На основу члана члана 56. Статута Града Ниша („Сл. лист Града Ниша", број 88/08) и члана 72. Пословника о раду Градског већа Града Ниша („Сл. лист Града Ниша", број 1/2013),

Градско веће Града Ниша, на седници одржаној, дана 02.08.2016. године, доноси

Р Е Ш Е Њ Е

I Утврђује се Предлог решења о давању сагласности на закључење Анекса I Уговора о отуђењу грађевинског земљишта у јавној својини без обавезе плаћања накнаде ОвЗбр 3528/2013 од 24.09.2013. године, са JOHNSON ELECTRIC д.о.о. Београд, ул. Интернационалних бригада бр. 38, Београд, Србија.

II Предлог решења о давању сагласности на закључење Анекса I Уговора о отуђењу грађевинског земљишта у јавној својини без обавезе плаћања накнаде ОвЗбр 3528/2013 од 24.09.2013. године, са JOHNSON ELECTRIC д.о.о. Београд, ул. Интернационалних бригада бр. 38, Београд, Србија, доставља се председнику Скупштине Града Ниша ради уврштивања у дневни ред седнице Скупштине Града.

III За представника предлагача по овом предлогу на седници Скупштине Града Ниша, одређује се Љубиша Јанић, начелник Управе за имовину и инспекцијске послове.

Број: 951-7/2016-03
У Нишу, дана 02.08.2016.године

ГРАДСКО ВЕЋЕ ГРАДА НИША

ПРЕДСЕДНИК

Дарко Булатовић

На основу члана 37. Статута Града Ниша („Службени лист Града Ниша“, бр. 88/2008), Скупштина Града Ниша, на седници одржаној дана _____ 2016. године, доноси

РЕШЕЊЕ

I

ДАЈЕ СЕ САГЛАСНОСТ за закључење Анекса I Уговора о отуђењу грађевинског земљишта у јавној својини без обавезе плаћања накнаде Ов3бр 3528/2013 од 24.09.2013. године, између Града Ниша као Отуђиоца, са једне стране и JOHNSON ELECTRIC д.о.о. Београд, ул. Интернационалних бригада бр. 38, Београд, Србија, као Прибавиоца са друге стране, којим се продужава рок из члана 5. став 2. Уговора о отуђењу грађевинског земљишта у јавној својини без обавезе плаћања накнаде Ов3бр 3528/2013 од 24.09.2013. године, за испуњење обавезе Прибавиоца да запосли 1000 радника у објекту изграђеном на катастарској парцели број 43/22 КО Ниш-Црвени Крст површине 3ха89а18м^2, и то до 30.04.2017. године.

II

ОВЛАШЋУЈЕ СЕ Градоначелник Града Ниша да у име Града Ниша са JOHNSON ELECTRIC д.о.о. Београд, закључи Анекс I Уговора о отуђењу грађевинског земљишта у јавној својини без обавезе плаћања накнаде Ов3бр 3528/2013 од 24.09.2013. године у вези продужења рока за испуњење обавезе ближе описане у тачки I овог Решења, којим ће се ближе регулисати међусобна права и обавезе уговорних страна.

III

Ово решење објавити у „Службеном листу Града Ниша“.

Број:_____

У Нишу, дана_____

СКУПШТИНА ГРАДА НИША

ПРЕДСЕДНИК

Мр Раде Рајковић

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

Дана 24.09.2013. године закључен је Уговор о отуђењу грађевинског земљишта у јавној својини без обавезе плаћања накнаде Ов3бр 3528/2013 између Града Ниша као Отуђиоца и JOHNSON ELECTRIC д.о.о. Београд, ул. Интернационалних бригада бр. 38, као Прибавиоца, којим се отуђује катастарска парцела број 43/22 КО Ниш-Црвени Крст непосредном погодбом без обавезе плаћања накнаде, на основу Уредбе Владе РС о условима и начину под којима локална самоуправа може да отуђи или да у закуп грађевинско земљиште по цени, мањој од тржишне цене односно закупнине или без накнаде („Сл.гласник РС“, бр. 13/2010, 54/2011, 21/2012 и 121/2012), а уз претходну сагласност Владе РС дате Закључком број 05 број 464-7646/2013-01 од 19.09.2013. године.

Чланом 5. став 2. Уговора Прибавилац се обавезао да у року од три године од дана потписивања овог Уговора запосли 1000 (хиљаду) лица у објекту који ће бити изграђен на грађевинском земљишту ближе описаном у члану 1. овог уговора, као и да након тога још 3 (три) године одржава уговорени број запослених.

Како је Уговор потписан и оверен, дана 24.09.2013. године рок за испуњење обавезе из члана 5. став 2. Уговора истиче, дана 24.09.2016. године.

Дописом број Д661/2016 од 17.06.2016. године Привредно друштво „JOHNSON ELECTRIC“ доо Ниш упутило је захтев Градоначелнику Града Ниша за продужење рока из члана 5. став 2. Уговора о отуђењу грађевинског земљишта у јавној својини без обавезе плаћања накнаде Ов3бр 3528/2013 од 24.09.2013. године, за испуњење обавезе Прибавиоца да запосли 1000 радника у објекту изграђеном на катастарској парцели број 43/22 КО Ниш-Црвени Крст површине 3ха89а18м^2, који истиче 24.09.2016. године и то до 30.04.2017. године, наводећи да је услед промене технологије и коришћења новог дизајна мотора дошло до кашњења у запошљавању наведеног броја радника, да ће до 24.09.2016. године запослити најмање 780 лица, због чега Прибавилац тражи 7 (седам) месеци продужења рока за испуњење обавезе, односно до 30.04.2017 године.

С обзиром на то да је чланом 12. Уговора предвиђена могућност продужења рока за запослење наведеног броја лица из разлога који се Прибавиоцу не могу приписати у кривицу, односно уколико наступе околности предвиђене Законом о облигационим односима, за које није одговорна ниједна уговорна страна – виша сила (VIS MAJOR) и како су се обе стране обавезале да ће предузети све разумне кораке како би на пријатељски начин решиле било које неспоразуме или извршиле прилагођавања која су потребна из разлога више силе, то се, у случају промењених околности, рок у коме је Прибавилац дужан да изврши обавезе предвиђене овим Уговором и запосли наведени број лица, може продужити за период потребан за отклањање тих околности.

НАЧЕЛНИК

Љубиша Јанић, дипл.правник

АНЕКС I УГОВОРА
о отуђењу грађевинског земљишта у јавној својини
без обавезе плаћања накнаде
Ов. 3 бр. 3528/13 од 24.09.2013. године

Закључен у Нишу између:

1. Града Ниша кога заступа Градоначелник Града Ниша Дарко Булатовић, као Отуђиоца, с једне стране

и

2. JOHNSON ELECTRIC д.о.о. Београд, ул. Интернационалних бригада бр. 38, Београд, Србија, које заступа Michael Friedrich и Laurent Edmond Gerard Cardon као Прибавиоца, са друге стране, на следећи начин:

Члан 1.

У Уговору о отуђењу грађевинског земљишта у јавној својини без обавезе плаћања накнаде Ов. 3 бр. 3528/13 од 24.09.2013. године, у члану 5. став 2, речи: „у року од три године од дана потписивања овог Уговора“, замењују се речима:„ до 30.04.2017. године“.

Члан 2.

На све што није уређено овим Анексом, примењују се одредбе основног Уговора.

Уговорне стране:

ОТУЂИЛАЦ	**ПРИБАВИЛАЦ**
Градоначелник	**JOHNSON ELECTRIC DOO**
_____	_____
Дарко Булатовић	**Michael Friedrich**
	_____
	Laurent Edmond Gerard Cardon

3311-1/2013-01
24.09.13

УГОВОР О ОТУЂЕЊУ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА У ЈАВНОЈ СВОЈИНИ БЕЗ ОБАВЕЗЕ ПЛАЋАЊА НАКНАДЕ	**AGREEMENT ON TRANSFERRING OF LAND IN PUBLIC OWNERSHIP WITHOUT OBLIGATION OF PAYMENT OF COMPENSATION**
Закључен у Нишу, дана_____2013. године, између: 1. **Града Ниша,** улица 7 јули број 2 матични број: 17620541, ПИБ: 100232752 кога заступа Градоначелник града Ниша Проф. др Зоран Перишић (даље: **Отуђилац**), и 2. **JOHNSON ELECTRIC** д.о.о. Београд, Интернационалних бригада 38, Београд, Србија, регистровано код Агенције за привредне регистре под матичним бројем 20945028, ПИБ: 108169643 (даље: **Прибавилац**), на начин како следи,	Concluded in Nis, on _____2013 by and between: 1. **The City of Nis,** 7 July Street 2, registration number 17620541, Tax identification number 100232752, represented by the Mayor of Nis, Zoran Perisic,MD,Phd (hereinafter: **Transferor)** and 2. **JOHNSON ELECTRIC** d.o.o. Belgrade, Internacionalnih brigada 38, Belgrade, Serbia, registered with the Agency for Commercial Registries under identification number 20945028, Tax Identification Number 108169643 (hereinafter: **Acquirer**), in the manner as follows:
Предмет уговора **Члан 1.** Овим уговором уговара се отуђење грађевинског земљишта у јавној својини, и то: катастарске парцеле бр. 43/22 површине 3ха89а18м2 уписана у лист непокретности бр. 2503 РГЗ Службе за катастар непокретности Ниш као јавна својина Града Ниша, која је према Плану генералне регулације подручја ГО Црвени Крст I фаза („Сл.лист града Ниша“, бр.102/2012), у целини пословно производно трговински комплекс, са доминантном наменом пословање, производња, складиштење и	**The Subject Matter** **Article 1** The subject matter of this Agreement is the transfer of construction land in public ownership as follows: cadastral parcel no. 43/22 in surface of 3ha89a18m2 located in the Cadastral Municipality Nis-Crveni Krst, listed in CRE no. 2503 RGZ Real Estate Cadastre Nis as public ownership of the City of Nis, which according to the Plan of General Regulation of the Area Crveni Krst I phase (“Official Gazette of the City of Nis” no. 102/2012), in its entirety a complex intended for business, manufacture and tade, with predominant designation of business, production, storage and

трговина (у даљем тексту: „**Земљиште**“). Овај уговор је основ за стицање права својине Прибавиоца, а престанак права јавне својине Отуђиоца на грађевинском Земљишту из става 1. овог члана. Препис листа непокретности бр. 2503 РГЗ Службе за катастар непокретности Ниш, КО Ниш- Црвени Крст којим Отуђилац доказује своје право својине на Земљишту је приложен као **Прилог 1** овог Уговора.	trade. (hereinafter: the "**Land**"). This agreement shall constitute grounds for acquirement of ownership rigts for Acquirer as well as termination of public ownership rights of Transferor on the construction land listed in paragraph 1 of this article. Copy of the CRE no. 2503 RGZ Real Estate Cadastre Nis, CM Nis Crveni Krst by which the Transferor proves its ownership on the Land is attached to this Agreement as **Attachment 1**.
Претпоставке за закључење уговора **Члан 2.** Уговарачи сагласно констатују да су испуњене претпоставке за закључење овог уговора, на основу Уредбе Владе РС о условима и начину под којима локална самоуправа може да отуђи или да у закуп грађевинско земљиште по цени, мањој од тржишне цене односно закупнине или без накнаде („Сл.гласник РС“, бр.13/2010, 54/2011, 21/2012 и 121/2012), и то: - добијена је претходна сагласност Владе РС за отуђење Земљишта које је предмет овог уговора, и то: Закључком бр. 05 Број: 464-7646/2013-1 од 19.09.2013.године; -парцела која се отуђује намењена је за изградњу објекта у функцији реализације пројекта економског развоја, и то пословно производно трговинског комплекса. - Земљиште се отуђује непосредном погодбом . - Одлуком Скупштине града Ниша бр.06-470/2013-1-02 од 02.08.2013.године за потписивање овог Уговора овлашћен је Градоначелник града Ниша Проф.др Зоран Перишић.	**Conditions for conclusion of this Agreement** **Article 2** Parties agree that all conditions for conclusion of this Agreement are fulfilled based on Decree of the Government of the RoS on conditions and manner under which local government may alienate or rent construction land on price lower than the market price or rent or without compensation ("Official Herald of RoS" no. 13/2010, 54/2011, 21/12 and 121/2012) as follows: - prior consent from the Government of the RoS for transferring of Land which is the subject of this agreement is obtained by Conclusion no. 05 464-7646/2013-1 dated 19.09.2013. - parcel which is transferred has the purpose for construction of object in the function of realization of economic development and business and production trade complex. - Land is transferred by direct negotiation. - By Decree of Assembly of the City of Nis no. 06-470/2013-1-02 dated 02.08.2013.for entering into this Agreement the Mayor Zoran Perisic, MD, PhD is authorized.

По спроведеном поступку непосредне погодбе, од стране Градоначелника града Ниша донето је Решење о отуђењу грађевинског земљишта бр.3311/2013-01 од 23.09.2013. године, које је коначно, чиме су испуњене претпоставке за закључење овог уговора, предвиђене чланом 97. став 7. важећег Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 72/2009, 81/2009, 64/2010, 24/2011, 121/2012, 42/2013 и 50/2013). Парцела која је предмет отуђења, у укупној површини **од 3ха89а18м2,** неизграђена је и налази се у зони грађевинског земљишта које је уређено-опремљено објектима комуналне инфраструктуре и на њој се не налази ниједан објекат који је легално или нелегално изграђен.	After performed procedure of direct negotiation the Decision on alienation of construction land no. 3311/2013-01 dated 23.09.2013 is rendered by Mayor of the City of Nis, by which all the conditions for conclusion of this agreement prescribed by article 97 paragraph 7 of the applicable Law on Planning and Construction ("Official Herald of RoS" no. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13 and 50/13) are fulfilled. Parcel which is the subject of the transfer in the area of **3ha89a18m2** non-developed and is located in the zone of construction land which is supplied by infrastructural utility objects and there are no objects which are legally or illegally constructed on this parcel.
Отуђење грађевинског земљишта без обавезе плаћања накнаде **Члан 3.** Прибавиоцу се Земљиште отуђује у својину, без обавезе плаћања накнаде за отуђење, јер је очекивано увећање јавних прихода по основу изградње објеката и обављања делатности Прибавиоца у периоду од 5 (пет) година, рачунајући од дана почетка обављања делатности. Пројекат је од посебног економског значаја за развој града Ниша, у складу са Елаборатом о оправданости отуђења грађевинског земљишта у јавној својини без обавезе плаћања накнаде, на територији Града Ниша, у оквиру Индустријске зоне Север(у даљем тексту: **Елаборат**). У складу са чланом 3.5 Меморандума о разумевању закљученог дана 27. јуна 2013. године у Нишу између Преносиоца, Републике Србије и Прибавиоца (у даљем тексту: „**Меморандум**") стране су се сагласиле да Прибавилац неће бити обавезан да плати било какву накнаду за уређење грађевинског	**Alienation of construction land without obligation of payment of compensation** **Article 3** The Land should be transfereed into the ownership of the Acquirer without obligation of payment of compensation, because increase of public incomes is expected based on construction of facilities and performance of activities of the Acquirer in the period of 5 (five) years, starting from the day of commencing of performing such activities. The project is of special economic importance for development of the City of Nis in accordance with the Study on justification of alienation of construction land on the territory of City of Nis, within the work zone "Sever" in Nis (hereinafter: "**Study**"). In accordance with Article 3.5 of the Memorandum of Understanding concluded on June 27, 2013 in Nis between Transferor, Republic of Serbia and Acquirer (hereinafter: the "**MoU**"), the Parties agreed that Acquirer shall not be obliged to pay any fee for fitting out of the construction land in case that the Acquirer employs more than 750

земљишта у случају да Прибавилац запосли више од 750 запослених. Уколико Прибавилац запосли мање од 750 запослених, обавезује се да плати накнаду за уређивање земљишта, процентуално сразмерно неиспуњењу уговорне обавезе запошљавања. Отуђилац процењује да у том случају накнада за уређење додељеног Земљишта које је спремно за изградњу неће бити виша од 377.025 евра (у даљем тексту: **Накнада за уређење Земљишта**), а обрачунаће се сходно Одлуци о мерилима за утврђивање накнаде за уређивање грађевинског земљишта ("Сл. лист града Ниша", бр. 79/2011). Са отуђењем без обавезе плаћања накнаде за отуђење, као и накнаде за уређење Земљишта, сагласна је Скупштина града Ниша на основу Одлуке бр. 06-470/2013-1-02 од 02.08.2013. године, као и Влада Републике Србије која је дала претходну сагласност 05 Број: 464-7646/2013-1 од 19.09.2013. године.	employees. If the Acquirer employs less than 750 employees, he will be obliged to pay the land fitting cost, proportionally to the non-fulfilment of contractual obligation of employing of employees. The Transferor estimates that in such case the fitting costs for the awarded land ready for construction will not exceed Euro 377,025 (hereinafter referred to as: **Land Fitting Cost**), and it shall be calculated in accordance with Decision on parameters for determining of the fee for land fitting costs (Official Gazette of City of Nis no. 79/2011). The consent to the alienation without obligation to pay reimbursement for the alienation or Land Fitting Costs was given by Nis City Assembly according to the Decision no. 06-470/2013-1-02 dated 02.08.2013. as well as by the Government of the Republic of Serbia which has given the prior consent under no. 05 464-7646/2013-1 dated 19.09.2013.
Увођење у посед **Члан 4.** Отуђилац је дужан да одмах по закључењу овог уговора уведе Прибавиоца у посед Земљишта. О увођењу у посед и стању у коме се Земљиште налази, биће сачињен записник.	**Vesting Property in** **Article 4** The Transferor is obliged to deliver the possession of the Land to the Acquirer immediately after conclusion of this Agreement. Minutes shall be made on vesting property in and about the state of Land.
Привођење земљишта намени **Члан 5.** Прибавилац је дужан да у року од 5 (пет) година од дана закључења овог Уговора Земљиште приведе намени, у складу са Планом генералне регулације подручја ГО Црвени Крст, тако што	**Land purpose** **Article 5** The Acquirer is obliged to, in deadline of 5 (five) years from the conclusion of this Agreement, to develop the land according to its intended use, in accordance with the Plan of general regulation of

ће на њему изградити производни објекат величине од приближно 10.000м2. Прибавилац се обавезује да у року од три године од дана потписивања овог Уговора запосли 1.000 (хиљаду) запослених у објекту из става 1. овог члана, који ће бити изграђен на грађевинском земљишту ближе описаном у члану 1. овог уговора, као и да након тога још 3 (три) године одржава уговорени број запослених. Прибавилац се обавезује да о испуњењу обавезе из овог члана благовремено обавести Отуђиоца и приложи доказ да је почео са обављањем делатности, односно да је запослио предвиђени број запослених, као и да одржава уговорени број запослених.	are GO Crveni Krst, by constructing the production facility Object with area of approximately 10,000m2. The Acquirer is obliged to, within the period of three years from the date of conclusion of this Agreement, employ 1,000 (one thousand) employees in facility from paragraph 1 of this article, which shall be constructed on construction land described closely in Article 1 of this agreement, as well as to keep the agreed number of in the period of three years. The Acquirer is obliged to timely inform Transferor regarding fulfillment of obligations from this article and to provide the proof of initiation of business activities and employment of specified number of employees, as well as that he is keeping the agreed number of employees.
Неиспуњење обавеза Прибавиоца **Члан 6.** Ако Прибавилац не запосли уговорени број запослених, али запосли више од 195 запослених (односно да на свака два ара отуђеног Земљишта запосли најмање једно лице на неодређено време) и у том обиму задржи обим запослених у наредне три године, Прибавилац ће задржати право својине над Земљиштем, а Отуђилац неће бити овлашћен да раскине овај Уговор. У случају из ст.1 овог члана, Прибавилац ће платити Отуђиоцу сразмерни део тржишне вредности земљишта и сразмерни износ накнаде за уређење земљишта утврђене у чл.3 и 9. овог Уговора (у даљем тексту: **Плаћање за земљиште**) у односу на укупан број уговорено запослених (а који износи 1000 запослених као услов за ослобађање од обавезе плаћања тржишне вредности Земљишта, односно 750	**Non-fulfillment of obligation of the Acquirer** **Article 6** If the Acquirer does not employ the agreed number of employees, but it does employ more than 195 employees (i.e. if the Acquirer employees at least one person for indefinite period of time for each two ares of the Land) and if he keeps such level of employment for the period of three years, the Acquirer shall retain the ownership title over the Land and the Transferor shall not be entitled to terminate this Agreement. In case described in the first paragraph of this Article , the Acquirer shall pay to the Transferor the proportional part of the Land Market Value and proportional amount of the Land Fitting Cost, as determined by the Article 3 and Article 9 of this Agreement (hereinafter referred to as: **Land Payment**) with respect to the total ageed number of employees (which number is 1,000 employees for release of obligation of payment of the Land Market Value and 750 of employees for release of

запослених као услов за ослобађање од обавезе плаћања накнаде за уређење земљишта). Исплатом наведених износа сматраће се да је Прибавилац испунио своју уговорну обавезу запошљавања. У случају из става 2. овог члана (плаћања сразмерне накнаде за тржишну вредност отуђеног земљишта и плаћање сразмерне накнаде за уређивање предметног Земљишта) банкарска гаранција из члана 9. овог уговора се може смањити за уплаћени износ новчаних средстава. Уколико Прибавилац не изврши плаћања уређена на начин из ст. 2 овог члана, овлашћује се Отуђилац да у року од 15 дана од дана првог позива на плаћење за утврђени износ, реализује банкарску гаранцију у висини накнаде за отуђење и накнаде за уређење земљишта, сразмерно проценту неиспуњења уговорене обавезе запошљавања.	obligation of payment of the Land Fitting Cost). Payment of the above stated amounts shall be deemed as the fulfillment of agreed employment obligation by the Acquirer. In case defined in paragraph 2 of this Article (payment of the proportional fee for the market value of the land and payment of the proportional fee for fitting costs for the Land), the bank guarantee defined in Article 9 of this Agreement can be decreased for amount of money paid by the Acquirer. If the Acquirer does not perform the payments stipulated in the paragraph 2 of this Article, the Transferor shall be entitled to, within 15 (fifteen) days from the first request for payment of the determined amount, to activate the bank guarantee for the amount of Land Market Value and Land Fitting Cost, proportionally to the percentage of non-fulfilment of the employment obligation.
Упис права својине у регистар **Члан 7.** Прибавилац има право да на основу овог Уговора, без икакве даље сагласности или одобрења од стране Отуђиоца захтева упис права својине на Земљишту у регистар непокретности *(Clausula Intabulandi)*.	**Registration of ownership right into the register** **Article 7** The Acquirer has the right to, based on this Agreement, without any further consent or approval from the Transferor request the registration of ownership title over the Land into the register of immovables *(Clausula Intabulandi)*.
Гаранција Отуђиоца **Члан 8.** Отуђилац гарантује Прибавиоцу да на отуђеном земљишту нема терета или ограничења која би искључивала или ограничавала његово право својине онако како је оно установљено овим Уговором и обавезан је да заштити и да обештети Прибавиоца у погледу било којих захтева трећих лица који се односе на	**Guarantee of the Transferor** **Article 8** The Transferor guarantees that there are no encumbrances or limitations which could limit or exclude the Acquirer's ownership title in the manner established by this Agreement and is obliged to hold harmless and to indemnify the Acquirer in the event of any third parties' claims related to the Land.

Земљиште.	
Гаранција Прибавиоца **Члан 9.** На име обезбеђења извршења уговорних обавеза Прибавилац се обавезује да у року од 15 (петнаест) дана од дана закључења овог Уговора преда Отуђиоцу банкарску гаранцију, неопозиву и плативу на први позив у корист Отуђиоца, извршиву у року одређеном за извршавање обавеза предвиђених овим Уговором, и то у износу од **241.476.460,50** динара, што представља износ тржишне вредности грађевинског земљиштем које је проценила Пореска управа– Филијала Ниш, дана **21.05.2013**. године, што за површину од **3ха89а18м2** (**6.204,75** динара по квадратном метру за површину од **3ха89а18м2**) износи: **241.476.460,50 динара**, коју ће Отуђилац реализовати уколико Прибавилац не испуни обавезе предвиђене чланом 5. Уговора. Обезбеђењем у смислу става 1. овог члана сматра се и приложена платива гаранција у корист Републике Србије, а у складу са важећом Уредбом о условима и начину привлачења директних инвестиција. У случају да Прибавилац испуни обавезе одређене у члану 5. и члану 10. овог Уговора у одређеном року, Отуђилац је дужан да Прибавиоцу врати банкарску гаранцију у року од 8 (осам) дана од испуњења обавеза, као и да банку издаваоца гаранције обавести да је Прибавилац у уговореном року испунио своју обавезу на име чијег обезбеђења је банкарска гаранција издата.	**Guarantee of the Acquirer** **Article 9** For the purpose of execution of contractual obligations the Acquirer is obliged to, within 15 (fifteen) days as of the day of conclusion of this Agreement, hand over to the Transferor the bank guarantee, irrevocable and payable on the first demand in favor of the Transferor, enforceable within deadline for fulfillment of obligations provided in this Agreement, for the amount of RSD **241,476,460.50** which represents the amount of market value of construction land determined by Tax Service - Branch Nis on 21 May 2013 which for area of **3ha 89a 18m2** (6,204.75 RSD per m2 for area of **3ha 89a 18m2)** is RSD **241,476,460.50,** which will be activated by the Transferor if the Acquirer does not fulfill the obligations stated in Article 5 of the Agreement. As the collateral pursuant to paragraph 1 of this article is also considered the delivered payable guarantee on behalf of the Republic of Serbia in accordance with the applicable Decree on terms and manner of attraction of direct investments. If the Acquirer fulfills obligations provided in Article 5 and Article 10 of the Agreement within specified deadline, the Transferor is obliged to return to the Acquirer bank guarantee within 8 (eight) days from the date of fulfillment of obligations, as well as to inform the bank which has issued the guarantee that the Acquirer has fulfilled his obligation within agreed deadline for which purpose the bank guarantee as a collateral was issued.

Уговорне стране сагласно констатују да Отуђилац има право провере бонитета банке издаваоца банкарске гаранције, као и исправности саме банкарске гаранције за сво време важења банкарске гаранције, те у случају да Отуђилац посумња у њену наплативост уговорне стране се могу споразумети да Прибавилац одмах достави банкарску гаранцију друге банке, под истим условима означеним у ставу 1 и 2.овог члана.	Parties confirm that the Transferor has the right to check the solvency of the bank that has issued the bank guarantee as well as the correctness of the bank guarantee for all the time during validity of bank guarantee and if the Transferor doubts its collectability parties can agree that the Acquirer immediately delivers bank guarantee of the other bank, under the same terms specified in paragraph 1 and 2 of this article.
Члан 10.	**Article 10**
Ако Прибавилац не испуни своју обавезу изградње објекта у року који је предвиђен овим уговором, односно уколико не запосли бар 195 запослених на неодређено време у року предвиђеном овим уговором и уколико не одржава наведени број запослених наредне три године, Отуђилац је овлашћен да једнострано раскине уговор због неиспуњења. У том случају, Прибавилац је дужан да парцелу преда у својину и државину Отуђиоца у року од 30 дана од дана престанка права својине, тако што ће омогућити Отуђиоцу успостављање фактичке власти на парцели, као и упис права својине Отуђиоца у РГЗ Служби за катастар непокретности без присуства и сагласности Прибавиоца. Прибавилац и Отуђилац се могу споразумети да по раскиду овог уговора делови објекта у изградњи остану на парцели, као и да права стечена за потребе изградње објекта, као што су право на прикључење на комуналне објекте и инсталације припадну новом Прибавиоцу или закупцу земљишта, ако се исти са тим сагласи, уз обавезу плаћања накнаде Прибавиоцу за уступање дела изграђеног објекта и права стечених за потребе изградње објекта. У случају из ст.1 овог члана овлашћује се Отуђилац да активира банкарску гаранцију, у	If the Acquirer does not fulfill his obligation of construction of the facility in deadline stipulated by this Agreement, or if the Acquirer employs less than 195 employees in deadline defined by this Agreement and if he does not keep such number of employees for the period of three years, the Transferor is entitled to unilaterally terminate the Agreement due to non-fulfillment. In such case, the Acquirer is obliged to deliver possession and ownership over the parcel to the Transferor in 30 days from the moment of cease of ownership right, whereas he will enable to the Transferor establishing of the factual possession of the parcel and registration of ownership right of Transferor in the Cadastral Registry, without any further presence and consent of the Acquirer. The Acquirer and the Transferor can agree that after termination of this Agreement parts of objects in construction can stay on parcel and all acquired rights for purpose of construction of objects such as right for connection to utility objects and installations belong to the new Acquirer or tenant of the land, with consent of Acquirer, with obligation of payment of compensation to the Acquirer for assignment of the part of constructed object and rights acquired for construction of objects. In case defined in paragraph 1 of this Article, the Transferor is entitled to activate the bank guarantee,

износу штете коју је Град Ниш претрпео услед неиспуњења уговорених обавеза Прибавиоца сходно чл. 3г. Уредбе Владе РС о условима и начину под којима локална самоуправа може да отуђи или да у закуп грађевинско земљиште по цени, мањој од тржишне цене односно закупнине или без накнаде („Сл.гласник РС", бр.13/2010, 54/2011, 21/2012 и 121/2012). Уговорне стране су се сагласиле да је износ накнаде штете коју Отуђилац може захтевати од Прибавиоца у складу са ставом 3. овог члана 10. Уговора ограничен на висину тржишне вредности земљишта и накнаде за уређење земљишта утврђене у чл. 3. и 9. овог Уговора, у складу са Елаборатом о оправданости отуђења грађевинског земљишта у јавној својини без обавезе плаћања накнаде, на територији Града Ниша, у оквиру Индустријске зоне Север.	in the amount of damage which City of Nis has suffered due to the non fulfillment of contractual obligations in accordance with article 3g of the Decree on conditions and manner under which local government may alienate or rent construction land on price lower than the market price or rent or without compensation ("Official Herald of RoS" no. 121/2012). The Parties agreed that the amount of compensation of damages which the Transferor is entitled to claim from the Acquirer based on paragraph 3 of this Article 10 of the Agreement is limited to the amount of the Land Market Value and amount of the Land Fitting Cost, as determined by the Article 3 and Article 9 of this Agreement, in accordance with Study on justification of alienation of construction land on the territory of City of Nis, within the work zone "Sever" in Nis .
Трошкови преноса права **Члан 11.** Сви трошкови преноса права, укључујући и трошкове плаћања пореза падају на терет Прибавиоца.	**Costs of the transfer of rights** **Article 11** All costs of transfer of rights including the costs of payment of taxes shall be paid only by the Acquirer.
Измене уговора **Члан 12.** Овај уговор може бити измењен у погледу обавеза Прибавиоца. У случају немогућности Прибавиоца да у роковима предвиђеним овим уговором изгради Објекат или да запосли горе наведени број запослених из разлога који му се не могу приписати у кривицу, односно уколико наступе околности предвиђене законом о облигационим односима, за које није одговорна ниједна уговорна страна-виша сила (VIS MAJOR), Прибавилац је дужан да тражи продужење рока	**Amendments of the agreement** **Article 12** This Agreement may be amended in the scope of the obligations of Acquirer. In case of inability of the Acquirer to, within deadlines provided in this agreement, construct the facility or to employ the above stated number of employees due to reasons which cannot be attributed to guilt or if circumstances prescribed by the Law on Contracts arise where there is no liability of neither party - force majeure (VIS MAJOR), the Acquirer is obliged to ask for extension of construction deadline for the Object

за изградњу Објекта, у року од 30 (тридесет) дана од дана наступања околности због којих се рок предвиђен за испуњење обавеза мора продужити, у супротном губи право на продужење рока.	within 30 (thirty) days as of the day of occurrence of circumstances which are reason for extension of deadline for fulfillment of obligations, otherwise the right for extension of deadline is lost.
Отуђилац ће прихватити предлог за продужење рока и у том случају се рокови за извршење обавеза утврђених овим Уговором продужавају за период трајања више силе од тренутка обавештења. За време трајања више силе, банкарска гаранција која је достављена у складу са Уговором неће бити активирана.	The Transferor shall accept proposal for extension of deadline and in that case all deadlines for execution of obligation determined in this Agreement shall be deemed extended for the term of the Force Majeure Event as notified. During the Force Majeure Event, the bank guarantee provided Agreement shall not be activated.
У најкраћем могућем року по престанку више силе, Прибавилац ће обавестити Отуђиоца у писаној форми о престанку више силе и наставиће да извршава своје обавезе у складу са Уговором.	As soon as reasonably possible after the cessation of the Force Majeure Event, the Acquirer shall notify the Transferor in writing of the cessation of the Force Majeure Event, and resume performance of its obligations hereunder.
У случају да виша сила траје дуже од 30 узастопних дана, или се разумно може очекивати да траје толико или дуже, обе стране ће предузети све разумне кораке како би на пријатељски начин решиле било које неспоразуме или извршиле прилагођавања која су потребна из разлога више силе.	Should the Force Majeure Event last for more than 30 consecutive days or shall reasonably be expected to last for this period or more, both Parties shall take all reasonable steps to resolve in an amicable fashion any disagreements and/or adjustments that need to be made hereunder as a result of the protracted Force Majeure Event.
У случају промењених околности, рок у коме је Прибавилац дужан да изврши обавезе предвиђене овим Уговором и запосли горе наведени број запослених ће бити продужен за период потребан за отклањање тих околности. Промењеним околностима сматраће се, без ограничења, и обавеза Прибавиоца да обезбеди Студију о животној средини и додатне лиценце.	In case of changed circumstances the period in which the Acquirer is obliged to fulfil the obligations defined in this Agreement and to employ the above stated number of employees, shall be extended for the period necessary for removal of such defects. The obligation of the Acquirer to provide the Environmental impact study and additional licences, shall be also, without limitation, deemed as the changed circumstance.
Решавање спорова **Члан 13.**	**Dispute resolution** **Article 13**
Све спорове који настану поводом права и обавеза из овог Уговора уговарачи ће настојати	The Parties shall strive to resolve any disputes arising from the rights and obligations in this

да реше споразумно, а у немогућности пред стварно надлежним судом, месно надлежним за територију на којој се отуђено земљиште налази-Основним судом у Нишу.	Agreement by mutual consent, and if this is impossible, then before the Court of Law competent for that subject matter, with local jurisdiction for the territory where the alienated property is located - Basic Court in Nis.
Остале одредбе **Члан 14.** Отуђилац је упознат са потребама инфраструктурног опремања Земљишта (количина гаса, проток воде, канализациони систем, путеви, јавна расвета, енергија (струја) и телекомуникација), и сагласан је да Прибавиоцу пружи сву неопходну помоћ за реализацију посебних уговора са надлежним јавним предузећима, добијања неопходних додатних лиценци или дозвола, као и за реализацију статуса слободне зоне у складу са Законом о слободним зонама (*Службени гласник Републике Србије, бр. 062/2006*). Обавезује се Отуђилац да о свом трошку Прибавиоцу обезбеди напајање електричном енергијом јачине 3.000 ква, и да до границе предметне грађевинске парцеле обезбеди водоводну и канализациону мрежу, као и јавну расвету. Отуђилац потврђује да наведена локација има приступ јавним саобраћајницама. Такође, Отуђилац ће, у оквиру своје надлежности, обезбедити неопходну подршку у прилагођавању програма локалних техничких школа и универзитета према потребама Прибавиоца. Отуђилац и Прибавилац ће истражити могућности доделе заједничких стипендија за потенцијалне студенте.	**Other provisions** **Article 14** The Transferor is aware of the needs for the infrastructural facilitation of the Land (quantity of gas, water flow, sewage system, roads, public lighting, power (electricity) and telecommunication) and the Transferor agrees that he will provide all necessary assistance to the Acquirer for realization of special contracts with competent public companies, for the acquiring of the additional permits, as well as for the realization of the free zone status in accordance with Law on Free Zones (*Official Gazette of the Republic of Serbia, No.062/2006*). The Transferor is obliged to provide, at his own cost, the power supply of 3,000 KVA and to provide, on the boundary of construction parcel, the water and sewerage network, as well as the public lightning. The Transferor confirms that the stated location has the access to the public roads. The Transferor shall, within its competences and with its best efforts and diligence, provide all necessary support in adjusting the programs of the local technical schools and university according to Acquirer's requirement. The Transferor and Acquirer shall explore the possibilities for awarding of joint scholarships for potential students.

Број примерака уговора и ступање на снагу	Number of copies and entry into force
Члан 15.	**Article 15**
Уговор је закључен у 11 (једанаест) примерака, од којих по 3(три) за сваког уговарача и 5 (пет) задржава Основни суд у Нишу приликом овере.	Agreement was made in 11 (eleven) copies, from which 3 (three) for each Party and 5 (five) shall be retained by Basic Court in Nis after authentication.
Уговор ступа на снагу даном овере код надлежног органа.	The Agreement shall become effective on the day of its authentication before the competent body.
ОТУЂИЛАЦ **Град Ниш** **Градоначелник** **Проф. др Зоран Перишић**	**The TRANSFEROR** **The City of Nis** **Mayor** **Zoran Perisic, MD, PhD**
ПРИБАВИЛАЦ **JOHNSON ELECTRIC** д.о.о. Београд 1.Michael Friedrich Број пасоша: C4YLL9P81 Држава издавања: Немачка 2.Laurent Edmond Gerard Cardon Број пасоша: 12CE06151 Држава издавања: Француска	**The ACQUIRER** **JOHNSON ELECTRIC** d.o.o. Belgrade. 1.Michael Friedrich Број пасоша: C4YLL9P81 Држава издавања: Немачка 2.Laurent Edmond Gerard Cardon Број пасоша: 12CE06151 Држава издавања: Француска

Ов.бр 3 3528/13 Основни суд у Нишу потврђује да су Градоначелник Града Ниша **Проф. др Зоран Перишић** и **JOHNSON ELECTRIC** д.о.о. Београд, које заступају Michael Friedrich Број пасоша: C4YLL9P81 Држава издавања: Немачка и Laurent Edmond Gerard Cardon Број пасоша: 12CE06151 Држава издавања: Француска признали за своје потписе на овој исправи дана 24.09 2013. године. Судска такса за оверу у износу од 3.970,00 динара наплаћена је преко текућег рачуна. **Овлашћени радник за овере:** _____	**Verification No.** Basic Court in Nis confirms that the Mayor of the City of Nis **Zoran Perisic, MD, PhD** and **JOHNSON ELECTRIC d.o.o Belgrade** represented by Michael Friedrich, passport no.: C4YLL9P81 from Germany and Laurent Edmond Gerard Cardon, passport no:12CE06151 from France confirmed their signatures on this document on the day _____2013. Court fee for verification in the amount of RSD _____ is charged through bank account. **Authorized person for verification:** _____

Марица
064/808-65-50

Цвети Пр
22.6.2016 г

И Бенко
27.06.2016 -

JOHNSON ELECTRIC DOO NIŠ

Vazduhoplovaca bb, 18000 Niš, Srbija
MB: 20945028; PIB: 108169643
Tekući račun: 240-2187-03 Findomestic Banka a.d. Beograd
Tel: + 381 (0)18 506 111
www.johnsonelectric.com

JOHNSON ELECTRIC
innovating motion

JOHNSON ELECTRIC DOO
Del. br. D661/2016
17.06 2016 god.
NIŠ

ГРАД НИШ
УПРАВА ЗА ГРАЂЕВИНСКА СТАЊА И ОПШТЕ ПОСЛОВЕ
Примљено: 20 JUN 2016
Орг.јед. | Број | Прилог | Вредност
04 | | 1

3758
2546

Град Ниш
Улица 7. јула 2
18000 Ниш
Градоначелник, господин Зоран Перишић

и

Град Ниш
Николе Пашића 24
Управа за имовину и инспекцијске послове

Предмет: Захтев за продужење рока за испуњење обавезе из Уговора о отуђењу грађевинског земљишта у јавној својини без обавезе плаћања накнаде

Поштовани,

у вези са Уговором о отуђењу грађевинског земљишта у јавној својини без обавезе плаћања накнаде број 3 3528/13, од 24. септембра 2013. године, ("Уговор") закљученог између Републике Србије и Johnson Electric доо Београд (сада Johnson Electric доо Ниш), у прилогу дописа достављамо Вам молбу за продужење рока за испуњавање обавезе у складу са чланом 12. став 6 Уговора.

Срдачан поздрав,

PRIVREDNO DRUŠTVO JOHNSON ELECTRIC DOO 1 NIŠ

Саша Младеновић

JOHNSON ELECTRIC DOO NIŠ
Vazduhoplovaca bb, 18000 Niš, Srbija
CIN / MB: 20945028; PIB: 108169643
Tekući račun: 240-2187-03 Findomestic Banka a.d. Beograd

JOHNSON ELECTRIC
innovating motion

City of Nis
7 July Street 2
18000 Nis

ATTN: Mr. Zoran Perišić, Mayor

Nis, 17. June 2016

Re: Request for the modification of the Agreement on Transferring of Land in Public Ownership without Obligation of Payment of Compensation

Dear Sirs,

Referring to the Agreement on Transferring of Land in Public Ownership without Obligation of Payment of Compensation no. 3 3528/13, dated September 24, 2013, ('Agreement') concluded between Republic of Serbia and Johnson Electric doo Beograd (now Johnson Electric doo Nis). Johnson Electric doo Nis is obliged to hire 1000 employees until September 24, 2016. With information as of today Johnson Electric will reach at this date 780 – 820 employees and, therefore hereby asks for an extension of the fulfillment period according to Article 12, paragraph 6 of the Agreement.

Beside several changes in motor transfers with customers (pulling in and pushing out timelines) and although adding and removing some motors the overall project is in a good shape and not endangered at all. Main reasons for the delay are:

1. One motor was taken off the transfer list as customer wanted to change the used technology from brushed to brushless motor. Therefore the brushed motor will face out in 2017 and will be replaced by another model produced in Nis. Nevertheless 16 employees will be hired only then.

Град Ниш
Улица 7. јула 2
18000 Ниш

Предати: господину Зорану Перишићу, градоначелнику

Ниш, 17. јун 2016. године

Предмет: Захтев за измену Уговора о отуђењу грађевинског земљишта у јавној својини без обавезе плаћања накнаде

Поштовани,

Позивајући се на Уговор о отуђењу грађевинског земљишта у јавној својини без обавезе плаћања накнаде број 3 3528/13, од 24. септембра 2013. године, ("Уговор") закљученог између Републике Србије и Johnson Electric доо Београд (сада Johnson Electric доо Ниш), Johnson Electric доо Ниш се обавезао да запосли 1000 радника до 24. септембра, 2016. Са данашњим информацијама Johnson Electric ће до тог датума достићи 780 - 820 запослених те овим путем тражи продужење рока за испуњавање ове обавезе у складу са чланом 12. став 6 Уговора.

Поред неколико промена у моторним трансферима са корисницима (који су продужавали и померали рокове) и упркос додавању и уклањању неких мотора, свеукупно пројекат је у добром стању и није уопште угрожен. Главни разлози за кашњење су:

1. Један мотор је скинут са листе трансфера јер је корисник желео да промени коришћену технологију са мотора са четкицама на моторе без четкица. Стога ће мотор са четкицама престати да се користи 2017. године и биће замењен другим моделом произведеним у Нишу. Шеснаест запослених ће бити ангажовано тек тада.

2. One customer wanted to use the new motor design in current cars (carry back) to participate on the better cost of new motor generation. As the qualification cost at customer side were not justified by carry back savings the design was changed back to original and all timelines had to be renewed and confirmed by customer. This was finally finished only weeks ago and caused a delay of 9 months in the transfer resulting in 130 employees less at the end of August.

3. Detailed negotiations with one of our customers for the agreed transfer of motors was more challenging than anticipated as on its new request several design and specification changes should have been combined with the transfer. Combined with only 2 implementation windows per year at the car maker this resulted in a delay of 1 year and 126 employees hired later.

In Appendix 1 you can see a more detailed overview of current production ramp-up and the number of hired employees.

Due to the delays described above Johnson Electric is asking for a 7 month extension of the fulfillment period until the end of April 2017 already including a margin for any issue during ramp-up of production or external influence out of Johnson Electrics control.

For any questions we are available and looking forward to your positive reply.

Best regards,

2. Један корисник је желео да користи нови дизајн мотора у актуелним аутомобилима (carry back) да би користио ниже трошкове нове генерације мотора. Како трошак квалификација на страни корисника није био оправдан carry back уштедом, дизајн је враћен назад у иницијално стање и сви рокови су морали бити поново задати и потврђени од стране корисника. Ово је коначно завршено пре само неколико недеља и изазвало је кашњење од 9 месеци у трансферу и проузроковало је 130 запослених мање на крају августа.

3. Детаљни преговори са једним од наших корисника за уговорени трансфер мотора су били већи изазов него што је било очекивано јер је у оквиру његовог новог захтева неколико дизајна и промена у спецификацији требало да буде комбиновано са трансфером. У комбинацији са само два имплементациона прозора годишње по произвођачу аутомобила ово је довело до кашњења од једне године и резултирало бројем од 126 запослених који ће бити ангажовани касније.

У Додатку 1 можете видети детаљнији преглед постојећег производног распореда за нове моделе и број ангажованих запослених.

Због горе описаног кашњења Johnson Electric тражи 7 месеци продужења периода за испуњење обавезе, до краја априла 2017. године, укључујући маргине за сваки проблем током производног распореда за нове моделе или спољног утицаја ван контроле Johnson Electric.

За сва питања стојимо на располагању и надамо се Вашем позитивном одговору.

Срдачан поздрав,

Laurent Cardon

PRIVREDNO DRUŠTVO JOHNSON ELECTRIC DOO 1 NIŠ

Markus Schmitz