

ZAPISNIK
SA VANREDNE SEDNICE SKUPŠTINE DRUŠTVA
ĆELE KULA AD IZ NIŠA

Održane dana 06.11.2025. godine, sa početkom u 12,00 časova, u Beogradu, ul. Bulevar Despota Stefana 25, stan 3, prvi sprat, a u skladu sa članom 33 Statuta Društva

Dušan Ignjatović je otvorio sednicu Skupštine, pozdravio sve prisutne akcionare i zamolio komisiju da utvrdi da li je ispunjen kvorum za rad skupštine.

Komisija za glasanje je utvrdila kvorum, a predsednik komisije je konstatovao sledeće:

Ukupan broj akcija sa pravom glasa je 14436 na skupštini je prisutno 14436 akcija sa pravom glasa. Akcionar Tesla Capital je punomoćjem ovlastio Jelenu Mirjanić iz Beograda da glasa.

Takođe, Komisija za glasanje je pre početka sednice utvrdila da je punomoćje koje je dostavljeno uredno i u skladu sa zakonom, tako da se može početi sa radom sednice.

Pošto je komisija proverila i konstatovala da postoji kvorum za održavanje Skupštine, Dušan Ignjatović je predočio dnevni red:

Prethodni postupak

1. Verifikacija učesnika sa utvrđivanjem kvoruma za rad i odlučivanje
2. Izbor predsednika skupštine
3. Imenovanje zapisničara i članova Komisije za glasanje

Redovni postupak:

1. Usvajanje zapisnika sa redovne sednice skupštine održane dana 24.06.2025. godine
2. Usvajanje odluke o raspolaganju imovinom velike vrednosti
3. Razno.

Dušan Ignjatović je konstatovao da nije bilo predloga za dopunu dnevnog reda.

1. Tačka dnevnog reda - Izbor predsednika skupštine.

Za predsednika skupštine se predlaže Dušan Ignjatović iz Niša.

Komisija je konstatovala sledeće:

ZA je glasalo 14436
PROTIV niko
UZDRŽANIH niko

Konstatovano je da je Dušan Ignjatović jednoglasno izabran za predsednika skupštine.

Na osnovu člana 355 Zakona o privrednim društvima, koji propisuje da predsednik skupštine imenuje zapisničara i članove komisije za glasanje, predsednik skupštine je za zapisničara imenovao Ninković Vižlina Sanelu, za članove komisije za glasanje Jović Nenada-kao predsednika i Jelena Mirjanić i Vanesu Vuković kao članove komisije za glasanje.

1. tačka dnevnog reda

Usvajanje zapisnika sa redovne sednice skupštine održane 24,06.2025. godine.

ZA je glasalo 14436 akcija sa pravom glasa
PROTIV nema
UZDRŽANIH nema

Predsednik Skupštine konstatuje da je prva tačka dnevnog reda usvojena jednoglasno.

2.tačka dnevnog reda

Usvajanje odluke o raspolaganju imovinom velike vrednosti

ZA je glasalo 14436 akcija sa pravom glasa
PROTIV nema
UZDRŽANIH nema

Pošto nije bilo dodatnih pitanja, predsednik skupštine se zahvalio prisutnim akcionarima.

U Beogradu, 06.11.2025.godine

Zapisničar

Sanela Ninković Vižlina



Članovi komisije za glasanje:

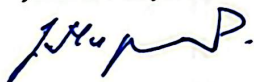
Nenad Jović



Vanesa Vuković



Jelena Mirjanić



Predsednik skupštine

Dušan Ignjatović



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) i člana 30, stava 1, tačke 7 Statuta privrednog društva A.D. G.M. ČELE KULA iz Niša, ul. Dušana Popovića 22, matični broj 07133561, PIB 100184997 (u daljem tekstu **Društvo**), Skupština akcionara Društva, je na vanrednoj sednici održanoj 06.11.2025. godine donela sledeću:

ODLUKU O RASPOLAGANJU IMOVINOM VELIKE VREDNOSTI

Na osnovu Izveštaja i dostavljenih materijala u predlogu Odbora direktora Društva od dana 07.10.2025. 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 A.D. G.M. ČELE KULA iz Niša, ul. Dušana Popovića 22, matični broj 07133561, PIB 100184997, koju zastupa generalni direktor Dušan Ignjatović, kao prodavca, i privrednim društvom za inženjering VAGRES doo, ul. Ivana Milutinovića 24, Niš, matični broj 17585614, PIB 103613301 kao kupca, koje zastupa director Marjan Nikolić kao kupca, koji je solemnizovan 31.10.2020. godine pred javnim beležnikom Zoricom Stojanović iz Niša br. OPU: 358-2020;
- Ugovora o prodaji prodaji nepokretnosti, koji je zaključen između A.D. G.M. ČELE KULA iz Niša, ul. Dušana Popovića 22, matični broj 07133561, PIB 100184997, koju zastupa generalni direktor Dušan Ignjatović, kao prodavca, i privrednim društvom za inženjering VAGRES-doo, ul. Ivana Milutinovića 24, Niš, matični broj 17585614, PIB 103613301 kao kupca, koje zastupa director Marjan Nikolić kao kupca, koji je solemnizovan 06.11.2024. godine pred javnim beležnikom Zoricom Stojanović iz Niša OPU br. 2060-2024;
- Ugovora o prodaji prodaji nepokretnosti, koji je zaključen između A.D. G.M. ČELE KULA iz Niša, ul. Dušana Popovića 22, matični broj 07133561, PIB 100184997, koju zastupa generalni direktor Dušan Ignjatović, kao prodavca, i Nikolić Radmila iz Niša, JMBG 2801958731019, broj lične karte 011795938 kao kupca, koji je solemnizovan dana 23.05.2025. godine pred javnim beležnikom Zoricom Stojanović iz Niša OPU br. 1187-2025;
- Ugovora o prodaji prodaji nepokretnosti, koji je zaključen između A.D. G.M. ČELE KULA iz Niša, ul. Dušana Popovića 22, matični broj 07133561, PIB 100184997, koju zastupa generalni direktor Dušan Ignjatović, kao prodavca, i Nikolić Radmila iz Niša, JMBG 2801958731019, broj lične karte 011795938 kao kupca, koji je solemnizovan dana 11.08.2025. pred javnim beležnikom Zoricom Stojanović iz Niša OPU br. 1570-2025;
- Predugovora o prodaji nepokretnosti, koji je zaključen između A.D. G.M. ČELE KULA iz Niša, ul. Dušana Popovića 22, matični broj 07133561, PIB 100184997, koju zastupa generalni direktor Dušan Ignjatović, kao prodavca, i Miljković Dejana iz Gornje Vrežine-NIŠ, ul. Mihaila Šolohova 074 JMBG 0411983730027 kao kupca, koji je solemnizovan dana 08.11.2023. godine pred javnim beležnikom Nikolić Draganom iz Niša, OPU br. 1349-2023;

- Ugovora o prodaji nepokretnosti, koji je zaključen između A.D. G.M. ČELE KULA iz Niša, ul. Dušana Popovića 22, matični broj 07133561, PIB 100184997, koju zastupa generalni direktor Dušan Ignjatović, kao prodavca, i Miljković Dejana iz Gornje Vrežine-NIŠ, ul. Mihaila Šolohova 074 JMBG 0411983730027 kao kupca, koji je solemnizovan dana 12.02.2025. godine pred javnim beležnikom Nikolić Draganom iz Niša, OPU br. 131-2025;
- Predugovora o prodaji nepokretnosti, koji je zaključen između A.D. G.M. ČELE KULA iz Niša, ul. Dušana Popovića 22, matični broj 07133561, PIB 100184997, koju zastupa generalni direktor Dušan Ignjatović, kao prodavca, i Rašić Miodraga iz Knjaževca, ul. Vojvode Putnika 106, JMBG 0905947754117, broj lične karte 006476605, kao kupca, koji je solemnizovan dana 09.11.2023. godine pred javnim beležnikom Nikolić Draganom iz Niša, OPU br. 1358-2023;
- Ugovora o prodaji nepokretnosti, koji je zaključen između A.D. G.M. ČELE KULA iz Niša, ul. Dušana Popovića 22, matični broj 07133561, PIB 100184997, koju zastupa generalni direktor Dušan Ignjatović, kao prodavca, i Rašić Miodraga iz Knjaževca, ul. Vojvode Putnika 106, JMBG 0905947754117, broj lične karte 006476605, kao kupca, koji je solemnizovan dana 25.08.2025.. godine pred javnim beležnikom Nikolić Draganom iz Niša, OPU br. 1061-2025;

2. Odobrava se zaključenje pravnih poslova iz tačke 1. ove Odluke.

Prilozi:

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

Prilog 2 – Predugovor, i ugovor o prodaji nepokretnosti između Društva i Vagres doo iz Niša;

Prilog 3 – Predugovor i ugovori o prodaji nepokretnosti između Društva i Nikolić Radmila iz Niša

Prilog 4 - Predugovor i ugovor o prodaji nepokretnosti između Društva i Miljković Dejana;

Prilog 5- Predugovor i ugovor o prodaji nepokretnosti između Društva i Rašić Miodraga

OBRAZLOŽENJE

Predugovori o prodaji nepokretnosti i Ugovori o prodaji nepokretnosti iz tačke 1. ove Odluke predstavljaju pravne akte po osnovu kojih Društvo raspolaže 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 Predugovori o prodaji nepokretnosti i Ugovori o prodaji nepokretnosti predstavljaju pravne akte po osnovu kojih Društvo stiče, odnosno raspolaže 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 su Predugovori o prodaji nepokretnosti kao i Ugovori vrć zaključeni, predlaže se Skupštini da usvoji Odluku o raspolaganju imovinom velike vrednosti kojom će dati naknadno odobrenje za zaključenje

Predugovora o raspolaganju nepokretnosti, kao i 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

1. Društvo putem Predugovora o prodaji nepokretnosti br. OPU: 358-2020 (detalji o kupcu uneti su u tačku 1. ove Odluke) prodaje sledeće nepokretnosti u vlasništvu Društva:
 - katastarska parcela broj 16610/15, ukupne površine 36.532 m² sa ostacima sledećih objekata na istoj:
 - Zgrada br. 1-zgrada ostalih industrijskih delatnosti;
 - Zgrada br. 2-zgrada ostalih industrijskih delatnosti;
 - Zgrada br. 3 objekat za proizvodnju kamena, šljunka, peska i građ.materijala;
 - Objekat br. 4-ostale zgrade-prijavnica;
 - Zgrada br. 5-zgrada ostalih industrijskih delatnosti-dimnjak
 - Katastarska parcela br. 16610/10, površine 51.611 m² sa ostacima sledećih objekata na istoj:
 - Zgrada br.1 ostalih industrijskih delatnosti-fabrika zidanog materijala;
 - Zgrada br. 2 ostalih industrijskih delatnosti;
 - Zgrada br. 3-pomoćna zgrada;
 - Zgrada br. 4 ostalih industrijskih delatnosti;
 - Zgrada br. 5 ostalih industrijskih delatnosti-rezervoar;
 - Zgrada br. 6-zgrada ugostiteljstva;
 - katastarska parcela broj 16610/12, ukupne površine 13.375 m²;
 - katastarska parcela broj 16610/7, ukupne površine 1.700 m²;
 -
 - katastarska parcela broj 16610/11, ukupne površine 2.402 m²;
 - katastarska parcela broj 16610/14, ukupne površine 1.311 m²;
 - katastarska parcela broj 16610/5, ukupne površine 2.592,
 - katastarska parcela broj 16610/16, površine 8230 m²;
 - katastarska parcela broj 16610/13, površine 615 m²;
 - katastarska parcela broj 16610/9, površine 97 m²;
 - katastarska parcela broj 16610/6, površine 728 m²,
- koje se nalaze u Nišu, ul. Gabrovačka reka, sve upisano u list nepokretnosti broj 13840 KO Niš Čele kula

- Katastrska parcela broj 7081/3, idealni deo od 19312/23647, koja se nalazi u Nišu, ulica Triglavska, upisana u list nepokretnosti broj 6687 KO Niš Čele kula
- Katastrska parcela broj 7081/8, ukupne površine 7.084 m², upisana u list nepokretnosti br. 6157 KO Niš Čele kula koja se nalaze u Nišu ulica Triglavska, sa porodičnom stambenom zgradom na istoj

Cena za navedene nepokretnosti iznosi 2.142.245,00 EUR u dinarskoj protivvrednosti po srednjem obračunskom kursu NBS na dan uplate.

Kupac je prilikom overe Predugovora uplatio na račun prodavca iznos od 200.000,00 EUR.

Ostatak iznosa od 1.942.245,00 u dinarskoj protivvrednosti po srednjem obračunskom kursu NBS na dan plaćanja, kupac će platiti sukcesivno srazmerno veličini parcele nad kojom je izvršena konverzija prava korišćenja prodavca u pravo svojine, u roku od 24h od dana overe glavnog ugovora.

Ostali detalji nalaze se u prilogu 1 ove Odluke.

2. Društvo putem Ugovora o prodaji nepokretnosti br. OPU: 2060-2024 (detalji o kupcu uneti su u tačku 1. ove Odluke) prodaje katastarsku parcelu broj 16610/12 koja je u katastru označena kao njiva, 3.klase, površine 13375m², gradsko građevinsko zemljište, koja se nalazi u Nišu, ulica Gabrovačka reka

Cena za navedenu nepokretnost iznosi 196.760,00 EURu dinarskoj protivvrednosti po srednjem obračunskom kursu NBS na dan uplate.

Kupac je predmetnu cenu uplatio u roku od 48h od overe ugovora.

Ostali detalji nalaze se u prilogu 2 ove Odluke.

3. Društvo putem Ugovora o prodaji nepokretnosti br. OPU: 1187-2025 (detalji o kupcu uneti su u tačku 1. ove Odluke) prodaje katastarsku parcelu broj 16610/10, koja je u katastru označena kao njiva, III klase, površine 51.611 m², gradsko građevinsko zemljište, koja se nalazi u Nišu, ulica Grabrovačka reka, označena kao:

- zemljište pod većim delom zgrade, površine 8252 kv.m, gradsko građevinsko zemljište;
- zemljište pod većim delom zgrade, površine 1396 kv.m, gradsko građevinsko zemljište,
- zemljište pod većim delom zgrade, površine 295 kv.m, gradsko građevinsko zemljište;
- zemljište pod većim delom zgrade, površine 62 kv.m, gradsko građevinsko zemljište;
- zemljište pod većim delom zgrade, površine 65 kv.m, gradsko građevinsko zemljište;
- zemljište pod većim delom zgrade, površine 13 kv.m, gradsko građevinsko zemljište

Cena za navedenu nepokretnost iznosi 759.249,42 EUR u dinarskoj protivvrednosti po srednjem obračunskom kursu NBS na dan uplate.

Kupac je predmetnu cenu uplatio u roku od 48h od overe ugovora.

Ostali detalji nalaze se u prilogu 3 ove Odluke.

4. Društvo putem Ugovora o prodaji nepokretnosti br. OPU: 1570-2025 (detalji o kupcu uneti su u tačku 1. ove Odluke) prodaje katastarsku parcelu broj 16610/15, koja je u katastru,

označena kao njiva, III klase, površine 36.532 m², gradsko građevinsko zemljište, koja se nalazi u Nišu, ulica Grabrovačka reka, sa sledećim objektima na parceli:

- zgrada broj 1-zgrada ostalih industrijskih delatnosti, površine 5459 m²;
- zgrada broj 2- zgrada ostalih industrijskih delatnosti, površine 52m²;
- objekat broj 3-objekat za proizvodnju kamena, šljunka, peska i građevinskog materijala, površine 64m²;
- objekat broj 4-ostale zgrade, prijavnica, površine 88m²;
- zgrada broj 5-zgrada ostalih industrijskih delatnosti, dimnjak, površine 15m²

Cena za navedenu nepokretnost iznosi 537.422,25 EUR u dinarskoj protivvrednosti po srednjem obračunskom kursu NBS na dan uplate.

Kupac je predmetnu cenu uplatio u roku od 48h od overe ugovora.

Ostali detalji nalaze se u prilogu 4 ove Odluke.

5. Društvo putem Predugovora o prodaji nepokretnosti br. OPU: 1349-2023 (detalji o kupcu uneti su u tačku 1. ove Odluke) prodaje ½ dela parcele broj 16684/1 tj 6901 m², upisanoj u list nepokretnosti broj 1805 KO Niš „Čele kula“, koja se nalazi u Nišu, ulica Uzuna Mirka Apostolovića, ukupne površine 13802 m², koja je u katastru nepokretnosti označena kao: građevinsko zemljište, njiva 3.klase, na kojoj je Prodavac sukorisnik sa Todosijević Zorkom

Cena za navedenu nepokretnost iznosi 6.901 EUR u dinarskoj protivvrednosti po srednjem obračunskom kursu NBS na dan uplate.

Kupac je prilikom overe Predugovora uplatio na račun prodavca iznos od 1500 EUR.

Ostatak iznosa od 5.401,00 u dinarskoj protivvrednosti po srednjem obračunskom kursu NBS na dan plaćanja, kupac je platio u roku od 48h od dana overe glavnog ugovora.

Ostali detalji nalaze se u prilogu 5 ove Odluke.

6. Društvo putem Ugovora o prodaji nepokretnosti br. OPU: 131-2025 (detalji o kupcu uneti su u tačku 1. ove Odluke) prodaje ½ dela parcele broj 16684/1 tj 6901 m², upisanoj u list nepokretnosti broj 1805 KO Niš „Čele kula“, koja se nalazi u Nišu, ulica Uzuna Mirka Apostolovića, ukupne površine 13802 m², koja je u katastru nepokretnosti označena kao: građevinsko zemljište, njiva 3.klase, na kojoj je Prodavac sukorisnik sa Todosijević Zorkom

Cena za navedenu nepokretnost iznosi 6.901 EUR u dinarskoj protivvrednosti po srednjem obračunskom kursu NBS na dan uplate.

Kupac je prilikom overe Predugovora uplatio na račun prodavca iznos od 1500 EUR.

Ostatak iznosa od 5.401,00 u dinarskoj protivvrednosti po srednjem obračunskom kursu NBS na dan plaćanja, kupac je platio u roku od 48h od dana overe glavnog ugovora.

Ostali detalji nalaze se u prilogu 6 ove Odluke.

7. Društvo putem Predugovora o prodaji nepokretnosti br. OPU: 1358-2023 (detalji o kupcu uneti su u tačku 1. ove Odluke) prodaje Parcelu broj 16610/8, KO Niš „Čele kula“, koja se nalazi u Nišu, ulica Gabrovačka reka, ukupne površine 1121 m², koja je u katastru nepokretnosti označena kao: građevinsko zemljište, njiva 3.klase.

Cena za navedenu nepokretnost iznosi 15.000,00 EUR u dinarskoj protivvrednosti po srednjem obračunskom kursu NBS na dan uplate.

Kupac je prilikom overe Predugovora uplatio na račun prodavca iznos od 4.500,00 EUR.

Ostatak iznosa od 10.500,00 u dinarskoj protivvrednosti po srednjem obračunskom kursu NBS na dan plaćanja, kupac je platio u roku od 48h od dana overe glavnog ugovora.

Ostali detalji nalaze se u prilogu 7 ove Odluke.

8. Društvo putem Ugovora o prodaji nepokretnosti br. OPU: 1061-2025 (detalji o kupcu uneti su u tačku 1. ove Odluke) prodaje Parcelu broj 16610/8, KO Niš „Čele kula“, koja se nalazi u Nišu, ulica Gabrovačka reka, ukupne površine 1121 m², koja je u katastru nepokretnosti označena kao: građevinsko zemljište, njiva 3.klase.

Cena za navedenu nepokretnost iznosi 15.000,00 EUR u dinarskoj protivvrednosti po srednjem obračunskom kursu NBS na dan uplate.

Kupac je prilikom overe Predugovora uplatio na račun prodavca iznos od 4.500,00 EUR.

Ostatak iznosa od 10.500,00 u dinarskoj protivvrednosti po srednjem obračunskom kursu NBS na dan plaćanja, kupac je platio u roku od 48h od dana overe glavnog ugovora.

Ostali detalji nalaze se u prilogu 8 ove Odluke.

Prilog 1

Predugovor o prodaji nepokretnosti zaključen između Društva kao Prodavca i privrednog društva za inženjering VAGRES doo, ul. Ivana Milutinovića 24, Niš, matični broj 17585614, PIB 103613301 kao kupca;

Prilog 2

Ugovor o prodaji nepokretnosti između Društva kao Prodavca i privrednog društva za inženjering VAGRES doo, ul. Ivana Milutinovića 24, Niš, matični broj 17585614, PIB 103613301 kao kupca;

Prilog 3

Ugovor o prodaji nepokretnosti između Društva kao Prodavca i Nikolić Radmila iz Niša, JMBG 2801958731019, broj lične karte 011795938 kao kupca, broj OPU: 1187-2025:

Prilog 4

Ugovor o prodaji nepokretnosti između Društva kao Prodavca i Nikolić Radmila iz Niša, JMBG 2801958731019, broj lične karte 011795938 kao kupca, broj OPU: 1570-2025;

Prilog 5

Predugovor o prodaji nepokretnosti, koji je zaključen između Društva kao prodavca, i Miljković Dejana iz Gornje Vrežine-NIŠ, kao kupca, OPU br. 1349-2023;

Prilog 6

Ugovor o prodaji nepokretnosti, koji je zaključen između Društva kao prodavca, i Miljković Dejana kao kupca, OPU br. 131-2025;

Prilog 7

Predugovora o prodaji nepokretnosti, koji je zaključen između Društva kao prodavca, i Rašić Miodraga iz Knjaževca kao kupca, OPU br. 1358-2023;

Prilog 8

Ugovor o prodaji nepokretnosti, koji je zaključen između Društva kao prodavca, i Rašić Miodraga kao kupca, OPU br. 1061-2025.

Predsednik skupštine



Dusan Ignatović