

Javna ustanova "Studentski centar" Sarajevo, sa sjedištem u Sarajevu, ulica Podgaj br. 6, koju zastupa Tarik Curić, direktor (u daljem tekstu: Zakupodavac),

Kanton Sarajevo, Stručna služba za zajedničke poslove Kantona Sarajevo, sa sjedištem u Sarajevu, ulica Reisa Džemaludina Čauševića br.1, koju zastupa Fikret Jašarević, Načelnik (u daljem tekstu: Zakupac),

zaključili su

**U G O V O R**  
**O ZAKUPU DIJELA POSLOVNE ZGRADE,**  
**(Objekat "A" Studentskog doma "Nedžarići")**

**Član 1.**

Zakupodavac i Zakupac ovim ugovorom dogovorno uređuju zakupni odnos na poslovnim prostorijama u dijelu poslovne zgrade u vlasništvu Zakupodavca u Sarajevu, ul. Aleja Bosne Srebrene bb.

Zakupodavac daje, a Zakupac prima u zakup dio poslovne zgrade objekta "A" Studentskog doma "Nedžarići", na 7. i 8. spratu spratu krila A, B i C, kao i dio prizemlja bloka D, ukupne površine 2006,6 m<sup>2</sup>. Navedena kvadratura obuhvata 55 kancelarije površine 16,80 m<sup>2</sup> i 45 kancelarija površine 12,40 m<sup>2</sup>. Prostorije imaju napajanje električnom energijom, razvedenu informatičku i telefonsku mrežu, sistem vatrodajave, prozore sa antiblast folijom – protuudarna i UV zaštita. Sva krila imaju po 2 mokra čvora (odvojena 1 muški i 1 ženski).

Prostorije se zagrijavaju i hlade centralnim sistemom grijanja, odnosno hlađenja, što znači da u svakoj prostoriji ima jedinica koja obavlja tu funkciju.

Sve prostorije imaju mogućnost uvezivanja telefonske i internet mreže, pojedinačno ili u sistemu.

U sklopu objekta postoje 4 konferencijske sale, kapaciteta od 10 do 50 mjesta, koje se stavljaju na korištenje (raspolaganje) Zakupcu u skladu sa njegovim potrebama, po sistemu rezervacije i bez naknade.

U sklopu poslovnih prostorija obezbijeđeno je 43 parking mjesta, održavanje higijene i DDD mjere prostorija bez naknade.

**Član 2.**

Zakupodavac se obavezuje:

- da iznajmi Zakupcu prostor iz predmeta ovog Ugovora;

- da održava el, instalacije (osim rasvjetnih tijela), instalacije grijanja i klimatizacije objekta "A" Studentskog doma "Nedžarići" (oštećenja grijnih tijela, termostata i sl., koja nastanu usljed nedomaćinskog korištenja Zakupca nisu predmet ove obaveze JU „Studentski centar“ te se novi dijelovi nabavljaju o trošku Zakupca);

- da održava instalacije vatrodojave u objektu "A" Studentskog doma "Nedžarići" (senzore, instalacije i kontrolnu tablu) i dostavi Zakupcu akte JU "Studentski centar" Sarajevo o zaštiti od požara.

### Član 3.

Zakupac se obavezuje:

- da prostor koristi kao dobar domaćin za obavljanje svoje registrovane djelatnosti;
- da Zakupodavcu mjesečno plaća zakupninu;
- da preda poslovni prostor u stanju u kojem ga je primio;
- na poštivanje važećeg Zakona o zaštiti od požara i internih akata JU "Studentski centar" Sarajevo o zaštiti od požara za prostore koje koristi po osnovu ovog Ugovora;
- da informiše JU "Studentski centar" Sarajevo o eventualnim štetama koje bi bile predmet naplate osiguranja (odmah po nastanku štete).

JU "Studentski centar" Sarajevo osigurava objekat "A" Studentskog doma "Nedžarići", a Zakupac može osigurati svoju pokretnu imovinu.

### Član 4.

Zakupac se obavezuje plaćati mjesečnu cijenu zakupa — mjesečnu zakupninu koja iznosi **8,00 KM/m<sup>2</sup> bez PDV-a, 9,36 KM/m<sup>2</sup> sa PDV-om.**

Na osnovu utvrđenih jediničnih cijena za m<sup>2</sup>, Zakupac se obavezuje plaćati mjesečnu zakupninu u ukupnom iznosu od:

1. *Cijena /ukupna površina 2006,6 m<sup>2</sup> x 8,00 KM/m<sup>2</sup> = 16.052,80 KM (cijena bez PDV-a).*

Zakupodavac se obavezuje da nema pravo da iz bilo kojeg razloga povećava mjesečnu cijenu zakupa u toku vremenskog trajanja zakupnog odnosa.

Zakupac će mjesečnu zakupninu plaćati na osnovu ispostavljene fakture Zakupodavca do 15-og u mjesecu za tekući mjesec, uz plaćanje režijskih troškova za prethodni mjesec na račun:

broj: **1610000004420010 (RAIFFEISEN BANKA DA SARAJEVO).**

## Član 5.

Zakupodavac se obavezuje da će iznose zakupnine uplaćene od strane Zakupca u skladu sa članom 4. ovog Ugovora, prioritetno i namjenski koristiti za održavanje predmeta zakupa iz člana 1. ovog Ugovora, zadržavajući kvalitet usluge na optimalnom nivou prema potrebama Zakupca.

Zakupodavac daje garanciju da će sve instalacije (električne, vodovodne, sistem grijanja i hlađenja, telekomunikacijske, liftovi i sl.) biti u funkciji.

## Član 6.

Troškove redovnog održavanja i obezbjeđenja zakupljenih prostorija i objekta u cjelini snosi Zakupodavac.

Cijena režijskih troškova (električna energija, gas, voda, odvoz smeća, servisnih ugovora: liftovi, klimatizacija, vatrodojava, čišćenje kruga zgrade od snijega i leda) iznosi 3,90 KM/m<sup>2</sup> sa PDV-om na mjesečnom nivou, odnosno Zakupac preuzima obavezu na plaćanje režijskih troškova za zakupljeni prostor u ukupnom iznosu od:

***Ukupna površina 2006,6 m<sup>2</sup> x 3,90 KM/m<sup>2</sup> = 7.825,74 KM (cijena sa PDV-om);***

Cijena režijskih i ostalih troškova utvrđena na mjesečnom nivou vezana je za kvadraturu koja se iznajmljuje kao i za prosječnu potrošnju energenata. Cijena režijskih troškova može biti predmet izmjene samo ukoliko dođe do promjene cijena energenata, uz uslov da za promjenu istih saglasnost daju Zakupac i Zakupodavac.

## Član 7.

Ovaj Ugovor zaključuje se na određeno vrijeme za period od 01.01.2019. godine do 31.12.2021. godine, sa mogućnošću njegovog produženja, uz obostranu saglasnost ugovornih strana.

## Član 8.

Ugovorne strane su saglasne da Zakupac predmetne poslovne prostorije preuzme od Zakupodavca prazne, slobodne od ljudi i stvari u njima, te da u istima instalira opremu potrebnu za obavljanje djelatnosti.

Predaje poslovnih prostorija, kako prilikom njihovog preuzimanja od Zakupodavca, tako i prilikom vraćanja njemu, obaviti će se zapisnički.

Zakupac se obavezuje da zakupljene poslovne prostorije koristi sa pažnjom dobrog domaćina, te da nakon prestanka zakupa iste preda Zakupodavcu slobodne od ljudi i stvari.

Zakupac ne odgovara na pogoršanje stanja poslovnih prostorija do koga je došlo usljed redovnog korištenja u skladu sa odredbama ovog Ugovora.

#### **Član 9.**

Zakupac ne može cijeli ili dio zakupljenih poslovnih prostorija iz člana 1. ovog Ugovora dati drugome u podzakup, ukoliko ne pribavi pisanu suglasnost Zakupodavca.

#### **Član 10.**

Ugovorne strane su saglasne da u slučaju prodaje cijele ili dijela poslovne zgrade objekta "A" Studentskog doma "Nedžarići", Zakupac ima pravo preče kupnje.

Zakup ne prestaje kada treće lice kupovinom ili po drugom osnovu stekne od Zakupodavca zgradu ili posebni dio zgrade u kojoj se nalaze zakupljene prostorije, u tom slučaju treće lice stupa u prava i obaveze Zakupodavca.

#### **Član 11.**

Zakupac ne može bez pisane saglasnosti Zakupodavca preduzimati bilo kakve građevinske radove vezane za poslovne prostorije iz člana 1. ovog Ugovora.

#### **Član 12.**

Ugovorne strane su saglasne da za cijelu ili dio zgrade u kojem se nalaze zakupljene poslovne prostorije, Zakupodavac izvrši osiguranje od rizika od požara i nekih drugih rizika sa uključenim rizikom od izliva vode.

#### **Član 13.**

Za međusobnu pisanu komunikaciju između ugovornih strana vrijedi adresa ugovornih strana naznačena u ovom Ugovoru.

Svaku promjenu adrese ugovorna strana mora odmah, a najkasnije u roku od tri dana pisanom obaviješću saopštiti drugoj ugovornoj strani.

#### **Član 14.**

Ugovorne strane su saglasne da svaka od strana ima pravo na jednostrani raskid ugovora prije njegovog isteka, bez objašnjenja o razlozima raskida istog, uz otkazni rok od 90 dana.

#### **Član 15.**

Ugovorne strane su saglasne da će sve eventualne sporove u vezi izvršavanja ovog Ugovora nastojati da riješe sporazumno, a u slučaju nemogućnosti rješenja spora sporazumno ugovorne strane su saglasne da je nadležan sud u Sarajevu.

**Član 16.**

Ovaj Ugovor je sačinjen u 6 (šest) istovjetnih primjeraka, od kojih svaka ugovorna strana zadržava po 3 (tri) primjerka.

**Član 17.**

Ugovor stupa na snagu danom obostranog potpisivanja od strane ovlaštenih lica ugovornih strana.

**ZA ZAKUPCA:**

**Stručna služba za zajedničke poslove KS**

**ZA ZAKUPODAVCA:**

**JU "STUDENSKI CENTAR" SARAJEVO**



Broj:

Sarajevo, 31.12.2018. godine