

## **UGOVOR** **o zakupu poslovnog prostora**

### **UGOVORNE STRANE:**

**ZAKUPODAVAC:** Grad Sarajevo, sa sjedištem u Sarajevu, Hamdije Kreševljakovića 3 (*u daljem tekstu: Grad Sarajevo*), zastupan po gradonačelniku Sarajeva g. Skaka Abdulahu,

**ZAKUPAC:** Delegacija Evropske unije u Bosni i Hercegovini (*u daljem tekstu: Delegacija EU*), sa sjedištem u Sarajevu, Skenderija 3, zastupana po šefu Delegacije, ambasadoru Sattler Johannu,

*Budući da strane uzajamno priznaju i ovime potvrđuju i saglasne su o sljedećem:*

- da je poslovni prostor u Sarajevu – Centar koji se nalazi u ulici Maršala Tita br. 62, ukupne površine 4.319,47 m<sup>2</sup>, upisan u zemljišne knjige pod br. 1101 (katastar IV, katastarska čestica 2002.) dodijeljen Gradu Sarajevu i kantonalnom Ministarstvu finansija na korištenje u skladu s Odlukom Vlade FBiH br. 1210/2019 od 24. oktobra 2019. godine, objavljenoj u Službenim novinama FBiH br. 97/19 od 25. decembra 2019. godine;
- da je u skladu sa navedenom Odlukom Vlade FBiH prizemlje predmetne zgrade ukupne površine od 751,63 m<sup>2</sup> dato na korištenje Gradu Sarajevu;
- da je Grad Sarajevo voljan dati u zakup prizemlje predmetne zgrade u ukupnoj površini od 669.02m<sup>2</sup> Delegaciji EU u svrhu otvaranja EU info centra u Sarajevu;
- Delegacija EU se obavezuje da snosi troškove rekonstrukcije fasade, vanjske stolarije i krova cjelokupne predmetne zgrade u iznosu koji ce se utvrditi posebnim ugovorom između ugovornih strana na osnovu predmjera radova iz glavnog projekta odnosno ugovora sa izvodjacom radova.
- da Grad Sarajevo izjavljuje i garantira da ima valjana ovlaštenja i legitimaciju za sklapanje predmetnog Ugovora te izvršavanje svojih obaveza te da nema potraživanja trećih strana koja bi mogla ometati nesmetano korištenje i uživanje predmetne imovine od strane Delegacije EU-a;
- da Delegacija EU-a uživa diplomatske povlastice i imunitete u skladu s Bečkom konvencijom o diplomatskim odnosima od 18. aprila 1961. godine i Ugovora o osnivanju zaključenog između vlasti Bosne i Hercegovine i EEAS iz 1996. godine.

### **Član 1. Predmet Ugovora**

Grad Sarajevo ovim daje u zakup, a Delegacija EU-a ovim prima u zakup, poslovni prostor u prizemlju zgrade koja se nalazi u ulici Maršala Tita br. 62, ukupne površine od 669,02m<sup>2</sup>.

Poslovni prostor koji se daje u zakup Delegaciji EU-a sastoji se od prostorija označenih kao 1, 1A, 1B, 1C, 2, 2A, 6, 7, 7A, 7B, 8, 9, 10, 10A, 11, TREZOR, WC1, WC2, ŠALTER SALA,

2/3 AULA, 1/3 AULA, H1, P4 u cijelosti u skladu s priloženim tlocrtom koji je sastavni dio Ugovora.

Delegacija EU-a koristi zakupljeni poslovni prostor u svrhu otvaranja i rada EU informativnog centra.

## **Član 2. Period važenja Ugovora**

Ugovor se zaključuje na period od 20 godina, uz mogućnost produženja za isti period kroz zaključenje aneksa Ugovoru o zakupu, uz potpis obje strane, najkasnije tri (3) mjeseca prije datuma isteka predmetnog Ugovora o zakupu.

Ugovor o zakupu stupa na snagu danom njegovog potpisivanja, do kojeg datuma će poslovni prostor koji je predmet zakupa biti na raspolaganju za nesmetano korištenje i uživanje od strane Delegacije EU-a prema uslovima iz ovog Ugovora.

Delegacija EU-a potvrđuje prihvaćanje prostora prije ulaska u posjed putem „*izvještaja o prihvatanju*“ koji potpisuju obje strane. Prostor se može prihvatiti „*s rezervom*“ u slučaju manjih nedostataka ili odstupanja koje ne sprečavaju Delegaciju EU-a da prostor koristi u punom kapacitetu, ukoliko je Delegacija EU-a saglasna te pod uslovom da Grad Sarajevo preuzme obavezu otklanjanja eventualnih nedostataka u roku koji treba utvrditi u „*izvještaja o prihvatanju*“.

Delegacija EU-a prihvata prostor na temelju „*zatečenog stanja*“ što ne dovodi u pitanje pravo Delegacije EU-a da zahtijeva dalje radnje na trošak Grada Sarajeva u slučaju da su zgrada i/ili instalacije i/ili sistemi u zgradi nedovoljni za potrebe otvaranja i rada EU informativnog centra kako je predviđeno odredbama ovog Ugovora o zakupu.

Delegacija EU-a zadržava pravo jednostranog raskida Ugovora o zakupu bez ikakve obaveze nadoknade za Grad Sarajevo, ukoliko prostorije nisu dostupne za nesmetano uživanje pod uslovima ovog Ugovora mjesec dana nakon dana početka važenja zakupa. Obavijest o raskidu ugovora dostavlja se Gradu Sarajevo putem preporučene pošte ili dopisa s povratnicom najkasnije osam (8) kalendarskih dana (*od datuma poštanskog pečata*) nakon isteka navedenog roka.

## **Član 3. Produženje Ugovora**

Ugovor o zakupu se može produžiti nakon isteka perioda važenja na koji je sklopljen, pod istim uslovima i pod uslovom da Delegacija EU-a pošalje zahtjev za produženjem i da se nijedna strana ne protivi produženju ovoga Ugovora minimalno tri (3) mjeseca prije njegovog isteka.

U slučaju da se Ugovor o zakupu ne produži nakon isteka perioda važenja za koji je sklopljen, Delegacija EU-a dužna je izvršiti zapisničku primopredaju zakupljenog poslovnog prostora Gradu Sarajevu, uz prenos svih eventualnih izmjena prostorija izvedenih u svrhu poboljšanja funkcionalnosti prostorija.

## **Član 4. Zakupnina i plaćanje zakupnine**

Zakupnina se plaća kao fiksna u iznosu od 1,00 KM, koja se plaća u KM svakog mjeseca do 15 dana u mjesecu za tekući mjesec.

Zakupnina i druga plaćanja prema ovom Ugovoru vrše se na račun Grada Sarajeva u domaćoj valuti (KM) otvorenom kod jedne od banaka u Bosni i Hercegovini.

Prije prve uplate, Delegaciji EU-a se dostavlja finansijski identifikacijski obrazac s podacima o bankovnom računu, ovjeren od strane Grada Sarajeva i banke.

Grad Sarajevo dostavlja Delegaciji EU-a fakturu najmanje 15 dana prije svakog plaćanja zakupnine.

#### **Član 5. Troškovi komunalnih usluga**

Delegacija EU-a preuzima obavezu plaćanja sljedećih troškova:

- električna energija,
- plin,
- računi za telefon i internet,
- vodosnabdijevanje,
- odvoz smeća.

Grad Sarajevo je obavezan da obezbijedi i plaća:

- priključak za struju i vodu;
- telefonski kabal u zgradi za spajanje svih potrebnih telefonskih linija.

#### **Član 6. Radovi na adaptaciji i bezbjednost prostorija**

Grad Sarajevo osigurava podršku Delegaciji EU-a u pribavljanju svih dozvola i druge dokumentacije potrebne za izvođenje radova na adaptaciji i opremanju prostorija. Grad Sarajevo omogućava Delegaciji EU-a da izvrši adaptaciju zakupljenih prostorija u skladu sa svim potrebama EU informacijskog centra i po potrebi za obavljanje njegovog rada. Delegacija EU ce snositi troskove vezane za adaptaciju.

Grad Sarajevo je dužan osigurati da su struktura i sve tehničke i druge instalacije u iznajmljenom prostoru u bezbjednom i dobrom stanju te u potpunosti u skladu sa zdravstvenim i sigurnosnim propisima koji se primjenjuju u Bosni i Hercegovini. Grad Sarajevo je također dužan osigurati da su sve instalacije i sistemi dovoljnog kapaciteta i kvalitete pružanja potrebnih usluga zgradi prema zadovoljavajućem standardu koji razumno zahtijeva Delegacija EU-a u svrhu otvaranja i rada EU informacijskog centra kako je propisano ovim Ugovorom o zakupu.

#### **Član 7. Instalacija opreme**

Grad Sarajevo ustupa Delegaciji EU-a pravo na instalaciju bilo koje sigurnosne i telekomunikacijske i ostale opreme koju Delegacija EU-a smatra potrebnom u zakupljenim prostorijama, na vlastiti trošak Delegacije EU-a i u skladu s tehničkim specifikacijama opreme i tehničkim kapacitetima prostorija.

#### **Član 8. Popravke i održavanje od strane Grada Sarajevo**

Grad Sarajevo osigurava da su prostorije koje su predmet ovog Ugovora prikladne za korištenje u skladu s uslovima rada i minimalne udobnosti koju zahtijeva Delegacija EU-a. Grad Sarajevo se obavezuje čuvati prostorije i opremu bezbjednom i u dobrom tehničkom stanju.

Tokom cijelog trajanja zakupa, Grad Sarajevo je odgovoran za zadovoljavajući rad, održavanje i popravak objekta (*zidovi, krov, strop*), bilo kojeg zajedničkog prostora, za tehničke instalacije (*vodovodne, sanitarne, grijanje, ventilacija, klimatizacija, električni sistemi i kućanski tehnički uređaji, osim specifične opreme koju je instalirala Delegacija EU-*

a) i po potrebi iste zamijeniti ukoliko ne pružaju dovoljne usluge ili ako je došlo do propadanja ili neodgovarajuće funkcionalnosti usljed neispravnosti ili uobičajenog habanja ili uzroka van kontrole Delegacije EU-a.

Grad Sarajevo je dužan na odgovarajući način osigurati zgradu od požara, uključujući, između ostalog, osiguranje od drugih rizika, te dostavlja kopiju police osiguranja Delegaciji EU-a. Grad Sarajevo nije odgovoran za osiguranje imovine Delegacije EU-a.

#### **Član 9. Popravke i održavanje od strane zakuca**

Delegacija EU odgovorna je za redovno održavanje, brigu i čistoću zakupljenih prostorija.

Delegacija EU obavezuje se na korištenje zakupljenih prostorija s dužnom pažnjom i odgovara za sve štete u prostorijama u kojem je takva šteta pričinjena kao rezultat grube nepažnje od strane Delegacije EU-a.

#### **Član 10. Štete uzrokovane prirodnim nesrećama i ljudskim djelovanjem**

Delegacija EU ne odgovara za bilo kakvu štetu na objektu pod zakupom uzrokovanu prirodnim nesrećama (npr. poplave, požari, zemljotresi) ili uzrokovanu ljudskim djelovanjem (npr. javne demonstracije) i drugim radnjama i događajima izvan kontrole Delegacije EU-a.

#### **Član 11. Pregled prostorija**

Delegacija EU-a dozvoljava Gradu Sarajevo pregled iznajmljenih prostorija u pratnji službenika Delegacije EU-a kada god to Grad Sarajevo zahtjeva, uz takav uredno opravdan zahtjev upućen Delegaciji EU-a najmanje četrdeset i osam (48) sati unaprijed.

#### **Član 12. Podzakup**

Delegacija EU-a ne može dati zakupljeni poslovni prostor ili bilo koji njegov dio u podzakup trećoj strani bez izričitog pristanka Grada Sarajeva.

#### **Član 13. Raskid Ugovora**

Ovaj Ugovor o zakupu prestaje da važi po isteku perioda za koji je sklopljen. Strane također mogu spozumno raskinuti ugovor se i prije isteka perioda na koji je zaključen..

Svaka strana također može raskinuti ovaj Ugovor o zakupu, tako što će pismeno obavijestiti o raskidu putem preporučene pošte ili pisma sa povratnicom, uz otkazni rok u trajanju od tri (3) mjeseca.

#### **Član 14. Uklanjanje opreme**

Grad Sarajevo dužan je omogućiti Delegaciji EU-a, po prestanku Ugovora o zakupu, da slobodno raspolaže svom opremom koju je Delegacija EU-a eventualno ugradila u prostor.

#### **Član 15. Povrat ključeva**

Na dan isteka zakupa, Delegacija EU-a vrši povrat ključeva prostorija Gradu Sarajevu.

#### **Član 16. Mjerodavno pravo i rješavanje sporova**

Bez obzira na diplomatski status Delegacije EU-a u BiH, Ugovor se uređuje u skladu sa zakonima Bosne i Hercegovine.

Svi eventualni sporovi u vezi s tumačenjem ili primjenom ovog Ugovora rješavaju se mirnim putem. U slučaju izostanka mirnog rješenja spora, Grad Sarajevo i Delegacija EU-a

pojedinačno imenuju po jednog arbitra koji će zajedno imenovati trećeg arbitra izabranog iz redova domaćih pravnika, notara ili agenata za nekretnine. Trojica arbitara zajednički odlučuju o svim pitanjima većinom glasova. Arbitražna odluka obavezno se dostavlja u pisanom obliku uz obrazloženje razloga na kojima se odluka temelji. Stranke su neopozivo vezane arbitražnom odlukom.

Stranka koja želi pokrenuti arbitražni postupak dužna je obavijestiti drugu stranku preporučenom poštom ili dopisom sa povratnicom, sa naznakom arbitra kojeg su izabrali. Druga strana imenuje svog arbitra u roku od 30 dana od prijema takve obavijesti.

Svaka stranka plaća troškove arbitra kojeg je imenovala. Arbitražnom presudom utvrđuju se razumne naknade za trećeg arbitra i odlučuje koja od stranaka snosi ove troškove ili u kojem omjeru ih stranke snose.

Jezik arbitražnog postupka je engleski.

#### **Član 17. Adrese za dostavljanje obavijesti**

Radi primjene ovih odredaba, adresa za dostavljanje obavijesti stranaka su:

- Grad Sarajevo, Hamdije Kreševljakovića 3, 71000 Sarajevo, BiH
- Delegacija EU u BiH, Skenderija 3, 71000 Sarajevo, BiH.

#### **Član 18. Autentični tekst**

Original Ugovora o zakupu sačinjen je na engleskom jeziku, uz prevod na jedan od službenih jezika u BiH u prilogu, te kao takav predstavlja jedini autentičan tekst Ugovora.

#### **Član 19. Primjerci Ugovora**

Ugovor o zakupu sačinjen je u šest (6) identičnih primjeraka na engleskom jeziku, od kojih tri (3) za Grad Sarajevo, a tri (3) za Delegaciju EU.

*Sačinjeno u Sarajevu u dobroj vjeri dana xx jula 2020. godine.*

**Za Delegaciju EU**

**Za Grad Sarajevo**

---

Johann Sattler

---

Abdulah Skaka