

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

zaključen u Sarajevu dana 24.12.2024. godine između ugovornih strana:

**„avaz-roto press,, d.o.o. Sarajevo**, ulica Tešanjka broj 24a, 71000 Sarajevo, identifikacioni broj: 4200934630002, PDV broj: 200934630002, transakcijski računi: UniCredit Bank d.d. Sarajevo: 338-32022664022-93, devizni račun IBAN:BA39 338-320-48932443-55–broj partije: 20008844101; Swift Code: UNCRBA22XXX, koga zastupa i predstavlja direktor Društva, Bojan Varunek (u daljem tekstu: „**Zakupodavac**“)

i

**BOSNA I HERCEGOVINA - URED ZA REVIZIJU INSTITUCIJA BOSNE I HERCEGOVINE**, sa sjedištem u Sarajevu, ul. Tešanjka 24/a, identifikacioni broj: 4200788470006, kojim upravlja Hrvoje Tvrtković, generalni revizor (u nastavku: „**Zakupac**“)

(u daljem tekstu: „**Ugovorne strane**“)

**I. PREDMET UGOVORA**

**Član 1.**

1. Zakupodavac daje, a Zakupac prima u zakup Poslovni prostor koji predstavlja zasebnu i samostalnu upotrebnu cjelinu, koji se nalazi u Avaz Twist Toweru , na adresi Tešanjka broj 24a u Sarajevu, i to kako slijedi:

a.) Poslovni prostor smješten u zgradi Avaz Twist Tower (u daljem tekstu: **ATT**), 12. sprat, površine **298,00 m<sup>2</sup>**.

Poslovni prostor smješten u zgradi Avaz Twist Tower (u daljem tekstu: **ATT**), 13. sprat, površine **298,00 m<sup>2</sup>**.

Poslovni prostor smješten u zgradi Avaz Twist Tower (u daljem tekstu: **ATT**), 20. sprat, površine **139,5 m<sup>2</sup>**.

Poslovni prostor smješten u zgradi Avaz Twist Tower (u daljem tekstu: **ATT**), 22. sprat, površine **100,00 m<sup>2</sup>** predviđen za potrebe arhive.

Poslovni prostor smješten u zgradi Avaz Twist Tower (u daljem tekstu: **ATT**), 29. sprat, površine **298,00 m<sup>2</sup>**.

Poslovni prostor smješten u zgradi Avaz Twist Tower (u daljem tekstu: **ATT**), 20. sprat, uredski potpuno opremljen, ukupne površine **158,50 m<sup>2</sup>**.

Poslovni prostor smješten u zgradi Avaz Twist Tower (u daljem tekstu: **ATT**), 17. sprat, uredski potpuno opremljen, ukupne površine **108,00 m<sup>2</sup>**.

b.) 6 (šest) Garažnih mjesta u zgradi Avaz Twist Tower (u daljem tekstu: **ATT**), 4. sprat (Garažna mjesta 405,406,407,408,409,410).

2. Ukupna površina Poslovnog prostora utvrđena je na osnovu mjerenja unutrašnjih strana vanjskih zidova. Tako izračunata površina Poslovnog prostora iznosi ukupno **1.400,00 m<sup>2</sup>**. Ova površina će služiti kao osnovica za utvrđivanje Zakupnine (detaljnije određene u članu 4. ovog Ugovora) i troškova individualne potrošnje i održavanja (detaljnije određenih u članu 5. ovog Ugovora).

3. U iznos ukupne površine nisu uključene površine garažnih mjesta.

## II. NAMJENA POSLOVNOG PROSTORA

### Član 2.

1. Zakupac ne smije koristiti Poslovni prostor za obavljanje drugih djelatnosti koje bi bile različite od onih koje su navedene u sudskom rješenju o registraciji Zakupca, osim ukoliko mu Zakupodavac na takvu namjenu ne izda prethodnu pismenu saglasnost. U protivnom, Zakupodavac je ovlašten odmah raskinuti ovaj Ugovor na štetu Zakupca.
2. Zakupac nema pravo zaključivanja ugovora o podzakupu s trećim licem, bez prethodne pismene saglasnosti Zakupodavca.

## III. TRAJANJE ZAKUPA

### Član 3.

1. Ugovorne strane saglasno utvrđuju da ovaj Ugovor proizvodi prava i obaveze za Ugovorne strane od dana zaključenja istog u skladu sa zakonom.
2. **Ugovor se zaključuje na određen period i to na period od dana 01.01.2025. godine do dana 30.06.2025. godine.**  
Ugovorne strane saglasno utvrđuju da se ugovor po zahtjevu Zakupca može produžiti aneksom uz prethodnu najavu od 60 dana.

## IV. ZAKUPNINA

### Član 4.

1. Ugovorne strane saglasno utvrđuju da će Zakupac na ime zakupa poslovnog prostora plaćati mjesečnu zakupninu (daljem tekstu: **zakupnina**).
2. Zakupnina koju je Zakupac dužan plaćati Zakupodavcu od dana početka važenja ovog ugovora do datuma prestanka važenja Ugovora za zakupljeni poslovni prostor iz prvih šest stavki tačke a). Člana 1. ovog Ugovora iznosi **15,00 KM/m<sup>2</sup>**, što ukupno iznosi neto 19.380,00 KM uvećano za pripadajući PDV i ukupno iznosi **22.674,60 KM sa PDV-om**, dok je za sedmu stavku tačke a). Člana 1. ovog Ugovora, Zakupac dužan plaćati Zakupodavcu iznos od **22,50 KM/m<sup>2</sup>**, što ukupno iznosi neto 2.430,00 KM uvećano za pripadajući PDV i ukupno iznosi **2.843,10 KM sa PDV-om**. U skladu sa zakonom. Zakupac će vršiti plaćanje Zakupnine na način kako je utvrđeno u članu 6. ovog ugovora.

| Važi od | Važi do | Zakupnina za prvih šest stavki tačke a). | Varijabilni individualni troškovi | Kaucija | Čišćenje |
|---------|---------|------------------------------------------|-----------------------------------|---------|----------|
|---------|---------|------------------------------------------|-----------------------------------|---------|----------|

|                    |                    |                                               |                                              |           |                                                     |
|--------------------|--------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------------------|-----------|-----------------------------------------------------|
| <b>01.01.2025.</b> | <b>30.06.2025.</b> | <b>15,00 KM/m<sup>2</sup><br/>(bez PDV-a)</b> | <b>5,00 KM/m<sup>2</sup><br/>(bez PDV-a)</b> | <b>NE</b> | <b>DA<br/>(2,00 KM/m<sup>2</sup><br/>bez PDV-a)</b> |
|--------------------|--------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------------------|-----------|-----------------------------------------------------|

| <b>Važi od</b>     | <b>Važi do</b>     | <b>Zakupnina za<br/>sedmu stavku<br/>tačke a).</b> | <b>Varijabilni<br/>individualni<br/>troškovi</b> | <b>Kaucija</b> | <b>Čišćenje</b>                                     |
|--------------------|--------------------|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------|----------------|-----------------------------------------------------|
| <b>01.01.2025.</b> | <b>30.06.2025.</b> | <b>22,50 KM/m<sup>2</sup><br/>(bez PDV-a)</b>      | <b>5,00 KM/m<sup>2</sup><br/>(bez PDV-a)</b>     | <b>NE</b>      | <b>DA<br/>(2,00 KM/m<sup>2</sup><br/>bez PDV-a)</b> |

3. Zakupac se obavezuje na ime troškova higijenskog održavanja za prostore plaćati mjesečni iznos od 2,00 KM/m<sup>2</sup> uvećano za pripadajući PDV što ukupno iznosi **3.042,00 KM sa PDV-om**.  
Čišćenje hodnika i toaleta će se vršiti svakodnevno. Zakupodavac se obavezuje osigurati toaletni papir, sapun i ubruse.  
U troškove higijenskog održavanja nije uključen poslovni prostor na 22 spratu- arhiva ukupne površine 100.00 m<sup>2</sup>.
4. Zakupac se obavezuje na ime troškova Zakupnine za garažna mjesta od dana potpisa ovog Ugovora do datuma prestanka Ugovora za svako zakupljeno Garažno mjesto plaćati iznos od po 99,00 KM što ukupno iznosi **594,00 KM sa PDV-om**.

## **V. ZAJEDNIČKI I INDIVIDUALNI TROŠKOVI**

### **Član 5.**

1. Ugovorne strane saglasno utvrđuju da je Zakupac također obavezan snositi troškove poslovnog prostora koji su povezani sa funkcionisanjem Avaz Twist Towera i korištenjem poslovnog prostora iz člana 1. ovog Ugovora i to kako slijedi:
  - a.) Troškovi individualne potrošnje i održavanja definisani u tački 4. ovog člana, koji se odnose na individualno korištenje poslovnog prostora od strane Zakupca i održavanje zajedničkih dijelova Avaz Twist Towera i zakupljenih poslovnih prostora, a koje naplaćuje Zakupodavac.
  - Zakupac se obavezuje na ime troškova individualne potrošnje i održavanja plaćati Zakupodavcu mjesečnu akontaciju (u daljem tekstu: „**Mjesečna akontacija**“) u iznosu od **5,00 KM/m<sup>2</sup>** poslovnog prostora mjesečno, uvećano za pripadajući PDV, odnosno ukupno neto 7.000,00 KM mjesečno, uvećano za pripadajući PDV što ukupno iznosi **8.190,00 sa PDV-om**.
2. U slučaju da u toku trajanja ovog Ugovora dođe do poskupljenja energenata koji se koriste u procesu održavanja, Zakupodavac je ovlašten u skladu s procentom poskupljenja izvršiti povećanje mjesečne akontacije.
3. Troškovi individualne potrošnje i održavanja podrazumijevaju:
  - Troškovi grijanja/hlađenja;
  - Troškovi vode;
  - Nadzor zajedničkih dijelova ATT-a;

- Redovno održavanje i mjesečno servisiranje liftova;
  - Dezinfekcija, dezinsekcija i deratizacija poslovnih prostora i zajedničkih dijelova;
  - Redovno održavanje zajedničkih dijelova ATT-a, parkirališta i estetskog izgleda neposredne okoline;
  - Redovno održavanje vodovodnih, kanalizacijskih, električnih i ventilacijskih instalacija, te instalacija za grijanje zajedničkih dijelova ATT-a do priključka u poslovne prostore;
  - Redovno održavanje protivpožarnog sistema ATT-a;
  - Održavanje zajedničkih zelenih površina;
  - Redovni popravci strukturnih elemenata: zidovi, konstrukcijski elementi, prozori, stakla, ulazna vrata;
  - Odvoz smeća;
  - Usluga recepcije;
  - Dostava pošte;
  - Osiguranje ATT.
4. Troškovi električne energije će se obračunati i plaćati po utrošku za svaki prostor posebno, osim za prostor pod stavkom 7. Tačke a) člana 1. ovog Ugovora, za koji će se plaćati paušalno **108.00 KM** mjesečno, uvećano za pripadajući PDV i za prostor pod stavkom 4. Tačke a) člana 1. ovog Ugovora za koji se neće plaćati električna energija jer se radi o arhivskom prostoru.

## VI. FAKTURISANJE I PLAĆANJE

### Član 6.

1. Ugovorne strane saglasno utvrđuju da će se plaćanje zakupnine i mjesečnih akontacija vršiti najkasnije do 20. u mjesecu za tekući mjesec. Zakupodavac se obavezuje da će Zakupcu dostaviti originalan račun, na adresu zakupljenog prostora naznačenu u Ugovoru, s tim da prethodno može jedan primjerak istog dostaviti i na fax/mail Zakupca.
2. Sva plaćanja koja proizilaze iz ovog ugovora, Zakupac će vršiti preko virmana, na jedan od transakcijskih računa Zakupodavca.
3. U slučaju da Zakupac bude osporavao ispostavljene račune, isti neće biti oslobođen plaćanja naznačenih iznosa, osim ako račun bude sadržavao materijalne greške. Ukoliko račun bude sadržavao greške navedene u prethodnom stavu, Zakupac se obavezuje danom primitka računa izvijestiti Zakupodavca o navedenim greškama kako bi Zakupodavac otklonio iste. U navedenom slučaju utvrđeni rok za plaćanje obaveza po takvom računu za Zakupca počinje teći od trenutka kad Zakupodavac izda Zakupcu potrebno odobrenje ili ispostavi novi račun, a kad se radi o plaćanju obaveza čije plaćanje je utvrđeno do određenog datuma, zakupac je u obavezi izvršiti plaćanje u roku od 6 dana od dana izdavanja potrebnog odobrenja ili ispostavljanja novog računa od strane Zakupodavca.
4. U skladu s propisima FBiH i samo dok na snazi bude obaveza da se među privrednim društvima plaćanje vrši u KM, sva plaćanja dogovorena ovim Ugovorom biće preračunata u KM. Protuvrijednost nekog iznosa u KM u stranoj valuti bit će određena prema srednjem kursu Centralne banke BiH na dan ispostavljanja računa.

## **VII. OBAVEZE UGOVORNIH STRANA**

### **Član 7.**

1. Ugovorne strane saglasno utvrđuju da Zakupac odgovara za zakupljeni poslovni prostor, opremu, završne radove i za sve instalacije izvedene u njegovoj unutrašnjosti.

Zakupac se obavezuje o vlastitom trošku vršiti popravke nabrojanih elemenata iz stava 1.

- Zakupac je dužan odmah obavijestiti Zakupodavca o svim eventualnim štetama u poslovnom prostoru.
- Zakupac je dužan održavati poslovni prostor pažnjom dobrog korisnika - domaćina, u urednom tehničkom stanju, poštovati pravila sigurnosti i higijene, te poštovati kućni red Zakupodavca.
- Zakupac odgovara za štetu koju prouzrokuju njegovi predstavnici ili njegovo osoblje unutar poslovnog prostora ili u zajedničkim prostorima ATT-a.
- Zakupodavac ima pravo obaviti kontrolu u poslovnom prostoru koji je predmet ovog zakupa - ugovora, ne ometajući pri tom obavljanje djelatnosti Zakupca, u cilju provjere ispravnog ispunjavanja ugovorenih obaveza od strane Zakupca. Zakupodavac ili osoba koju on u tu svrhu ovlasti može, uz prethodnu najavu, posjetiti poslovni prostor u toku radnog vremena.
- Zakupodavac se obavezuje da osigura tehničku podršku za smještanje i povezivanje opreme u server sobi, komunikacionim čvorištima, na antenskom stubu kao i uredima, do uspostave funkcionalnog informaciono- komunikaciog sistema između zakupljenih etaža Zakupca.

## **VIII. OSIGURANJE**

### **Član 8.**

1. Zakupodavac se obavezuje da će kod osiguravajućeg društva koje sam izabere osigurati ATT kao cjelinu, uključujući poslovne prostore i zajedničke prostore, od opštih rizika (osiguranje od požara i drugih opasnosti, osiguranje izljeva vode iz kanalizacionih i vodovodnih cijevi, osiguranje od rizika poplave, bujice i visokih voda u garažnom prostoru, lom stakla, osiguranje od odgovornosti pričinjene trećim licima u zajedničkim dijelovima ATT-a.
2. Zakupac ima mogućnost da kod osiguravajućeg društva koje sam izabere sklopi sljedeću policu osiguranja i to:
  - a) Polica osiguranja od požara i dopunskih rizika za inventar, opremu, uređaje i robu na zalihi u poslovnom prostoru, počevši od dana primopredaje poslovnog prostora do isteka Ugovora, a na vrijednost koju Zakupac sam odredi.
  - b) Izričito se isključuje svaka odgovornost Zakupodavca za eventualno nanесenu štetu trećim licima od strane Zakupca, do koje bi moglo doći u obavljanju vlastite djelatnosti Zakupca u poslovnom prostoru.

## **IX. REKLAMNI NATPISI**

### **Član 9**

1. Zakupac može, uz prethodnu pismenu saglasnost Zakupodavca, postaviti na pročelje poslovnog prostora vlastiti reklamni natpis. Zakupac ima obavezu plaćanja troškova izrade i postavljanja reklamnog natpisa, te troškova pripadajućeg poreza i naknada na reklamne natpise, kao i eventualno drugih troškova koji proizađu iz osnova postavljanja istog. U slučaju isteka Ugovora, odnosno, njegovog ne obnavljanja, Zakupac je obavezan ukloniti postavljene reklamne natpise, dovodeći površine na kojima su natpisi bili u prvobitno stanje, odnosno, u stanje u kakvom su te površine bile prije postavljanja natpisa.

2. Zakupcu nije dozvoljeno na vanjske zidove poslovnog prostora ili zajedničke prostore ATT-a postavljati natpise, reklame ili dekoracije bez prethodnog pismenog odobrenja Zakupodavca. Zakupodavac je dužan dostaviti pismeni odgovor Zakupcu u roku od 15 (petnaest) dana od datuma prijema konkretnog zahtjeva.

## **X. UREĐENJE POSLOVNOG PROSTORA NAKON PRIMOPREDAJE I NAKNADNE ADAPTACIJE**

### **Član 10.**

1. Ugovorne strane saglasno utvrđuju da nakon primopredaje poslovnog prostora Zakupcu od strane Zakupodavca, Zakupac ima obavezu, o svom trošku završno urediti i opremiti poslovni prostor.  
Zakupac se obavezuje da tokom čitavog perioda važenja ovog ugovora sve eventualne naknadne izmjene u odnosu na poslovni prostor dostavi na odobrenje Zakupodavcu. Zakupac ne može započeti s izvođenjem bilo kakvih radova prije nego što dobije prethodnu pismenu saglasnost Zakupodavca. U protivnom, Ugovor će biti momentalno raskinut. Ugovorne strane će utvrditi tehničke detalje nakon što Zakupac dostavi detaljni projekat adaptacije s tehničkim i konstrukcijskim rješenjima.
2. Zakupodavac se obavezuje izvršiti tehnički prijem ATT-a i pribaviti upotrebnu dozvolu.
3. Zakupac se obavezuje da će za obavljanje ugovorene djelatnosti u poslovnom prostoru pribaviti o svom trošku svu neophodnu dokumentaciju, saglasnosti i rješenja od strane nadležnih organa FBiH/BiH, a u skladu sa zakonom.  
Izričito je isključena svaka odgovornost Zakupodavca za bilo kakve pravne nedostatke u obavljanju djelatnosti Zakupca u poslovnom prostoru
4. Ugovorne strane saglasno utvrđuju da će sve eventualne izmjene i poboljšanja u poslovnom prostoru Zakupac izvesti na vlastiti trošak i rizik, a one će po isteku ili eventualnom raskidu Ugovora postati vlasništvo Zakupodavca, osim prenosivih dijelova namještaja. Zakupodavac stoga nije dužan refundirati nikakve troškove koje će Zakupac imati zbog izvođenja navedenih poboljšanja ili tehničkih instalacija.

## **XI. PREDAJA POSLOVNOG PROSTORA PO PRESTANKU UGOVORA**

### **Član 11.**

1. Ugovorne strane saglasno utvrđuju da je odmah nakon isteka odnosno raskida Ugovora Zakupac dužan predati poslovni prostor u prvobitnom stanju u kojem je objekat zatekao u trenutku primopredaje, slobodnog od lica i stvari, osim navedenog u članu 11. tačka 4. ovog ugovora. Nakon isteka tog roka Zakupac nema više nikakva prava u poslovnom prostoru i ovlašćuje Zakupodavca, bez daljnjih pitanja ili dozvola, da odmah uđe u posjed predmetnog poslovnog prostora. Ukoliko bi Zakupac imao dugovanje prema Zakupodavcu iz osnova korištenja poslovnog prostora, Zakupodavac može robu ili namještaj koji bi se zatekao u poslovnom prostoru zadržati kao djelimičnu kompenzaciju za eventualne dugove do pune naplate, ali samo u slučaju postizanja sporazuma obje ugovorne strane. Vrijednost pripisana tim dobrima može biti vrijednost eventualne realizacije, odnosno djelimične kompenzacije eventualnih dugovanja.
2. Ugovorne strane saglasno utvrđuju da će završna primopredaja poslovnog prostora biti potvrđena zapisnikom kojeg će potpisati obje Ugovorne strane.

## **XII. RASKID UGOVORA I SMANJENJE VISINE ZAKUPNINE**

### **Član 12.**

1. Zakupodavac može otkazati ovaj Ugovor o zakupu i prije isteka roka na koji je isti zaključen, naročito ali ne isključivo u sljedećim slučajevima:
  - Ako Zakupac ne plati dospjelu zakupninu za poslovni prostor u roku od 15 (petnaest) dana od dana prijema pismene opomene Zakupodavca;
  - Ako Zakupac, u roku od 15 (petnaest) dana od dana prijema pismene opomene, ne plati mjesečne akontacije, eventualne godišnje razlike po obračunu stvarnih (varijabilnih) troškova individualne potrošnje i održavanja.
  - Ako se Zakupac protekom roka od 15 (petnaest) dana od dana prijema pismene opomene od strane Zakupodavca, nastavi ponašati suprotno interesima zajednice, odnosno ako usluge ili roba Zakupca ne odgovaraju standardima ATT-a, ili ako se pogorša kvalitet usluge, što šteti ugledu čitavog ATT-a;
  - Ako Zakupac protekom roka od 15 (petnaest) dana od dana prijema pismene opomene od strane Zakupodavca, nastavi neodržavati unutrašnjost poslovnog prostora, ako je poslovni prostor neuredan, ili ako ne izvrši potrebne popravke i adaptacije ili ako ne poštuje Kućni red Zakupodavca;
  - Ako Zakupac, protekom roka od 15 (petnaest) dana od dana prijema opomene Zakupodavca, nastavi nenamjenski koristiti površine izvan objekta ATT-a ili ako ih koristi bez dozvole Zakupodavca (odlaganje ambalaže, zatvaranje staze za stranke, zatvaranje prometnih puteva koji služe za utovar i istovar,...);
  - Ako se Zakupac ili njegovo osoblje, protekom roka od 15 (petnaest) dana od dana prijema opomene Zakupodavca, nastavi neprimjereno ili bezobzirno ponašati prema ostalim zakupcima ili strankama ATT-a;
  - Ako Zakupac u roku od 15 (petnaest) dana od dana prijema pismene opomene Zakupodavca, ne ukloni promjene koje je na poslovnom prostoru izveo samoinicijativno, bez saglasnosti Zakupodavca.
  - Ako Zakupac izda poslovni prostor u podzakup ili zaključi ugovor o poslovnoj saradnji ili bilo kakav drugi ugovor s trećim licem, kojim bi se djelimično ili u cjelosti, izvršio prenos obavljanja djelatnosti Zakupca iz člana 2 tačke 1 ovog ugovora na to treće lice.
2. Zakupodavac je ovlašten raskinuti ovaj ugovor o zakupu, bez obaveze poštivanja otkaznog roka:
  - U slučaju da Zakupac i poslije pismene opomene Zakupodavca koristi poslovni prostor koji je predmet ovog ugovora protivno Ugovoru o zakupu ili njegovoj namjeni, ili ga koristi tako da uzrokuje vidljivu štetu;
  - U slučaju da se utvrdi da je Zakupac prije sklapanja Ugovora o zakupu predočio Zakupodavcu lažne ili obmanjujuće podatke;
  - U slučajevima kada je to izričito predviđeno ovim ugovorom.
3. Ugovorne strane saglasno utvrđuju da u slučaju da u roku od 15 (petnaest) dana od dana raskida Ugovora, odnosno od dana isteka otkaznog roka Zakupac ne oslobodi poslovni prostor od lica i stvari, Zakupodavac je ovlašten zatvoriti poslovni prostor sprječavajući obavljanje djelatnosti Zakupca u zakupljenom poslovnom prostoru, a isto se neće i ne može smatrati smetanjem posjeda Zakupca.
4. Zakupac je ovlašten raskinuti ovaj Ugovor o zakupu, bez obaveze poštivanja otkaznog roka:
  - U slučaju da se protiv Zakupodavca pokrene postupak likvidacije ili stečaja ili ako Zakupodavac na neki drugi način prekine s obavljanjem registrovane djelatnosti
  - U slučajevima kada je to izričito predviđeno ovim ugovorom.
5. Ugovorne strane saglasno utvrđuju da mogu otkazati ovaj ugovor bez navođenja posebnih razloga, uz otkazni rok od 4 mjeseca uz obavezu Zakupca da za cijelo vrijeme trajanja otkaznog roka obavlja djelatnost u poslovnom prostoru.  
Otkazni rok iz prethodnog stava počinje teći od dana uručenja otkaza drugoj ugovornoj strani, preporučenim pismom sa povratnicom.
6. Ugovorne strane se obavezuju da prva 3 mjeseca trajanja ovog Ugovora, ne smiju otkazati Ugovor o zakupu osim u slučajevima navedenim tačkama 1. – 5. ovog člana.

7. Smanjenje visine Zakupnine moguće je samo u slučaju utvrđivanja ozbiljnih nedostataka i to u odnosu na poslovni prostor koji je predmet ovog Ugovora, uz obaveznu prethodnu pismenu saglasnost Zakupodavca. Ovo je prihvatljivo u slučaju da se utvrđeni nedostaci mogu direktno pripisati krivnji Zakupodavca.
8. U slučaju nastupanja okolnosti iz prethodnog stava i to za vrijeme dok se ne otklone utvrđeni nedostaci, zakupnina će se smanjiti srazmjerno neupotrebljivom dijelu površine poslovnog prostora u kojem su utvrđeni ozbiljni nedostaci.
9. Zakupodavac nije odgovoran za štete na dobrima u vlasništvu Zakupca nastalim usljed prirodnih nepogoda kao što su poplava, požar, vandalistička djela, krađe ili drugi slični događaji bez obzira na njihovu vrstu, uzrok, trajanje i opseg. Izuzetak čine slučajevi u kojima bi Zakupodavac štetu prouzrokovao namjerno ili nepažnjom, u kom slučaju će Zakupodavac, ako dođe do oštećenja poslovnog prostora, izvršiti neophodne popravke u cilju uklanjanja štete, a visina zakupnine će se smanjiti srazmjerno neupotrebljivosti dijela poslovnog prostora dok se ne izvrši popravka. Zakupodavac je obavezan otkloniti takvu štetu u poslovnom prostoru u roku od 30 (trideset) dana od dana nastanka štete ukoliko je to moguće s obzirom na veličinu nastale štete. Ukoliko to nije slučaj, Zakupodavac je dužan otkloniti takvu štetu u roku koji je primjeren za njeno otklanjanje uz obavezu na hitno postupanje.

#### **XIV. ZAVRŠNE ODREDBE**

##### **Član 13.**

1. Zakupodavac ne garantuje Zakupcu nikakav ekskluzivitet u pogledu tržišne konkurencije u obavljanju djelatnosti Zakupca u ATT-u.
2. Zakupac je saglasan da Zakupodavac može u ATT-u izvesti eventualne izmjene koje bi značile pomak u pogledu moderniziranja i održavanja ATT-a, uštede energije ili izgradnje novih poslovnih prostora. Zakupodavac će obavijestiti Zakupca o namjeri izvođenja takvih radova u roku od najkasnije 15 (petnaest) dana prije samog početka njihovog izvođenja. Takvi radovi mogu se izvoditi i bez saglasnosti Zakupca. Ako iz gore navedenih razloga djelatnost Zakupca u poslovnom prostoru bude onemogućena ili ozbiljno ugrožena, Zakupac će za to razdoblje biti oslobođen plaćanja zakupnine.
3. Zakupac nema pravo na nikakva potraživanja prema Zakupodavcu u slučaju lošeg funkcioniranja instalacija za grijanje, klimatizaciju i električnih instalacija ukoliko se utvrdi da je do navedenog lošeg funkcioniranja, odnosno problema došlo usljed više sile, zbog odluke nadležnih predstavnika vlasti ili bilo kakvog problema unutar dispečerske mreže (električne, plinske ili vodovodne) za koju nije odgovoran Zakupodavac. Zakupodavac nema obavezu Zakupcu osigurati alternativni system. Navedeno ne može biti razlogom zahtjeva Zakupca za naknadom štete, raskidom ili odustajanjem od Ugovora.
4. Zakupac ne može bez pismene saglasnosti Zakupodavca prenositi na treća lica prava i obaveze koje proizlaze iz ovog ugovora, a u protivnom Zakupodavac može momentalno raskinuti ovaj ugovor na štetu Zakupca.
5. Zakupac nije ovlašten davati poslovni prostor u podzakup niti zaključivati ugovore o poslovnoj saradnji ili bilo kakve druge ugovore sa trećim licem, kojim bi se, djelimično ili u cjelosti izvršio prenos obavljanja djelatnosti Zakupca iz člana 2 tačke 1. ovog ugovora na to treće lice.
6. Zakupac izjavljuje da je upoznat s lokacijom ATT-a kao i položajem poslovnog prostora u sklopu ATT-a. Zakupodavac ne preuzima nikakvu odgovornost za finansijske rezultate Zakupca proizašle iz obavljanja njegove djelatnosti u poslovnom prostoru.

Ugovorne strane saglasno utvrđuju da će se bilo koja obavijest, opomena i objašnjenje Zakupodavca u vezi ovog ugovora koji su uručeni Zakupcu u pismenom obliku na poštansku adresu ili na tel/fax/mail, a koji su navedeni u zaglavlju ovog ugovora, smatrati uredno izvršenom dostavom.

7. U slučaju da dostava obavijesti, opomene i objašnjenja na gore navedeni način ne bude uspješna iz bilo kojeg razloga, Ugovorne strane saglasno utvrđuju da će iste proizvoditi pravno dejstvo protekom 3 (tri) dana od dana njihove predaje na poštu od strane Zakupodavca.

Na sva ostala pitanja koja nisu uređena ovim ugovorom ili su u koliziji s imperativnom odredbom Zakona o zakupu poslovnih zgrada i prostoriya, Zakona o obligacionim odnosima i drugim važećim propisima BiH/FBiH, kojima se uređuje pitanje zakupa, primjenjivat će se ona zakonska odredba koja je obavezujuća, a ukoliko ista nije obavezujuća, onda će se primjeniti odredbe ovog ugovora kao važeće ugovorno pravo kojeg su Ugovorne strane saglasno dogovorile.

8. Ovaj Ugovor stupa na snagu danom potpisivanja.

#### **Član 14.**

Eventualne sporove iz ovog Ugovora ugovorne strane će pokušati riješiti dogovorom u skladu s dobrim običajima i poslovnim uzansama, a ukoliko to bude nemoguće za rješavanje sporova nadležan je Općinski sud u Sarajevu.

#### **Član 15.**

Ovaj ugovor sačinjen je u četiri istovjetna primjerka, od kojih Zakupodavac zadržava tri primjerka, a Zakupac jedan primjerak.

Zakupodavac:  
**„avaz-roto press” d.o.o. Sarajevo**  
**Direktor**

---

Bojan Varunek

Zakupac:  
**Ured za reviziju institucija BiH**  
**Generalni revizor**

---

Hrvoje Tvrtković