgovornošću “Adriatic Holding“ (u daljem tekstu: ”Društvo”).

Skraćeni naziv Društva je „Adriatic Holding“ d.o.o., Budva.

Sjedište Društva je u Budvi, Trg Sunca br.3.

Službena adresa Društva za prijem službenih dokumenata je Trg Sunca br. 3, Budva.

Društvo se osniva na neodređeno vrijeme, sa zakonskom obavezom da produži svoju registraciju po isteku roka od godinu dana od dana prve registracije.

DJELATNOST DRUŠTVA

Član 2.

Glavna djelatnost Društva je klasifikovana pod šifrom 70110 – razvoj projekata o nekretninama.

Djelatnosti Društva će detaljnije biti razrađene u Statutu Društva, na način koji omogućava uspješno poslovanje Društva s osnovnim ciljem najbolje komercijalne valorizacije imovine Osnivača koja će biti unijeta kao osnivački kapital Društva i ostvarivanja dobiti Društva.

KAPITAL I ULOZI

Član 3.

Osnovni kapital Društva sastoji se od uloga Osnivača koji čini:

novčani osnivački ulog od 5.000 €

i

nenovčani osnivački ulog u iznosu od 63.025.441,00 € koliko iznosi procjena ovlaštenog procjenjivača za nepokretnosti koje Osnivač unosi u Društvo, i to:

“DEVIŠTENJE-KAMENOVŌ

- kat. parcela braj 1 KO Sveti Stefan, površine 100479 m2,
ukupna procjena 18.086.220,00 Eura”

„TRŠLJKOVICA

-kat. parcela br: 3715 KO Maini, površine 16556m2

-kat. parcela br. 3716 KO Maini, površine 42529m2

-kat. parcela br. 3717 KO Maini, površine 26306m2

-kat. parcela br..3859 KO Maini, površine 23144m2

-kat. parcela br. 3878 KO Maini, površine 73804m

-kat. parcela br. 3846 KO Maini,površine 2929m2

-kat. parcela br.3877 KO Maini. površine 3289m2

- kat. parcela br. 3848 KO Maini. površine 1147m2

- kat. parcela br. 3849 KO Maini, površine 1263m²
- kat. parcela br. 3852 KO Maini, površine 43882m²
- kat. parcela br. 3853KO Maini, površine 4069m²
- kat. parcela br. 3854KO Maini, površine 19868m²
- kat. parcela br. 3855KO Maini, površine 2366m²
- kat. parcela br. 3856KO Maini, površine 2175m²
- kat. parcela br. 3857KO Maini, površine 22895m²
- kat. parcela br. 3858KOMaini, površine 26347m²
- kat. parcela br. 3860KO Maini, površine 3426m²
- kat. parcela br. 3862KO Maini, površine 3738m²
- kat. parcela br. 3864KO Maini, površine 2180m²
- kat. parcela br. 3865KO Maini, površine 4667m²
- kat. parcela br. 3866KO Maini, površine 9430m²
- kat. parcela br. 3867KO Maini, površine 9996m²
- kat. parcela br 3868KO Maini, površine 4328m²
- kat. parcela br. 3870KO Maini, površine 2237m²
- kat. parcela br. 3876KO Maini, površine 38433m²
- kat. parcela br. 4051 KO Maini, površine 5343m²
- 531/600 dijela kat. parcele 3874 KO Maini, ukupne površine 238.225m²
- kat. parcelu br. 91/1 KO Bečići, površine 1132 m²
- kat. parcelu br. 91/2, KO Bečići, površine 126 m²
- kat. parcelu br. 92/1, KO Bečići, površine 2300 m²
- kat. parcelu br. 93, KO Bečići, površine 308 m²
- kat. parcelu br. 94, KO Bečići, površine 1242 m²
- kat. parcelu br. 95, KO Bečići, površine 229 m²
- kat. parcelu br. 96, KO Bečići, površine 2807 m²
- kat. parcelu br. 83/1, KO Bečići, površine 12328 m²
- kat. parcelu br. 110, KO Kuljače, površine 9205 m²
- kat. parcelu br. 134, KO Kuljače, površine 28685 m²

ukupno Tršljikovica 739.340 m²
ukupno procjena 19.168.400,00 €“

„BORETI

- kat. parcelu br. 4047 KO Maine, površine 2.578 m²
- kat. parcelu br. 4052 KO Maine, površine 1.852 m²
- kat. parcelu br. 3347 KO Maine, površine 30.851 m²
- kat. parcelu br. 3348 KO Maine, površine 52.412 m²

ukupne površine 87.693 m²
ukupna procjena 1.929.246,00 €“

„KO TUDORVIĆI - MALI GRM

- kat. parcela br. 1 KO Tudorovići, površine 65.248 m²

ukupna procjena 2.936.160,00 Eura“

„LUČICE

- kat. parcela br. 1348/1 KO Petrovac, površine 92.183 m²

ukupna procjena 15.210.195,00 Eura“

„KO REŽEVIĆI

- kat. parcelu br. 4/1 KO Reževići I, površine 29,282 m²

ukupna procjena 4.685.120,00 Eura“

“CRVENA GLAVICA

- kat. parcela 1456/44 KO Sveti Stefan, pov. 1416m²
- kat. parcela 1456/9 KO Sveti Stefan, pov. 3533m²
- kat. parcela 1459 KO Sveti Stefan, pov. 231m²

ukupna površina 5180m²

ukupna procjena 1.010.100,00 Eura“

tako da osnovni kapital Društva ukupno iznosi:

63.030.441,00

(šestdesettrimilijotridesethiljadaičetristočetredesetjedaneuro) ili 100 %

Osnivač i „Budva Holding“ d.o.o. Budva, su saglasni da se kod Uprave za nekretnine CG - Područne jedinice Budva, izvrši prenos prava sa Osnivača i „Budva Holding“ na „Adriatic Holding“ d.o.o. Budva, na svim nepokretnostima iz ovog člana koje se unose u Društvo kao nenovčani osnivački kapital. Ova odredba se ima smatrati za Clausulu intabulandi.

U slučaju da Clausula intabulandi nije dovoljna za prenos prava na nepokretnosti kod Uprave za nekretnine- Područne jedinice Budva, predsjednik Opštine i izvršni direktor „Budva Holding“ d.o.o. Budva sa „Adriatic Holding“ d.o.o. Budva, zaključice ugovor o prenosu prava vlasništva.

Sve odluke o povećanju kapitala ili imovine društva, kao i odluke o umanjenju kapitala ili imovine biće donesene od strane Osnivača.

Osnivač će obezbijediti dodatna sredstva za poslovanje Društva povećanjem iznosa kapitala u skladu sa zakonom.

Osnivač ili drugi članovi društva mogu radi povećanja ili sticanja udjela u Društvu, u Društvo ulagati i nenovčana sredstva, čija će vrijednost biti prethodno procijenjena.

Ograničenje prenosa udjela regulisano je statutom Društva.

ODGOVORNOST DRUŠTVA I OSNIVAČA

Član 4.

Društvo će obavljati svoje aktivnosti u svoje ime i za svoj račun.

Društvo može obavljati aktivnosti i u ime i za račun drugih lica.

Društvo će ostvarivati dobit za Osnivača pri čemu neće obavljati djelatnosti od javnog interesa.

Društvo odgovara za svoje obaveze u pravnom prometu sa trećim licima svojom cjelokupnom imovinom (potpuna odgovornost).

Osnivač Društva odgovara za obaveze Društva do iznosa svog uloga.

RASPODJELA DOBITI I SNOŠENJE RIZIKA

Član 5.

Raspodjela dobiti

Po odbitku operativnih troškova, uključujući i pravne i druge troškove, Osnivač stiče pravo na raspodjelu ostvarene dobiti.

Dobit će biti uplaćena Osnivaču srazmjerno njegovom udjelu u Društvu, a na osnovu godišnjeg završnog računa.

Dobit koja pripada Osnivaču biće uplaćena u roku od 30 dana od dana usvajanja godišnjeg završnog računa i može biti prenesena u inostranstvo u skladu sa propisima o stranom ulaganju, ili može biti korišćena od strane Osnivača na drugi način u skladu sa crnogorskim zakonodavstvom (reinvestiranje, plaćanje robe i usluga itd.).

Knjigovodstvo će biti vođeno u sjedištu Društva.

Društvo će podnositi godišnje završne račune koji će sadržati tekuću vrijednost kapitala Društva, Centralnom registru Privrednog suda u Podgorici.

Završni računi podnosiće se u roku od 60 dana od dana isteka finansijske godine Društva.

Pokriće gubitaka

Osnivač donosi odluku u slučaju potrebe pokrića gubitaka, bilo da će gubitke pokriti imovinom Društva, ili putem umanjenja osnovnog kapitala, iz rezervnog fonda ili putem kredita, ili na drugi način s obzirom na propise koji regulišu odnose sa trećim licima.

Snošenje rizika

Osnivač snosi rizik do ukupnog iznosa sredstava investiranih u Društvo.

PRAVNE POSLJEDICE OBAVEZA PREUZETIH OD STRANE DRUŠTVA

Član 6.

Društvo odgovara za sve pravne aktivnosti organa Društva ili drugih lica ovlašćenih za predstavljanje Društva bez obzira da li je Društvo registrovano za obavljanje tih aktivnosti.

Generalno ovlašćenje za zastupanje može biti istaknuto prema trećim licima samo ako je na odgovarajući način objavljeno. Obavještenje o generalnom ovlašćenju za zastupanje ističe se na poslovnim pismima i poslovnim formularima Društva.

PREDSTAVLJANJE

Član 7.

Društvo predstavljaju izvršni direktor i odbor direktora.

UPRAVLJANJE I RUKOVOĐENJE DRUŠTVOM

Član 8.

Organi upravljanja i rukovođenja Društvom su skupština Društva, odbor direktora i izvršni direktor Društva.

Funkciju skupštine Društva, do eventualnog pristupanja novih članova, vrši Skupština Osnivača- Skupština opštine Budva.

Član 9.

Skupština Društva:

- donosi Statut Društva;
- vrši izmjene i dopune Statuta Društva
- daje saglasnost na odluke o usvajanju završnog računa i raspodjeli dobiti;
- donosi odluke o povećanju kapitala, smanjenju kapitala, prodaji imovine ili udjela, zaduživanju Društva i formiranju privrednih društava sa trećim licima;
- odlučuje o pokriću gubitaka;
- imenuje i razrješava predsjednika i članove odbora direktora;
- daje saglasnost na imenovanje i razrješnje izvršnog direktora;
- odlučuje o dobrovoljnoj likvidaciji Društva, restrukturiranju ili podnošenju predloga za pokretanje stečajnog postupka;
- daje saglasnost na odluku o izboru strateškog partnera
- daje saglasnost na odluku o strateškom povezivanju sa drugim privrednim društvima,
- donosi odluke o osnivanju drugih privrednih društava

- daje saglasnost na godišnji finansijski plan
- daje saglasnost na plan javnih nabavki
- donosi druge odluke na predlog Odbora direktora

Sve odluke Skupština društva usvaja većinom glasova u skladu sa odredbama Zakona o privrednim društvima.

Član 10.

Odbor direktora:

- donosi planove i programe rada Društva;
- donosi mjere o izvršavanju odluka Osnivaca
- utvrđuje predloge odluka za Osnivaca;
- imenuje i razrješava izvršnog direktora
- donosi godišnji finansijski plan
- predlaže izmjenu i dopunu statuta, djelatnosti, sjedišta i povećanje ili smanjenje kapitala;
- donosi odluku o usvajanju završnog računa
- donosi odluku o raspodjeli dobiti
- donosi plan javnih nabavki
- donosi opšta akta koja ne donosi Osnivač;
- donosi pravilnik o unutrašnjoj organizaciji i sistematizaciji radnih mjesta
- donosi mjere poslovne politike Društva;
- donosi odluke i odobrava zaključenje ugovora u vezi sa upravljanjem i poslovanjem Društva,
- prati poslovanje Društva i daje izvršnom direktoru načelne smjernice i opšta uputstva za rad;
- donosi plan investicija i investicione odluke, odlučuje o davanju imovine Društva zakup, podzakup, o ustanovljavanju prava zaloge, hipoteke ili fiducijarnog prava na imovini Društva,
- predlaže zaključivanje ugovora i sporazuma koji se odnose na prodaju imovine i udjela Društva, uspostavljanju hipoteka, zaloga i fiducijarnom prenosu prava svojine na imovini Društva po osnovu zaduživanja,
- predlaže zaključivanje ugovora i sporazuma o uzimanju zajmova i kredita, davanju zajmova, kredita, garancija, jemstava i namjenskom finansiranju kao i depozitima od strane Društva,
- predlaže osnivanje drugih društava, poslovnih jedinica, sticanju kapitala u drugim društvima ili ulaganju kapitala u druga društva;
- podnosi izvještaj o radu Osnivaču
- stara se o finansijskom poslovanju Društva;
- usvaja finansijske izvještaje
- usvaja izveštaje o poslovanju
- vrši nadzor nad radom menadžmenta društva i Izvršnog direktora; pregleda polugodišnje i godišnje obračune društva i ocjenjuje da li su sačinjeni u skladu sa propisima; utvrđuje da li se poslovne knjige i drugi dokumenti društva vode uredno i u skladu sa propisima; pregleda izvještaje o poslovanju koje podnosi menadžment društva i Izvršni direktor.
- obezbjeđuje primjenu odgovarajućih mjera u cilju kontrole poslovanja i preuzimanja obaveza od strane Društva;
- utvrđuje strukturu i sastav menadžmenta i administracije Društva;
- zaključuje ugovor o radu sa izvršnim direktorom Društva;
- imenuje popisne komisije zaliha i usvaja izvještaje o popisu sredstava i izvorima sredstava;
- odobrava procjenu nenovčanih uloga;
- stara se o zakonitosti rada Društva i obavlja i druge poslove iz svoje nadležnosti, koji mogu biti predviđeni zakonom, ovim Statutom i drugim opštim aktima Društva..

Odbor direktora ima 5 (pet) članova.

Osnivač može razriješiti dužnosti člana Odbora direktora prije isteka mandata.

Član 11.

Izvršni direktor

Izvršni direktor se imenuje na period od 4 godine, na osnovu javnog konkursa, uz mogućnost ponovnog imenovanja na isti period.

Zajedno sa ovlašćenim zastupnicima, Izvršni direktor je organ rukovođenja Društva. Izvršni direktor predstavlja i zastupa Društvo.

Dužnosti i prava izvršnog direktora:

- organizacija, usklađivanje i upravljanje radom Društva;
- staranje o sprovođenju odluka Odbora direktora i Skupštine;
- komunikacija sa potencijalnim investitorima, konsultantima i drugim partnerima Društva;
- zaključuje ugovore u ime Društva;
- zaključuje ugovore o radu sa zaposlenima;
- donosi odluku o pokretanju i sprovođenju postupka javne nabavke
- promocija Društva na domaćem i međunarodnom tržištu;
- priprema za transformaciju Društva u Akcionarsko društvo i kotiranje na berzi
- raspoređivanje zaposlenih u skladu sa propisima;
- podnošenje izvještaja o rezultatima poslovanja po periodičnom ili godišnjem obračunu;
- staranje o organizovanju zaštite na radu;
- potpisivanje finansijskih dokumenata; i
- vršenje drugih aktivnosti iz domena rukovođenja Društvom.

Do izbora i imenovanja prvog izvršnog direktora osnivač će rješenjem imenovati vršioca dužnosti izvršnog direktora.

Vršilac dužnosti izvršnog direktora rukovodi osnivanjem i registracijom Društva kod nadležnih organa i obavlja sve poslove iz nadležnosti izvršnog direktora.

ZAŠTITA ŽIVOTNE SREDINE

Član 12.

Osnivač je obavezan da preduzme sve zakonom predviđene aktivnosti u vezi sa zaštitom životne sredine i da obavještava nadležno Ministarstvo o preduzetim aktivnostima u skladu sa zakonom.

PRENOS UDJELA

Član 13.

Udjeli u Društvu mogu se prenositi samo u skladu sa odredbama Statuta Društva.

Društvo ima pravo da objavi javni poziv za upis udjela.

Udjeli se mogu prenositi među članovima Društva bez ograničenja, u skladu sa Statutom.

Kad član društva namjerava da prenese svoj udio, ostali članovi imaju pravo preče kupovine tog udjela, u skladu sa Statutom.

Ostala pravila u vezi sa prenosom udjela biće regulisana Statutom Društva.

POSLOVNA TAJNA

Član 14.

Osnivač je obavezan da čuva kao poslovnu tajnu sve povjerljive podatke do kojih dođe tokom ugovaranja i obavljanja djelatnosti Društva.

Povjerljivim podacima smatraju se finansijski, komercijalni, tehnički i drugi podaci koji su na bilo koji način označeni kao povjerljivi.

PRESTANAK DRUŠTVA I RESTRUKTURIRANJE

Član 15.

Restrukturiranje Društva vrši se na osnovu odluke skupštine Društva. Društvo se može u skladu sa članom 78. Zakona o privrednim društvima restrukturirati u akcionarsko društvo.

Član 16.

Skupština Društva može odlučiti o prestanku Društva. Društvo može prestati i u drugim slučajevima predviđenim zakonom.

Član 17.

U slučaju prestanka Društva sva uložena sredstva biće proporcionalno udjelu vraćena Osnivaču po izvršenju zakonskih i drugih obaveza.

ZAVRŠNE ODREDBE

Član 18.

Društvo je obavezno da sačini sopstvene akte o organizaciji i upravljanju Društvom, kao i o obavljanju poslovne aktivnosti u roku od 60 dana od dana registracije u Centralnom registru Privrednog suda u Podgorici.

Član 19.

Na pitanja koja nisu regulisana ovom Odlukom i Statutom Društva, primjenjivaće se odredbe Zakona o privrednim društvima.

Član 20.

Osnivač će donijeti Statut Društva u skladu sa zakonom i ovom Odlukom.

Član 21.

Sastavni dio ove odluke je procjena vrijednosti zemljišta, koja predstavlja osnovni kapital Društva, urađena od strane Colliersa international.

Član 22.

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenom listu opštine Budva“.

Broj: 0101- 247/1

Budva, 11. jun 2009. godine

SKUPŠTINA OPŠTINE BUDVA

**PREDSJEDNIK SKUPŠTINE,
Krsto Ljubanović, s.r.**

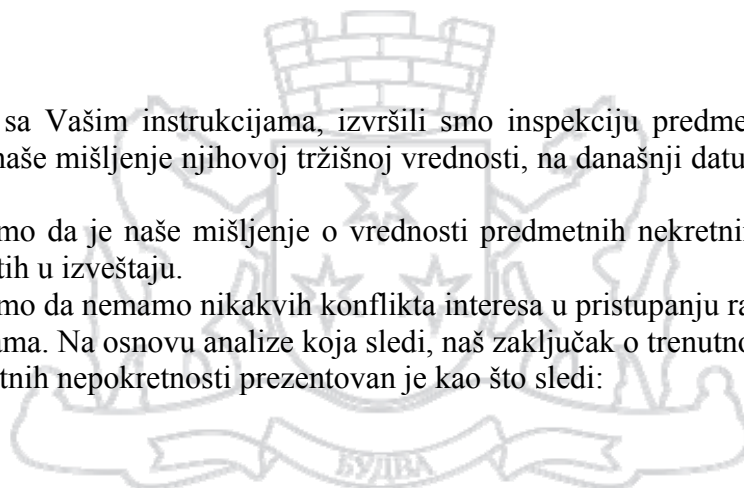
***PROCENA PORTFOLIA SEDAM ZEMLJIŠNIH PARCELA
U OPŠTINI BUDVA, CRNA GORA***

Predmet procene: Procena portfolia sedam zemljišnih parcela u opštini Budva, Crna Gora

U skladu sa Vašim instrukcijama, izvršili smo inspekciju predmetnih nepokretnosti kako bismo dali naše mišljenje njihovoj tržišnoj vrednosti, na današnji datum, za Vaše interne potrebe.

Potvrđujemo da je naše mišljenje o vrednosti predmetnih nekretnina dato na osnovu pretpostavki iznetih u izveštaju.

Potvrđujemo da nemamo nikakvih konflikta interesa u pristupanju radu i saglasno sa Vašim instrukcijama. Na osnovu analize koja sledi, naš zaključak o trenutnoj tržišnoj vrednosti predmetnih nepokretnosti prezentovan je kao što sledi:



Zaporedni broj	Zemljište	Kvadratura	Cijena (Euro/kvm)	Ukupno
1	Bečići/Majne/Kuljače (Tršnjikovica)	739.340	25,00	18.483.500
2	Boreti (Maine)	87.693	22,00	1.929.246
3	Đevištenje/Kamenovo	100.479	180,00	18.086.220
4	Tudorovići/Đenaši	65.248	45,00	2.936.160
5	Crvena Glavica	5.180	195,00	1.010.100
6	Slava Luka	29.282	175,00	5.124.350
7	Lučice	92.183	165,00	15.210.195
Ukupna Vrednost				62.779.771

Izvor: Colliers International