

**JAVNI POZIV ZA UZIMANJE U ZAKUP
KOMERCIJALNIH PROSTORA U TERMINALU B
MEĐUNARODNOG AERODROMA SARAJEVO**





SADRŽAJ

1. OPŠTI PODACI	3
2. PREDMET POZIVA ZA DOSTAVU PONUDA	4
3. OCJENA PONUDA	5
4. KVALIFIKACIJA	7
4.1. LIČNA, EKONOMSKA, FINANSIJSKA, TEHNIČKA I PROFESIONALNA SPOSOBNOST	7
4.2 SADRŽAJ PONUDE	7
4.3 DOSTAVLJANJE PONUDA.....	7
4.4 KOMUNIKACIJA.....	7
4.5 POJAŠNJENJA JAVNOG POZIVA.....	7
5. INSTRUMENTI OSIGURANJA PLAĆANJA	8
5.1 GARANCIJA ZA DOBRO IZVRŠENJE UGOVORA	8
5.2 DEPOZIT	8
6. PODUGOVARANJE	8
7. ANEKSI	8
ANEKS I – OBRAZAC ZA PONUDU	9
ANEKS II – POVJERLJIVE INFORMACIJE	11
ANEKS III – TEHNIČKI OPIS PROSTORA	12
ANEKS IV – NACRT UGOVORA	18



1. OPŠTI PODACI

Međunarodni aerodrom Sarajevo (engleski: *Sarajevo International Airport*) (IATA: SJJ, ICAO: LQSA), sa sjedištem u Butmiru, Sarajevo, glavni je i najveći aerodrom u Bosni i Hercegovini. Aerodrom Sarajevo udaljen je oko 8 kilometara od centra Sarajeva.

Ako se 2025. godina uzme kao referentna, s ukupno 2.226.692 prevezena putnika i 19.671 realizovanom avio-operacijom, Međunarodni aerodrom Sarajevo potvrđuje status najvećeg aerodroma u Bosni i Hercegovini. Rekordan mjesečni promet ostvaren je u augustu 2025. godine, kada je zabilježeno 311.827 putnika, što predstavlja najveći broj od osnivanja aerodroma Aerodrom Sarajevo je u vlasništvu Federacije Bosne i Hercegovine.



—	2024	2025
MJESEC	PREVEZENI PUTNICI	PREVEZENI PUTNICI
JANUAR	77.454	116.283
FEBRUAR	75.112	105.463
MART	82.926	112.056
APRIL	133.822	185.911
MAJ	151.152	197.260
JUNI	202.515	230.771
JULI	269.161	292.574
AUGUST	258.999	311.827
SEPTEMBAR	188.040	221.966
OKTOBAR	148.402	181.426
NOVEMBAR	123.146	137.953
DECEMBAR	111.033	133.202
UKUPNO	1.821.762	2.226.692



Podaci u Ugovornom organu	J.P. Međunarodni Aerodrom Sarajevo d.o.o. Kurta Schorka 36 71210 Ilidža-Sarajevo Bosna i Hercegovina
Identifikacijski broj	4200068970001
Kontakt osobe ispred Zakupodavca	Adnan Ademović Emina Šehović t: +387 33 289 207 t: +387 33 289 139 aademovic@sarajevo-airport.ba emina.sehovic@sarajevo-airport.ba
Krajnji rok za dostavljanje ponuda	22.05.2026. do 12:00
Mjesto dostavljanja ponuda	J.P. Međunarodni aerodrom „SARAJEVO“ d.o.o. Sarajevo, ul. Kurta Schorka 36, 71210 Sarajevo – Protokol administrativne zgrade
Datum i vrijeme javnog otvaranja ponuda	22.05.2026. u 12:30
Mjesto otvaranja ponuda	Sala za sastanke, Administrativna zgrada

2. PREDMET POZIVA ZA DOSTAVU PONUDA

Predmet poziva za dostavu ponuda je:

1. ZAKUP UGOSTITELJSKIH OBJEKATA U TERMINALU „B“ MEĐUNARODNOG AERODROMA SARAJEVO NA DRUGOM SPRATU

Ukupna površina 645,23m² sačinjena od sljedećih prostora:

- UP 2.1.
 - Poslovni prostor „Restoran“ površine 319,27 m²
 - Poslovni prostor „Kuhinja“ površine 129,90 m²
 - Poslovni prostor „Pomoćne prostorije“ površine 88,50 m²
- UP 2.2.
 - Poslovni prostor „Caffe“ površine 107,56 m²

Ugovor se zaključuje na period koji ne može biti kraći od 5 (pet) godina, sa opcijom mogućnosti produženja ugovora za još 5 (pet) godina.

2. ZAKUP KOMERCIJALNIH PROSTORA ZA USLUŽNU DJELATNOST U RESTRIKTIVNOJ ZONI U TERMINALU B MEĐUNARODNOG AERODROMA SARAJEVO NA PRVOM SPRATU - R1029 i R1030

Ukupna površina 89,60m² sačinjena od sljedećih prostora koji se nalaze u zoni iza pasoške kontrole:

- Poslovni prostor R1029 površine 75,00m²
- Poslovni prostor R1030 površine 14,60m²

Ugovor se zaključuje na period koji ne može biti kraći od 2 (dvije) godina, sa opcijom mogućnosti produženja ugovora za dodatni period, o čemu će ugovorne strane pregovarati u zadnjoj godini zakupa.



3. ZAKUP KOMERCIJALNOG PROSTORA ZA MALOPRODAJNU DJELATNOST U TERMINALU B MEĐUNARODNOG AERODROMA SARAJEVO NA PRVOM SPRATU – R1045

- Poslovni prostor R1045 ukupna površina 33,39m²

Ugovor se zaključuje na period koji ne može biti kraći od 2 (dvije) godina, sa opcijom mogućnosti produženja ugovora za dodatni period, o čemu će ugovorne strane pregovarati u zadnjoj godini zakupa.

Napomena: Poslovni prostori koji su predmetom poziva se izdaju bez inventara.

Obilazak lokacije će biti organizovan **29.04.2026. u 10,00 sati** kako bi se ponuđači mogli upoznati sa uslovima i objektima koji su predmetom zakupa, **uz mogućnost naknadnih obilazaka**. Svi zainteresovani za obilazak prostora su dužni 24 h ranije poslati najavu putem linka: <https://sarajevo-airport.ba/Najave> (web stranica Društva, sekcija Usluge/Zahtjev za dozvolu za kretanje)
Mjesto sastanka prije obilaska - Terminal B, šalter informacija.

3. OCJENA PONUDA

3.1. Ocjena ponuda za ugovor za zakup ugostiteljskih objekata

Najpovoljnijom ponudom smatra se ponuda koja ostvari najveći ukupan broj bodova, prema sljedećim kriterijima:

- Visina ponuđene mjesečne zakupnine – 80 bodova
- Dodatni kvalitet ugostiteljske ponude – 20 bodova

Maksimalan broj bodova: 100 bodova.

- a) Visina ponuđene mjesečne zakupnine (80 bodova) - B1

B1 se sastoji od fiksnog dijela (BF) i varijabilnog dijela (BV).

BF - Minimalna fiksna mjesečna zakupnina iznosi 10.000,00 KM bez PDV-a

BV – Minimalna varijabilna mjesečna zakupnina iznosi 15% od prihoda evidentiranog od pružanja ugostiteljskih usluga putnicima

U svrhu evaluacije ponuda, pretpostavljeni mjesečni prihod od pružanja usluga putnicima iznosi 15.000,00 KM, i nema uticaja na stvarni obračun zakupnine tokom trajanja ugovora.

Formula za izračun visine mjesečne ponuđene zakupnine glasi kako slijedi:

$$P= BF + 15.000 \times BV$$

Minimalna mjesečna fiksna zakupnina iznosi 10.000,00 KM bez PDV-a.

Minimalan procentualni iznos za varijabilnu zakupninu iznosi 15%.

Ponuda sa najvećom ponuđenom mjesečnom zakupninom dobija maksimalan broj bodova (80 bodova), dok će ostale ponude biti bodovane proporcionalno:

$$B1=(P/P_{max}) \times 80$$

gdje je:

B1 – broj bodova za visinu zakupnine

P – ponuđena mjesečna zakupnina, **zbir fiksnog i varijabilnog dijela zakupnine obračunat isključivo za potrebe evaluacije ponude**



Pmax – najveća ponuđena mjesečna zakupnina

b) Dodatni kvalitet ugostiteljske ponude (20 bodova) - B2

Kriterij kvaliteta podijeljen je u dva podkriterija:

1. Posjedovanje franšize ili prepoznatljivog brenda – 10 bodova

Bodovi se dodjeljuju ponuđaču koji zadovoljava jedan od sljedećih uslova:

- Međunarodna ili regionalna franšiza: posjeduje ugovor o franšizi ili odgovarajuću potvrdu kao dokaz odobrenja vlasnika franšize da ponuđač posluje u okvirima franšize - 10 bodova
- Domaći prepoznatljivi brend: posjeduje više od 3 ugostiteljska objekta, od kojih je najmanje jedan restoranskog tipa - 10 bodova

Dokaz: ugovor o franšizi ili dokumentacija o broju objekata i tipu (registracija objekata, opis lokacija).

Ne zadovoljava uslove - 0 bodova

2. Spremnost ponuđača na odobravanje popusta za radnike Aerodroma i radnike pratećih službi na Aerodromu

Boduje se visina ponuđenog popusta:

≥20% popusta - 10 bodova

10–19% popusta - 6 bodova

1–9% popusta - 3 boda

nije ponuđen popust- 0 bodova

Dokaz: jasno definisan popust u ponudi.

Napomena: Navedeni popust je obavezujući za vrijeme trajanja ugovora, uz mogućnost njegovog povećavanja, ali ne i smanjivanja.

$$B2=B_{\text{franšiza/brend}} + B_{\text{popust}}$$

Ukupan broj bodova po ponudi

$$UK=B1 + B2$$

gdje je:

UK – ukupan broj bodova

B1 – broj bodova na osnovu visine ponuđene zakupnine

B2 – broj bodova na osnovu kvalitete ugostiteljske ponude

Najpovoljnijom ponudom za zakup ugostiteljskih objekata smatra se ponuda sa najvećim ukupnim brojem bodova

3.2. Ocjena ponuda za ugovor za zakup maloprodajnog objekta i objekta za uslužnu djelatnost

Ugovori za zakup maloprodajnog objekta i objekta za uslužnu djelatnost dodjeljuju se ponuđaču koji ponudi najveću cijenu zakupa, pri čemu minimalne zakupnine glase kako slijedi:



- Minimalna zakupnina za objekat R1029 i R1030 iznosi 16% od ostvarenog prihoda u mjesecu za koji se vrši plaćanje ili fiksni iznos 4.500,00 KM mjesečno, u zavisnosti od toga koji iznos je veći.
- Minimalna zakupnina za objekat R1045 iznosi 16% od ostvarenog prihoda u mjesecu za koji se vrši plaćanje ili fiksni iznos 5.000.00 KM mjesečno u zavisnosti od toga koji iznos je veći.

4. KVALIFIKACIJA

4.1. Lična, ekonomska, finansijska, tehnička i profesionalna sposobnost

Ponuđač je obavezan uz ponudu dostaviti sljedeće:

- a) Izvod iz sudskog registra (Original ili ovjereni kopija), ili ekvivalentni dokument za ponuđače iz druge države, ne stariji od 30 dana od dana objave javnog poziva;
- b) Izjavu o posjedovanju iskustva u djelatnosti, iz koje je vidljivo da ponuđač posjeduje najmanje 5 godina iskustva u navedenoj djelatnosti. Referentna lista istih ili sličnih poslova, sa kontaktima druge ugovorne strane kako bi navodi sa liste mogli biti provjereni;

4.2 Sadržaj ponude

Ponuda treba sadržavati sljedeće dokumente:

- a) Sadržaj ponude;
- b) Obrazac za ponudu, popunjen u skladu sa šemom koja je data u Aneksu I uz javni poziv, uključujući i Izjavu ponuđača kao njen sastavni dio;
- c) Spisak povjerljivih informacija, u skladu sa šemom koja je data u Aneksu II;
- d) Popunjen (samo preambula je obavezna), potpisan i ovjeren Nacrt ugovora, dat u Aneksu IV.
- e) Rješenje vizuelnog identiteta objekata, idejno rješenje (crteži, tlocrti, 3D itd.). Dostaviti prikaz vizuelnog rješenja objekta na nekom od sredstava za pohranu dokumentacije.

4.3 Dostavljanje ponuda

Ponuđač će dostaviti jednu ponudu u *hardcopy* originalu na kojoj će čitko napisati: "ORIGINAL PONUDA". Ponuda se dostavlja u jednoj digitalnoj kopiji u vidu *scana* u PDF formatu. Čitav *scan* mora biti dostavljen u jednoj datoteci. Digitalna kopija se može dostaviti na CD-u ili DVD-u (USB nije prihvatljiv). Način uvezivanja medija sa kopijom ponude u original ponude nije bitan, i ne može biti razlog za odbijanje ponude. Ponuda sa pečatom i potpisom treba biti zapečaćena u jednoj neprovidnoj kovrti i sa imenom i adresom ponuđača, na kojoj će pisati sljedeće riječi: "**Ponuda za – ZAKUP KOMERCIJALNIH OBJEKATA U TERMINALU B MEĐUNARODNOG AERODROMA SARAJEVO** „- ne otvarati do **22.05.2026. godine do 12,30 sati**“.

Ponuda se dostavlja na Protokol zakupodavca lično ili putem pošte.

Ponuđači mogu izmijeniti ili povući svoje ponude pod uslovom da se izmjene ili povlačenje ponude dogodi prije isteka roka za dostavljanje ponuda. Zakupodavac mora biti obaviješten u pisanoj formi i o izmjenama i o povlačenju ponude. Osim toga, na kovrti u kojoj se nalazi izjava ponuđača treba pisati sljedeće: "IZMJENA PONUDE" ili "POVLAČENJE PONUDE".

Ponuda mora biti validna najmanje 120 dana računajući od dana isteka roka za podnošenje ponuda.

4.4 Komunikacija

Cjelokupna komunikacija i razmjena informacija (korespodencije) između zakupodavca i ponuđača vodi se pisanim putem, putem e-mail-a: aademovic@sarajevo-airport.ba , emina.sehovic@sarajevo-airport.ba ili protokola Aerodroma.

4.5 Pojašnjenja javnog poziva

Zainteresirani zakupci mogu tražiti pojašnjenje ovog javnog poziva od zakupodavca u pisanoj formi, i to blagovremeno, a najkasnije 2 (dva) dana prije isteka roka za podnošenje ponuda.



5. INSTRUMENTI OSIGURANJA PLAĆANJA

5.1 Garancija za dobro izvršenje ugovora

Zakupodavac će za ugostiteljske objekte tražiti garanciju za dobro izvršenje ugovora. Iznos garancije za dobro izvršenje ugovora je na iznos od 3 mjesečne zakupnine, u skladu sa ponudom.

U slučaju dodjele ugovora bezuslovna bankarska garancija za dobro izvršenje posla će poslužiti za pokrivanje svake štete i troškova koje Zakupodavac može imati ukoliko izabrani ponuđač prekrši ugovor, do isteka ugovora.

"Pokriće iz bankarske garancije ne oslobađa izvršioca ugovora odgovornosti sve do namirenja stvarne štete". Garancija za dobro izvršenje ugovora mora biti dostavljena u obliku bezuslovne bankovne garancije.

Bezuslovna bankovna garancija za dobro izvršenje ugovora dostavlja se u roku od 15 dana po potpisivanju ugovora. Ponuđač mora dostaviti bezuslovnu bankovnu garanciju renomirane banke, naplativu na prvi poziv sa rokom važnosti od 13 mjeseci.

Ponuđač je dužan bankovnu garanciju produžavati svake godine trajanja zakupa, te istu dostaviti Zakupodavcu prije njenog isteka. Svako produženje garancije će biti za dodatnih 13 mjeseci.

Ukoliko ne nastupi niti jedan od razloga koji bi zahtijevao realizaciju dostavljene garancije zakupodavac će izvršiti povrat iste u naprijed navedenim općim rokovima za povrat garancije (5 dana za bankovne garancije).

Ponuđač snosi sve troškove vezane za garanciju, uključujući i troškove aviziranja garancije.

5.2 Depozit

Za komercijalne prostore R1029, R1030 i R1045 kao instrument osiguranja plaćanja predviđen je depozit u iznosu od dvije mjesečne fiksne zakupnine sa uključenim PDV-om.

6. PODUGOVARANJE

Ponuđač kojem je dodijeljen ugovor neće sklapati podugovor ni o jednom bitnom dijelu ugovora bez prethodnog pismenog odobrenja zakupodavca. Elementi ugovora koji se podugovaraju i identitet podugovarača obavezno se saopćavaju ugovornom organu blagovremeno, prije sklapanja podugovora. Zakupodavac može izvršiti provjeru kvalifikacija podugovarača i obavijestiti zakupca o svojoj odluci najkasnije u roku od 15 dana od dana prijema obavještenja o podugovaraču. U slučaju odbijanja podugovarača, zakupodavac dužan je navesti objektivne razloge odbijanja.

Ponuđač kojem je dodijeljen ugovor snosi punu odgovornost za realizaciju ugovora.

7. ANEKSI

ANEKS I – Obrazac za ponudu sa izjavom ponuđača

ANEKS II – Spisak povjerljivih informacija

ANEKS III – Opis objekata

ANEKS IV – Nacrt ugovora

PRILOG – Tehnička dokumentacija za objekte



ANEKS I – OBRAZAC ZA PONUDU

ZAKUPODAVAC:

J.P. Međunarodni aerodrom „SARAJEVO“ d.o.o. Sarajevo
Kurta Schorka br. 36.

PONUĐAČ

Naziv ponuđača:

ID broj ponuđača:

Adresa ponuđača:

KONTAKT OSOBA: *(za konkretnu ponudu)*

Ime i prezime	
Adresa	
Telefon	
Faks	
E-mail	



Izjava ponuđača

Dostavljamo ponudu i izjavljujemo sljedeće:

1. Plaćanje je na mjesečnom nivou, u roku od 15 dana od dana ispostavljanja fakture.
2. Ova ponuda važi 120 dana, računajući od dana isteka roka za podnošenje ponuda.
 - Ponuđena cijena zakupnine za ugostiteljske objekte koja se odnosi na naknadu za mjesečno iznajmljivanje prostora iznosi _____ KM (ne može biti manja od 10.000,00 KM)
 - **Ponuđena cijena za ugostiteljske objekte iznosi _____% (izražena u % i ne može biti manja od 15%) od prihoda evidentiranog od pružanja ugostiteljskih usluga putnicima u mjesecu za koji se vrši plaćanje, pri čemu je neophodno da zakupac obezbjedi odvojene fiskalne kase u svim ugostiteljskim objektima**
 - Iznos odobrenog popusta za radnike Aerodroma i radnike pratećih službi na Aerodromu Sarajevo iznosi _____ % (popunjava samo ponuđač za zakup ugostiteljskih objekata)
 - Naziv franžize ili domaćeg prepoznatljivog brenda glasi _____ (popunjava samo ponuđač za zakup ugostiteljskih objekata, kao dokaz se dostavlja dokumentacija definisana tačkom 3. Ocjena ponuda)
 - Ponuđena cijena za objekat R1029 i R1030 iznosi _____% (izražena u % i ne može biti manja od 16%) od ostvarenog prihoda u mjesecu za koji se vrši plaćanje, ili fiksni iznos 4.500,00 KM mjesečno, u zavisnosti od toga koji iznos je veći.
 - Ponuđena cijena za objekat R1045 iznosi _____% (izražena u % i ne može biti manja od 16%) od ostvarenog prihoda u mjesecu za koji se vrši plaćanje, ili fiksni iznos 5.000,00 KM mjesečno u zavisnosti od toga koji iznos je veći.
3. Poštivati ćemo sigurnosno-bezbjednosne mjere na aerodromu u toku zakupa;
4. Obavezujemo se da ćemo poduzeti sve mjere zaštite okoline i mjera energetske efikasnosti koje će se primjenjivati u toku zakupa, a sve u skladu sa važećim zakonskim propisima;

Ime i prezime lica koje je ovlašteno da predstavlja zakupca:

[.....]

Potpis: [.....]

Mjesto i datum: [.....]

Pečat firme / preduzeća:

Uz ponudu je dostavljeno sljedeće:

[Popis dostavljenih dokumenata i Aneksa, sa nazivom istih]



ANEKS II – POVJERLJIVE INFORMACIJE

Zahtjevi zakupodavca:

Ponuđač se obavezuje da će tretirati povjerljivim bilo koje informacije koje razmjeni, da će ih koristiti samo za planiranu svrhu određenog posla ili projekta i da ih neće učiniti dostupnim u cjelosti ili djelimično, direktno ili indirektno neovlaštenim trećim licima.

Zakupodavac zadržava sva prava nad svojim podacima, informacijama ili objektima koje je učinio ili će učiniti dostupnim u verbalnom, pisanom ili elektronskom obliku bez obzira na to da li su takvi podaci i znanje označeni kao povjerljivi ili tajni.

Obaveza povjerljivosti ne odnosi se na slijedeće informacije:

- Koje je ponuđač već imao u posjedu (prije sklapanja ovog Ugovora);
- Koje je ponuđač dobio legalno od treće strane i za koje nije važila obaveza povjerljivosti;
- Koje je ponuđač razvio nezavisno od povjerljivih informacija nakon što je Ugovor stupio na snagu.

Ponuđač treba da ograniči distribuciju i pristup informacijama koje razmjenjuje na ona lica kojima je informacija potrebna da razumno provedu planiranu aktivnost te u skladu s tim može dostupnim činiti samo kopije informacija, podataka i medija za skladištenje podataka podizvođačima, uz prethodnu saglasnost ovlaštenog potpisnika zakupodavca.

Po završetku posla ili projekta, ponuđač se obavezuje da odmah uništi svaku informaciju (u printanom ili elektronskom obliku) ili medij sa informacijama koji posjeduje, osim ukoliko su takve informacije i imovina potrebni za neizmirene ili buduće prateće aktivnosti u okviru međusobnog poslovnog partnerstva.

Zahtjevi ponuđača:

Informacija koja je povjerljiva	Brojevi stranica s tim informacijama, u ponudi	Razlozi za povjerljivost tih informacija	Vremenski period u kojem će te informacije biti povjerljive

Potpis i pečat ponuđača



ANEKS III – TEHNIČKI OPIS PROSTORA

Pregled ugostiteljskih prostora

Terminal B, glavni aerodromski objekat, nalazi se u južnom dijelu kompleksa Međunarodnog aerodroma Sarajevo (MAS). Ispred Terminala B nalaze se tri komercijalna parkinga, namijenjena za putnike i njihove pratioce. Dostave robe se vrši sa servisne ceste koja je smještena uz zapadnu stranu objekta.

1. TERMINAL B – 2. Sprat - UP 2.1.

Navedeni prostor za pružanje ugostiteljskih usluga nalazi se na 2.spratu, u dograđenom dijelu Terminala B, na zemaljskoj strani („bijela zona“, odnosno zona slobodnog pristupa), koja podrazumijeva slobodno korištenje ovih sadržaja od strane putnika, te zaposlenika, posjetilaca i ostalih korisnika aerodroma. Kvalitetno isprojektovan prostor i njegova lokacija omogućava ovom ugostiteljskom objektu da postane ne samo zanimljiv aerodromski sadržaj, nego i nova gradska atrakcija.

Funkcionalna organizacija prostora omogućava pružanja različitih ugostiteljskih usluga. Prostor za pružanje ugostiteljskih usluga, ukupne površine 537,67 m², je podijeljen u dvije funkcionalne cjeline:

- kuhinja sa pomoćnim prostorijama (218,40 m²)
- restoran (319,27 m²),

Kuhinja za restoran ima direktnu vezu sa restoranom, te poseban ulaz za osoblje i dostavu. Raspored prostorija u kuhinji omogućava organizaciju procesa pripreme toplih i hladnih jela.

Restoranski dio se sastoji iz dvije cjeline- centralnog dijela površine 207,77 m² i dijela koji je staklenom stijenom odijeljen od galerije objekta i centralnog dijela restorana. Površina manjeg dijela restorana je 111,50 m².

Doprema robe je planirana liftom iz prizemlja na zemaljskoj strani. Projektom je predviđeno dnevno skladište u ulaznom dijelu kuhinje. Definisana je također funkcionalna organizacija i dispozicija pojedinih prostorija unutar kuhinje. Prema ovoj dispoziciji prostorija unutar kuhinje, izrađene su i sve ostale faze Izvedbenog projekta (projekat konstrukcije, elektro-instalacije (jaka i slaba struja), mašinske instalacije, vodovod i kanalizacija i sprinkler sistem), te projekat zaštite od požara.

U kuhinji je izveden strop koji odgovara namjeni ovog prostora. U ostalim dijelovima UP2.1., nije izveden spuštenu strop.

U Tabeli 1. su navedeni osnovni tehnički podaci o ovom novoplaniranom ugostiteljskom prostoru, koji uključuju podatke o rješenjima predviđenim Izvedbenim projektom.

Objekat:	TERMINAL B NOVO STANJE
Naziv ugostiteljskog prostora	Ugostiteljski prostor 2.1.- Restoran s kuhinjom
Etaža/ sprat	2.sprat
Površina	Kuhinja sa pomoćnim prostorijama: 218,40 m ² ; restoran- veći prostor: 207,77 m ² , manji prostor: 111,50 m ² ; Ukupno: 537,67 m ²
Svijetla visina prostora	2,92 m
Sigurnosna zona	Sigurnosna zona slobodnog pristup- "BIJELA ZONA"
Orijentacija	Zapad
Namještaj	-
Građevinske karakteristike prostora (prema Izvedbenom projektu)	
Godina izgradnje	2023. godina.



Konstrukcija i fasada	Dograđeni dio objekta Terminala ima AB skeletnu konstrukciju sa AB stropnim pločama. Izvedena je staklena fasada: aluminijska, obješena, strukturalna, u cjelini ostakljena, toplo izolirana fasada po sistemu SCHÜCO FW50+SG.
Pod- završna obrada	Unutrašnjost restorana: keramičke pločice+parket (restoran)
Unutrašnji zidovi	Zidovi od gips-kartonskih ploča sa ispunom od mineralne vune + unutrašnje staklene stijene. Zidovi pojedinih prostorija u kuhinji su obloženi keramičkim pločicama.
Strop	Specijalizirani spuštenu strop za ovu funkciju je izveden u kuhinji, dok je u ostalim dijelovima prostora izveden spuštenu strop od letvica i mrežastih panela.
Vrata	Alu klizna vrata
Prozori	Riješeni u sklopu staklene fasade
Elektroinstalacije- jaka struja	Napajanje (MREŽA) kabal: 5 x 25mm ² Struja I _{max} = 49A Snaga P _{max} = 30KW Sopstveno mjerenje el.energije: NE Napajanje (AGREGAT) kabal: 5 x 10mm ² Struja I _{max} = 27A Snaga P _{max} = 14KW Sopstveno mjerenje el.energije: NE
Elektroinstalacije- slaba struja	Instalacije za telefon, POS terminal, kasu, video nadzor, vatrodaju, FIDS monitore, TV uređaje, master clock
Grijanje	Centralna priprema tople vode u kotlovnici. Regulacija preko lokalne podstanice. Grijača tijela stropne FCU (Fan Coil Units) i anemostati pripadajućih klima komora
Hlađenje	Centralna priprema hladne vode preko rashladnih jedinica (chilera) na krovu zgrade. Regulacija lokalno u podstanici. Rashladna tijela: stropne FCU (Fan Coil Units) i anemostati pripadajućih klima komora

2. TERMINAL B - 2. Sprat - UP 2.2.

Prostor UP2.2. nalazi se na 2.spratu dograđenog dijela Terminala B, do kojeg se dolazi reprezentativnim eskalatorima sa 1.sprata ili centralnim stepeništem, odnosno liftom.

Budući da se ovaj ugostiteljski prostor nalazi u zoni slobodnog pristupa, omogućen je nesmetan ulazak u ovaj prostor svim putnicima, njihovim pratiocima i ostalim korisnicima aerodromskih prostora.

Vertikalni transport robe se vrši centralnim liftom kojem se pristupa sa ceste na zapadnoj strani objekta. U prostoru je izveden priključak za odvod i dovod vode.

Prostor ima površinu 107,56 m². Kompletnom dužinom, prostor je orijentisan na zapadnu stranu.

U Tabeli 2. su navedeni osnovni tehnički podaci o ovom ugostiteljskom prostoru, koji uključuju podatke o rješenjima predviđenim Izvedbenim projektom.



Objekat:	TERMINAL B NOVO STANJE
Naziv ugostiteljskog prostora	UP 2.2.
Etaža/ sprat	2.sprat
Površina	107,56 m ²
Svijetla visina prostora	2,92 m
Sigurnosna zona	Sigurnosna zona slobodnog pristup- "BIJELA ZONA"
Orijentacija	Zapad
Namještaj	-
Građevinske karakteristike prostora (prema Izvedbenom projektu)	
Godina izgradnje	2023. godina.
Konstrukcija i fasada	Dograđeni dio objekta Terminala ima AB skeletnu konstrukciju sa AB stropnim pločama. Izvedena je staklena fasada: aluminijska, obješena, strukturalna, u cjelini ostakljena, toplo izolirana fasada po sistemu SCHÜCO FW50+SG.
Pod- završna obrada	Parket
Unutrašnji zidovi	Zidovi od gips-kartonskih ploča sa ispunom od mineralne vune
Strop	Spušteni strop je izveden kombinacijom stropa od punih gips-kartonskih ploča i mrežastih panela
Vanjska vrata	Prostor je staklenim stijenama odvojen od galerije Terminala
Elektroinstalacije- jaka struja	Napajanje (MREŽA) kabal: 5 x 25mm ² Struja I _{max} = 49A Snaga P _{max} = 30KW Sopstveno mjerenje el.energije: NE Napajanje (AGREGAT) kabal: 5 x 10mm ² Struja I _{max} = 27A Snaga P _{max} = 14KW Sopstveno mjerenje el.energije: NE
Elektroinstalacije- slaba struja	Instalacije za telefon, POS terminal, kasu, vatrodojavu,
Grijanje	Centralna priprema tople vode u kotlovnici. Regulacija preko lokalne podstanice. Grijaća tijela stropne FCU (Fan Coil Units) i anemostati pripadajućih klima komora
Hlađenje	Centralna priprema hladne vode preko rashladnih jedinica (chilera) na krovu zgrade. Regulacija lokalno u podstanici. Rashladna tijela: stropne FCU (Fan Coil Units) i anemostati pripadajućih klima komora



3. TERMINAL B- 1.sprat- R 1029 i R1030

Pregled komercijalnih prostora

Prostori R1029 i R1030 nalaze se na 1. spratu dograđenog dijela Terminala B, u neposrednoj blizini odlazećeg gate-a. Prostori su u sigurnosnoj zoni ograničenog pristupa, tako da ga mogu koristiti isključivo putnici u odlasku sa sarajevskog aerodroma.

Vertikalni transport robe se vrši liftom iz prizemlja objekta, kojem se pristupa iz zone službenog ulaza, a nakon sigurnosne kontrole.

Prostor se sastoji iz dva dijela - veće prostorije površine 75 m² i čajne kuhinje s ostavom površine 14,60 m². U čajnoj kuhinji su izvedeni potrebni priključci za odvod i dovod vode.

U Tabeli u nastavku su navedeni osnovni tehnički podaci o ovom komercijalnom prostoru, koji uključuju podatke o rješenjima predviđenim Izvedbenim projektom.

Objekat	TERMINAL B
Naziv komercijalnog prostora	R1029 i R1030
Etaža/ sprat	1.sprat
Površina	Ukupna površina = 89,60 m ² (Veća prostorija 75 m ² + čajna kuhinja s ostavom 14,60 m ²)
Svijetla visina prostora	2,98 m
Sigurnosna zona	Sigurnosna zona ograničenog pristup- "CRVENA ZONA"
Orijentacija	Prostor je orijentisan na zapad i ima direktno prirodno osvjtljenje.
Namještaj	-
Građevinske karakteristike prostora	
Godina izgradnje	2023. godina
Konstrukcija i fasada	Objekat Terminala ima AB skeletnu konstrukciju. Prostor se nalazi u unutrašnjosti objekta.
Pod- završna obrada	Kermičke pločice
Unutrašnji zidovi	Zidovi od gips-kartonskih ploča sa ispunom od mineralne vune
Strop	Spušteni strop od punih gips kartonskih ploča
Vanjska vrata	Drvena vrata s alu dovratnicima, i nadvratnikom.
Prozori	Izvedena je staklena fasada: aluminijska, obješena, strukturalna, u cjelini ostakljena, toplo izolirana po sistemu SCHÜCO FW50+SG.
Elektroinstacije- jaka struja	Napajanje (MREŽA)
	kabal: 5 x 25mm ²
	Struja I _{max} = 67A
	Snaga P _{max} = 41KW
	Sopstveno mjerenje el.energije: NE
Elektroinstacije- slaba struja	Instalacije za telefon, POS terminal, kasu, vatrodjavu,



Grijanje	Centralna priprema tople vode u kotlovnici. Regulacija preko lokalne podstanice. Grijača tijela stropne FCU (Fan Coil Units) i anemostati pripadajućih klima komora
Hlađenje	Centralna priprema hladne vode preko rashladnih jedinica (chilera) na krovu zgrade. Regulacija lokalno u podstanici. Rashladna tijela: stropne FCU (Fan Coil Units) i anemostati pripadajućih klima komora

4. Terminal B – 1.sprat - R1045

Pregled komercijalnog prostora

Prostor R1045 nalaze se na 1. spratu dograđenog dijela Terminala B, u neposrednoj blizini odlazećeg gate-a. Prostor je u sigurnosnoj zoni ograničenog pristupa, tako da ga mogu koristiti isključivo putnici u odlasku sa sarajevskog aerodroma.

Vertikalni transport robe se vrši liftom iz prizemlja objekta, kojem se pristupa iz zone službenog ulaza, a nakon sigurnosne kontrole.

Objekat	TERMINAL B
Naziv komercijalnog prostora	R1045
Etaža/ sprat	1.sprat
Površina	33,39m ²
Svijetla visina prostora	2,98 m

Naziv komercijalnog prostora	R1045
Sigurnosna zona	Sigurnosna zona ograničenog pristup- "CRVENA ZONA"
Orijentacija	Prostor se nalazi u unutrašnjosti objekta i nema direktno prirodno osvjetljenje
Građevinske karakteristike prostora	
Godina izgradnje	2023. godina
Konstrukcija i fasada	Objekat Terminala ima AB skeletnu konstrukciju. Prostor se nalazi u unutrašnjosti objekta.
Pod- završna obrada	kermičke pločice
Unutrašnji zidovi	Zidovi od gips-kartonskih ploča sa ispunom od mineralne vune
Strop	Spušteni strop od punih gips-kartonskih ploča
Vanjska vrata	Rolo rešetka
Prozori	Prostor se nalazi u unutrašnjosti objekta nema direktno prirodno osvjetljenje.
Elektroinstalacije- jaka struja	Napajanje (MREŽA)
	kabal: 5 x 25mm ²
	Struja I _{max} = 67A
	Snaga P _{max} = 41KW
Sopstveno mjerenje el.energije: NE	



Elektroinstalacije- slaba struja	Instalacije za telefon, POS terminal, kasu, vatrodojavu,
Grijanje	Centralna priprema tople vode u kotlovnici. Regulacija preko lokalne podstanice. Grijaća tijela stropne FCU (Fan Coil Units) i anemostati pripadajućih klima komora
Hlađenje	Centralna priprema hladne vode preko rashladnih jedinica (chilera) na krovu zgrade. Regulacija lokalno u podstanici. Rashladna tijela: stropne FCU (Fan Coil Units) i anemostati pripadajućih klima komora

PRILOG

Tehničke crteže drugog sprata Terminala B možete preuzeti na slijedećem linku:

<http://www.sarajevo-airport.ba/Dokumenti/Nabavka/b6fd2b1f-a97c-46bd-8af6-de24d4de293e>

Tehničke crteže prostora u crvenoj zoni možete preuzeti na slijedećim linkovima:

<http://www.sarajevo-airport.ba/Dokumenti/Dokument/0cebae8f-b4e2-46d3-9a12-93b9dad15473>

<http://www.sarajevo-airport.ba/Dokumenti/Dokument/d2f519a6-6029-40a1-9339-981e03033522>



ANEKS IV – NACRT UGOVORA

J.P. Međunarodni aerodrom "SARAJEVO" d.o.o. Sarajevo, sa sjedištem na adresi: ul. Kurta Schorka br. 36, Ilidža, Rješenje o registraciji poslovnog subjekta kod Općinskog suda u Sarajevu, sa matičnim registarskim brojem subjekta upisa: 65-01-0419-11 (stari broj: 1-13237), Identifikacioni broj obveznika direktnih poreza kod nadležnog poreskog ureda – ID broj: 4200068970001, Identifikacioni broj obveznika indirektnih poreza kod Uprave za indirektno oporezivanje – PDV broj: 200068970001, Transakcijski račun kod UniCredit banka d.d. Mostar, broj: 3387302205238447, koga zastupa Dino Selimović, v.d. direktora i Slobodan Kadivić, v.d. izvršnog direktora, **(u daljem tekstu: Zakupodavac)**

i

_____ (naziv pravnog lica), sa sjedištem na adresi: _____ (ulica i broj, mjesto), Rješenje o registraciji poslovnog subjekta kod _____ (naziv suda), sa matičnim registarskim brojem subjekta upisa: _____ (matični broj), Identifikacioni broj obveznika direktnih poreza kod nadležnog poreskog ureda – ID broj: _____ (ID broj), Identifikacioni broj obveznika indirektnih poreza kod Uprave za indirektno oporezivanje – PDV broj: _____ (PDV broj), Transakcijski račun otvoren kod _____ (naziv banke) broj: _____ (broj računa), koga zastupa: _____ (ime i prezime ovlaštenog lica), _____ (funkcija, npr. direktor), **(u daljem tekstu: Zakupac)**

zaključili su u Sarajevu

UGOVOR O ZAKUPU

OPŠTE ODREDBE

Član 1.

(Predmet zakupa)

Predmet ovog Ugovora je regulisanje međusobnih prava i obaveza ugovornih strana u vezi sa zakupom ugostiteljskog objekta koji se nalazi u Terminalu B – dograđeni dio na drugom spratu (u daljem tekstu: Poslovni prostori), ukupne površine 645,23 m² sačinjenog od sljedećih prostora:

- poslovni prostor „Restoran“ površine: 319,27 m²;
- poslovni prostor „Cafe“ površine: 107,56 m²,
- poslovni prostor „Kuhinja“ površine 129,90 m² i
- poslovni prostor „Pomoćne prostorije“ površine: 88,50 m².

Poslovni prostori su u vlasništvu Zakupodavca, a smješteni su u objektu aerodromskog terminala, upisanog u ZK uložak Općinskog suda u Sarajevu broj: 23960 KO: SP_GORNJI BUTMIR označeno kao k.č. 1355/3 u naravi ZGRADA-NOVI TERMINAL.

Zakupodavac daje, a Zakupac prima u zakup navedene Poslovne prostore u skladu sa uslovima ovog Ugovora.

Član 2.

(Namjena prostora i ponuda)

Zakupac se obavezuje da Poslovne prostore koristi isključivo za obavljanje ugostiteljske djelatnosti, u skladu sa dogovorenim vizualnim identitetom, kroz tri zasebna ugostiteljska objekta, koji posluju pod sljedećim nazivima:

- „_____“ tip objekta _____ (npr. samouslužni restoran),
- „_____“ tip objekta _____ (npr. a la carte restoran),
- „_____“ tip objekta _____ (npr. kafić),

Zakupac nije ovlašten mijenjati nazive ugostiteljskih objekata niti bilo koji element vizualnog ili marketinškog identiteta bez prethodnog pisanog odobrenja Zakupodavca.



Prije početka obavljanja ugostiteljske djelatnosti u Poslovnim prostorima, Zakupac je dužan dostaviti Zakupodavcu detaljan opis ugostiteljske ponude (jelovnik i cjenovnik), uključujući nazive proizvoda, vrste pića i hrane, kao i brendove koje namjerava nuditi, radi prethodnog pismenog odobrenja.

Zakupac je dužan pribaviti sve potrebne dozvole i odobrenja nadležnih organa za obavljanje ugostiteljske djelatnosti, uključujući sanitarne, zdravstvene i druge propisane uslove, a ponuda mora biti usklađena sa prethodno odobrenim sadržajem.

Svaka naknadna izmjena ili dopuna ponude (jelovnika, cjenovnika ili brendova) moguća je isključivo uz prethodno pismeno odobrenje Zakupodavca.

Zakupodavac zadržava pravo da u svakom trenutku odobri, ograniči ili zabrani određene proizvode, vrste usluga ili brendove u ponudi Zakupca, o čemu će Zakupac biti blagovremeno obaviješten pismenim putem.

Član 3. (Cijena zakupa)

Mjesečna cijena zakupa Poslovnih prostora iz člana 1. ovog Ugovora iznosi: _____
(slovima: _____) KM, dok varijabilna zakupnina iznosi _____%
Varijabilni dio zakupnine se obračunava kao % od prihoda evidentiranog od pružanja ugostiteljskih usluga putnicima u zakupljenim ugostiteljskim objektima, pri čemu je neophodno da zakupac obezbjedi odvojene fiskalne kase u svim ugostiteljskim objektima.

U mjesečnu cijenu zakupa nije uračunat PDV koji će se obračunavati po važećoj zakonskoj stopi na dan fakturisanja, u skladu sa važećim primjenjivim zakonima.

Član 4. (Režijski troškovi)

Režijski troškovi po osnovu korištenja električne energije, grijanja, odvoza smeća, vode i odvodnje, padaju u potpunosti na teret Zakupodavca, i to na fer osnovi.

Zakupodavac zadržava pravo da izvrši kontrolu stvarnog korištenja režijskih usluga u Poslovnim prostorima.

Ukoliko se utvrdi da Zakupac koristi režijske usluge van obima redovnog poslovanja, Zakupodavac ima pravo naknadno obračunati i naplatiti dodatne režijske troškove prema stvarnoj potrošnji.

Član 5. (Primjena Cjenovnika komplementarnih usluga i ugovorne kazne)

Zakupac izričito potvrđuje da je upoznat sa važećim Cjenovnikom komplementarnih usluga Zakupodavca i prihvata njegovu primjenu na sve usluge koje koristi po osnovu ovog Ugovora, uključujući i eventualne dodatne usluge koje nisu posebno ugovorene ovim Ugovorom.

Cjenovnik komplementarnih usluga čini sastavni dio ovog Ugovora i dostupan je na web stranici Zakupodavca na sljedećem linku: <https://www.sarajevo-airport.ba/Page/Cjenovnik-komplementarnih-usluga>

Zakupac prihvata da su sve odredbe Cjenovnika, uključujući i one koje se odnose na ugovorne kazne, obavezujuće i imaju pravnu snagu kao sastavni dio ovog Ugovora.

U slučaju povrede bilo koje ugovorne obaveze, Zakupodavac ima pravo obračunati i naplatiti ugovorne kazne prema Cjenovniku, bez potrebe za dodatnim posebnim ugovorom ili aneksom.

Zakupac se obavezuje da će sve iznose ugovornih kazni obračunavati u skladu sa Cjenovnikom platiti u roku od 15 (petnaest) dana od prijema fakture, bez prava na osporavanje istih.

Član 6. (Prava i obaveze u vezi sa promjenom cijene zakupa)

Zakupodavac zadržava pravo da mijenja cijene zakupa Poslovnih prostora i drugih usluga kroz izmjene važećeg Cjenovnika komplementarnih usluga.

Zakupodavac je dužan o svakoj izmjeni cijena pisanim putem obavijestiti Zakupca bez odlaganja, a najkasnije u roku od osam (8) dana od dana stupanja na snagu izmijenjenog cjenovnika.

Zakupac je dužan da u roku od osam (8) dana od dana prijema pisane obavijesti o izmjeni cijene zakupa, pismeno dostavi Zakupodavcu izjašnjenje o prihvatanju ili neprihvatanju novih cjenovnih uslova.

Ukoliko Zakupac prihvati nove cjenovne uslove, oni stupaju na danom dostavljanja pisanog pristanka.

Ukoliko Zakupac ne dostavi izjašnjenje u propisanom roku ili odbije prihvatiti nove cjenovne uslove, Ugovor će se smatrati raskinutim istekom 30 dana od dana prijema obavijesti o promjeni cijene zakupa.



Član 7.

(Period zaključenja Ugovora)

Ovaj ugovor se zaključuje na određeno vrijeme, i to na period od _____ (upisati period važenja), počevši od _____ (upisati datum) uz mogućnost produženja perioda zakupa na dodatni period od _____ (upisati period), o čemu će ugovorne strane pregovarati u zadnjoj godini zakupa.

OBAVEZE ZAKUPCA

Član 8.

(Plaćanje zakupa)

Plaćanje zakupa se vrši na mjesečnoj osnovi. Zakupac je obavezan da po prijemu fakture izdate od strane Zakupodavca izvrši bezgotovinsko plaćanje zakupnine na transakcijski račun Zakupodavca u roku od 15 (petnaest) dana od dana ispostavljanja fakture.

Isplata se smatra izvršenom danom prijema zakupnine na transakcijski račun Zakupodavca.

Za slučaj kašnjenja u plaćanju, Zakupodavac će Zakupcu, počev od dana padanja u docnju, zaračunati zateznu kamatu u skladu sa Zakonom o visini stope zatezne kamate.

Svaka faktura koja nije osporena u pismenoj formi od strane Zakupca u roku od 8 (osam) dana od dana ispostavljanja, smatrat će se prihvaćenom.

Sve troškove nastale bankovnim transferima kod plaćanja faktura snosi Zakupac.

Član 9.

(Opremanje i uslovi za korištenje Poslovnog prostora)

Ugovorne strane potvrđuju da su Poslovni prostori u trenutku zaključenja ovog Ugovora: **[opremljen / neopremljen] (upisati odgovarajuće).**

Ukoliko Poslovni prostori nisu opremljeni, Zakupac se obavezuje da isti opremi u roku od **120 dana (stotinudvadeset)** od dana zaključenja ovog Ugovora, u skladu sa idejnim rješenjem odobrenim od strane Zakupodavca.

Zakupac se obavezuje koristiti Poslovne prostore tek nakon što isti budu opremljeni i usklađeni sa propisanim tehničkim i sigurnosnim standardima.

Zakupac je dužan održavati Poslovne prostore u skladu sa propisanim tehničkim i sigurnosnim standardima, uključujući redovno održavanje instalacija, uređaja i opreme, bez obzira da li je opremanje izvršio Zakupodavac ili Zakupac.

Član 10.

(Bankarska garancija kao instrument osiguranja urednog izvršenja Ugovora)

Zakupac se obavezuje da, kao instrument osiguranja urednog izvršenja svih obaveza iz ovog Ugovora, dostavi Zakupodavcu bezuslovnu bankarsku garanciju renomirane banke, naplativu na prvi poziv, **u iznosu od _____ KM (slovima: _____), s rokom važenja do _____ (upisati iznos i period važenja).**

Zakupac je dužan bankarsku garanciju produžavati svake godine trajanja zakupnog odnosa, te istu dostavljati Zakupodavcu najkasnije pet radnih dana prije isteka važeće. Svako produženje garancije će biti za _____ (upisati period).

Zakupodavac ima pravo da, bez prethodne najave Zakupcu, aktivira bankarsku garanciju u slučaju neizvršenja, djelimičnog izvršenja ili zakašnjenja u izvršenju bilo koje obaveze Zakupca iz ovog Ugovora.

Dostava valjane bankarske garancije predstavlja uslov za zaključenje Ugovora i početak korištenja Poslovnih prostora.

Zakupodavac zadržava pravo da ne omogući pristup Poslovnim prostorima sve dok predmetna garancija ne bude uredno dostavljena.

Član 11.

(Vlasništvo opreme, pravo retencije i založno pravo)

Sva trgovačka oprema, znakovi, uređaji i druga imovina Zakupca, bilo ugradbena ili prenosiva, a koja se koristi u Poslovnim prostorima, ostaju vlasništvo Zakupca.

Zakupac ima pravo ukloniti svoju opremu i imovinu u bilo kojem trenutku, pod uslovom da:

- a) nije u neispunjenju obaveza iz ovog Ugovora;



- b) uklanjanje ne uzrokuje, ne doprinosi niti dovodi do neispunjenja ugovornih obaveza Zakupca;
- c) uklanjanje ne uzrokuje materijalnu štetu Poslovnom prostoru ili imovini Aerodroma.

Svako uklanjanje opreme i imovine mora prethodno biti odobreno pismenom dozvolom Zakupodavca. Zakupodavac neće uskratiti dozvolu ako Zakupac nije u neispunjenju svojih obaveza.

Zakupac se obavezuje da:

- a) sve eventualne štete nastale dislociranjem ili uklanjanjem opreme otkloni o vlastitom trošku, u svakom slučaju, uključujući i prestanak zakupa;
- b) sve dok Ugovor ostaje na snazi, zamijeni uklonjenu opremu trgovačkom opremom sličnog ili boljeg kvaliteta.

U slučaju neispunjenja svojih obaveza iz ovog Ugovora, Zakupodavac ima založno pravo, te pravo retencije odnosno pravo zadržati svu imovinu Zakupca sve dok Zakupac ne ispuni svoje obaveze.

Zakupodavac također ima pravo naplatiti svoja potraživanja iz vrijednosti zadržane opreme, na isti način kao založni povjerilac, uz obavezu da Zakupca blagovremeno obavijesti o svojoj namjeri naplate prije nego što pristupi ostvarivanju naplate.

Član 12.

(Ostale obaveze Zakupca)

Zakupac je obavezan da:

1. U pogledu općih obaveza:

- uredno i u rokovima dospelosti ispunjava sve obaveze u vezi sa plaćanjima preuzetim Ugovorom;
- dostavlja periodične izvještaje (mjesečni izvještaj o prometu sa fiskalnog uređaja) o ostvarenom mjesečnom prometu za ugostiteljske objekte koji su predmetom zakupa, najkasnije do 3-eg u tekućem mjesecu za prethodni mjesec (Zakupac je dužan evidentirati svaki pojedinačni promet putem fiskalnih uređaja instaliranih u Poslovnim prostorima, a u svrhu evidentiranja ostvarenog prometa služiti će izvještaji sa navedenih fiskalnih uređaja; a Zakupac će na zahtjev Zakupodavca predočiti evidenciju o izdatim rješenjima o puštanju u promet fiskalnog uređaja/terminala i blagovremeno ga obavještavati o svakoj promjeni iste);
- bez odlaganja obavijesti Zakupodavca o svakom skrivenom nedostatku u Poslovnim prostorima iz člana 1. ovog Ugovora;
- se pridržava Pravilnika o utvrđivanju zahtjeva i upravnih postupaka u vezi sa aerodromima („Službeni glasnik BiH broj: 17/21 i 42/24);

2. U pogledu korištenja prostora

- koristi zakupljene Poslovne prostore isključivo pod odobrenim trgovačkim nazivom, te ne mijenja karakter poslovanja i upotrebu prostora;
- u okviru Poslovnih prostora ne nudi na prodaju i ne instalira, održava ili upravlja, niti dozvoli instaliranje opreme za prikaz pružanja komercijalnih sadržaja bilo koje stavke, proizvoda, usluge ili stvari koja nije dostupna unutar objekta;
- se pridržava svih standarda, pravila, propisa i procedura koje važe kod Zakupodavca, kao i svih zakona i propisa nadležnih vlasti za vrijeme trajanja zakupa, a naročito politike "Pravila ponašanja zakupaca koji posluju na lokalitetu Aerodroma Sarajevo". Obavještenja o sadržaju navedenih akata, kao i njihovih izmjena i dopuna Zakupodavac će dostavljati Zakupcu **na njegovu e-mail adresu** ili na adresu sjedišta Zakupca (sve obavijesti, izjave i dopisi između ugovornih strana mogu se dostaviti putem elektronske pošte ili preporučene poštanske pošiljke, s tim da se dan prijema smatra: za e-mail – dan kada je poruka poslana na naznačenu adresu elektronske pošte ili za preporučenu poštu – dan kada je pošiljka dostavljena);
- omogućiti Zakupodavcu da prati, testira i/ili pregleda njegove usluge u bilo kojem trenutku, bilo neposredno, bilo putem treće strane, bez nepotrebnog miješanja u poslovanje Zakupca;
- Poslovni prostori budu kontinuirano i neprekidno otvoreni i pružaju sve usluge u vrijeme otvorenosti Aerodroma Sarajevo, i to 7 (sedam) dana u sedmici, uključujući državne i vjerske praznike, prosječno 18 (osamnaest) sati dnevno, u pravilu u periodu od 05-23 sata, s tim da Zakupodavac može radno vrijeme mijenjati o čemu će Zakupac blagovremeno biti obaviješten kako bi mogao obezbijediti potrebne ljudske resurse za nesmetan rad u izmijenjenom radnom vremenu, uz obavezu da na mjestu vidljivom za osoblje, putnike i sve druge korisnike istakne aktuelno radno vrijeme koje je prilagođeno radnom vremenu Aerodroma. Otvorenost Poslovnih prostora Zakupodavac će utvrđivati redovnim pregledima na licu mjesta, uvidom u video-nadzor i/ili na druge odgovarajuće načine. O eventualnim



utvrđenim nepravilnostima Zakupac će biti obaviješten pisanim putem, e-mailom ili dopisom, a Zakupac je saglasan sa sprovođenjem navedenih aktivnosti kontrole i obavještanja;

- pojedinačno označi i navede svaki proizvod sa odgovarajućom cijenom na tablama menija ili stolnim cjenovnicima, tako da isti u Poslovnim prostorima budu svakome jasno vidljivi, a isti moraju biti visokog kvaliteta i dovoljnog broja da zadovolje sate „špice“, tj. najvećeg broja letova i putnika u toku dana, i to u minimalno BHS i engleskoj jezičkoj verziji;
- korisnici u Poslovne prostore ulaze neometani, te da se istim kreću bez prepreka, u vezi s čim u njima nije dozvoljeno koristiti i deponovati kutije, kartone, burad i druge slične predmete;
- snosi troškove popravki izazvanih upotrebom Poslovnih prostora, izuzimajući redovno habanje;
- blagovremeno, putem nadležne službe Zakupodavca, vrši najavu dostave roba u Poslovne prostore, radi omogućavanja nesmetanog prilaza dostavnim vozilima i osoblju;
- bez saglasnosti Zakupodavca u Poslovnim prostorima ne postavlja radio ili televizijske prijemnike ili druge slične uređaje, kao ni da postavlja rtv i wi-fi antene.

3. U pogledu osoblja:

- za svoje angažovano osoblje redovno dostavljati ažurirane podatke nadležnoj Jedinici Granične policije BiH – Aerodrom Sarajevo, u skladu sa odredbama Pravilnika o izgledu i sadržaju, uslovima i proceduri izdavanja i oduzimanja dozvole za kretanje i zadržavanje vozila u sigurnosnim zonama ograničenog pristupa na području međunarodnih aerodroma u BiH („Službeni glasnik BiH“, br. 26/25 i 66/25);
- zapošljava, obučava, nadgleda, usmjerava i raspoređuje osoblje u potrebnom broju za blagovremeno pružanje usluge svim kupcima;
- svo osoblje koje radi u Poslovnim prostorima odgovara sljedećem:
 - a) da na uočljivom mjestu istakne oznake s imenom, oznake aerodroma i sve druge obavezne aerodromske legitimacije dok su na aerodromu, što uključuje i pristanak osoblja da bude predmet sigurnosnih i drugih relevantnih provjera u postupku pribavljanja dozvole Jedinice granične policije Aerodrom Sarajevo za kretanje i zadržavanje na aerodromu i
 - b) da je upoznato sa svim primjenjivim politikama aerodroma i Zakupca, a o čemu je Zakupac dužan da upozna svoje osoblje.

4. U pogledu kvalitete usluga i cijena proizvoda:

- da usluge koje su predmet ovog Ugovora, pruža u skladu sa važećim zakonskim propisima, HACCP i ostalim normativima i standardima za ovu vrstu posla;
- pruža kombinaciju visokokvalitetnih proizvoda i visok nivo usluga po cijenama uporedivim sa drugim aerodromima i cijenama izvan aerodroma;
- Zakupac se obavezuje da pruža i održava visok nivo kvalitete usluge prema korisnicima/kupcima, prati zahtjeve i potrebe korisnika i kontinuirano poboljšava svoje usluge;
- cijene i naknade primjenjuje na svaku stavku posebno i samostalno i postupa isključivo u skladu sa važećim Cjenovnicima Zakupca, koji su jasno istaknuti korisnicima;

5. U pogledu investicijskih ulaganja, poboljšanja i održavanja zakupljenog prostora:

- da Poslovne prostore održava opremljenim u skladu sa dostavljenim idejnim rješenjem koje je prethodno odobrila stručna služba Zakupodavca;
- bez prethodnog pisanog odobrenja od strane Zakupodavca ne izvodi i ne preduzima bilo kakve dodatne promjene, izmjene ili poboljšanje Poslovnih prostora, koje na bilo koji način mogu ometati bilo koji postojeći dio zgrade ili strukture Terminala "B";
- o vlastitom trošku instalira svu potrebnu opremu za poslovanje koja ima odgovarajuće upotrebne dozvole izdate od nadležnih institucija, prvoklasne kvalitete i izrade, uz prethodno ishodovanje saglasnosti/odobrenja od strane Zakupodavca;
- ne postavlja ili ne dozvoli postavljanje bilo kojeg dodatnog natpisa, tende ili nadstrešnice ili reklamnog materijala ili drugih stvari bilo koje vrste, ukrasa, natpisa ili reklame na staklu bilo kojeg prozora ili vrata Poslovnih prostora bez prethodnog pisanog odobrenja Zakupodavca, osim ukoliko se radi o brendiranju sitne ugostiteljske opreme ili sitnog inventara (npr. tacne, otvarači, kecelje i sl.), te fabrički brendiranih rashladnih ili kafe aparata (označenih na način koji omogućava identifikaciju proizvođača). Brendiranje ostalih većih površina u Poslovnim prostorima u svrhu reklamiranja vršit će se, samo u



slučaju prethodnog dogovora ugovornih strana, koji će predvidjeti fer podjelu eventualnih prihoda koji nastanu po toj osnovi;

- da renovira Poslovne prostore u svakom slučaju kada se uoče bilo kakva oštećenja ili propadanja originalnih materijala/izrade ili kako to razumno zahtijeva Zakupodavac;
- bez ikakvih troškova za Zakupodavca održava Poslovne prostore u dobrom stanju, ispravnom za rad, što uključuje sve potrebne zamjene i usklađenosti sa svim važećim zakonima na Poslovnim prostorima;
- u pogledu odlaganja smeća i drugog otpada nastalog kao rezultat njegovog poslovanja koristi uslugu Zakupodavca, prema procedurama Zakupodavca (način i vrijeme odlaganja otpada), a po pitanju reciklaže, učestvuje u programu prema uputama Zakupodavca;
- u pogledu održavanja higijene Poslovnih prostora, koristi uslugu Zakupodavca isključivo za održavanje podnih i staklenih površina, prema dinamici usaglašenoj sa Zakupodavcem i to: podne površine jednom dnevno, a staklene pregrade po potrebi ali ne češće od jednom mjesečno. Podne i staklene površine se mogu vanredno očistiti u slučaju iznenadnih zaprljanja (vanredni radovi, prosipanje tekućina, poplava itd...) po pozivu Zakupodavcu. Vrijeme i mogućnost vanrednog čišćenja će zavistiti od raspoloživih radnika u smjeni. Za sve ostale površine (krupni i sitni inventar - stolovi, stolice, uređaji, aparati, izložbene i rashladne vitrine, šankovi, mobilijar itd.) Zakupac je odgovoran provoditi redovna čišćenja i osigurati maksimalan nivo higijene;
- ne koristi, ne skladišti i ne ispušta bilo koje opasne supstance, namjerno ili nenamjerno, u Poslovnim prostorima ili na aerodromu u suprotnosti sa bilo kojim primjenjivim zakonom, propisom i pravilima koji se odnose na pitanja životne sredine, a po okončanju zakupa o svom trošku odmah ukloni sa aerodroma sve opasne materije, cisterne i druge kontejnere koje je koristio ili su koristili njegovi podizvođači ili dobavljači;
- s ciljem održavanja visokog nivoa higijensko-zdravstvenih uslova u Poslovnim prostorima, vrši njihovu pojačanu dezinfekciju, uključujući opremu i inventar;
- u bilo koje vrijeme omogući Zakupodavcu da uđe u Poslovne prostore i izvrši pregled, kako bi se utvrdilo da li je Zakupac postupio u skladu sa ranije navedenim, te da obavijesti sve što je Zakupac bio dužan, a nije uradio nakon 7 (sedam) kalendarskih dana po pismenom obavještenju da postupi u slučaju nužde;

6. U pogledu odgovornosti, odštete i osiguranja

- neće učiniti niti dozvoliti bilo kakvu radnju u Poslovnim prostorima koja će poništiti, suspendirati ili povećati stopu bilo koje police osiguranja koja pokriva Poslovne prostore, objekte ili aerodrom u cjelini, a u suprotnom će Zakupac platiti Zakupodavcu dio premije osiguranja koje su naplaćene Zakupodavcu zbog takvog propusta Zakupca;
- obešteti sve zaposlene Zakupodavca, te osoblje drugih zakupaca od svih tužbi, potraživanja, gubitaka, kazni, troškova odštete zbog povrede ili smrti bilo koje osobe ili štete na bilo kojoj imovini, ili druge štete, uključujući sve razumne troškove istrage i njihove odbrane (uključujući, ali ne ograničavajući se na, advokatske troškove, sudske troškove i naknade vještaka), ukoliko su isti nastali u ili oko Poslovnih prostora ili proizilaze iz radnji ili propusta Zakupca, njegovog osoblja, izvođača radova, dobavljača ili proizilaze iz bilo kojeg stanja Poslovnih prostora ili iz poslovanja Zakupca na ili oko aerodroma, izuzev odgovornosti koja može proizaći iz isključivog nemara Zakupodavca;
- o svom trošku obezbijedi policu osiguranja za pokriće opšte odgovornosti iz njegove djelatnosti u Poslovnim prostorima (na iznos od 500.000,00 KM po štetnom događaju, bez ograničenja broja štetnih događaja), kao i policu osiguranja za svoje osoblje, te Zakupodavcu u razumnom roku dostavi dokaze o postojanju tih polica osiguranja, bez mogućnosti naknadnog umanjenja premije osiguranja.

7. U pogledu zaštite informacija

Zakupac se obavezuje da tokom trajanja zakupnog odnosa, kao i nakon njegovog prestanka, neće, bez prethodne pisane saglasnosti Zakupodavca, otkriti, učiniti dostupnim, prenijeti ili na bilo koji drugi način staviti na raspolaganje trećim licima bilo koju povjerljivu informaciju koja se odnosi na Zakupodavca, a do koje je došao ili za koju je saznao tokom trajanja zakupnog odnosa. Po prestanku zakupnog odnosa, Zakupac se obavezuje da bez odlaganja vrati ili trajno uništi svu dokumentaciju, zapise, medije, kao i bilo koji drugi materijal koji sadrži ili na bilo koji način upućuje na povjerljive informacije Zakupodavca.



8. U pogledu primjena mjera zaštite

- Zakupac se obavezuje da će poštovati odredbe Uredbe o načinu i postupku provođenja mjera zaštite i vršenja prevoza i prenosa gotovog novca, vrijednosnih papira i dragocjenosti ("Sl. novine FBiH", br. 76/2015 i 73/2021) koje se tiču mjera zaštite, iznosa novca koji se štiti, zaštitu sefa ili kase, te prevoza i prijenosa gotovog novca u kompleksu Međunarodnog aerodroma Sarajevo.
- Zakupodavac se obavezuje da će osigurati primjenu mjera zaštite videonadzora prostora i objekta, i u tu svrhu upotrijebiti svoje resurse koji će u slučaju potrebe biti prilagođeni funkciji Poslovnog prostora.
- Zakupac će o svim detaljima vezanim za primjenu mjera iz prethodne alineje, obavijestiti Zakupodavca.

OBAVEZE ZAKUPODAVCA

Član 13. (Obaveze Zakupodavca)

Zakupodavac se obavezuje da:

- vrši redovno, mjesečno fakturisanje cijene usluge korištenja Poslovnih prostora,
- obezbijedi Zakupcu nesmetano korištenje Poslovnih prostora;
- odgovara za sve nedostatke Poslovnih prostora koji smetaju njegovoj ugovorenoj ili redovnoj upotrebi;
- bez odgađanja obavijesti Zakupca ako nije moguće bezbjedno korištenje Poslovnih prostora ili nije moguće njihovo korištenje uslijed više sile ili uslijed razloga navedenih u članu 17. stav 2. tč 1. – 3. ovog Ugovora, ili iz nekih drugih razloga;
- u skladu sa svojim mogućnostima i raspoloživim kapacitetima, za Zakupca, odnosno njegovo osoblje obezbijedi parking na službenom parkingu, o čemu će se ugovorne strane naknadno dogovoriti;
- blagovremeno obavještava Zakupca o svim promjenama otvorenosti/zatvorenosti aerodroma, kako bi Zakupac mogao prilagoditi vrijeme otvorenosti Poslovnih prostora za pružanje svojih usluga;
- svoje obaveze u pogledu davanja saglasnosti i odobrenja za aktivnosti Zakupca za koje se ovim ugovorom zahtijeva pisana ili usmena saglasnost ili odobrenja Zakupodavca daje u najboljoj vjeri i u najkraćem mogućem vremenskom periodu;
- omogućiti Zakupcu korištenje ostalih, tj. zajedničkih prostorija, u mjeri u kojoj je to neohodno za uobičajeno obavljanje poslova i djelatnosti u Poslovnim prostorima, kao i da mu omogućiti nesmetano i racionalno korištenje puteva za pristup istima, radi snabdijevanja i drugih potreba direktno vezanih za poslovanje u Poslovnim prostorima;
- Zakupca upozna sa opštim pravilima postupanja i ponašanja na aerodromu, politikom "Pravila ponašanja zakupaca koji posluju na lokalitetu Aerodroma Sarajevo", a posebno o pitanjima sigurnosti - zaštite civilnog zrakoplovstva-Security, sa naglaskom da osoblje bude osviješćeno, kada su u pitanju mjere koje je potrebno provoditi i pridržavati ih se s ciljem eliminacije bilo kakvih rizika kada je u pitanju oblast sigurnosti-Security (i u jednom dijelu kada je u pitanju sigurnost zračne plovidbe-Safety).

UGOVORNE KAZNE

Član 14. (Ugovorne kazne)

Za slučaj neispunjavanja ugovornih obaveza od strane Zakupca, strane su saglasne da će Zakupac Zakupodavcu isplaćivati novčane kazne kako slijedi:

- u slučaju da Zakupodavac, zbog nemara Zakupca, bude morao izvršiti potrebna renoviranja, troškovi cjelokupnog rada i materijala, te druge naknade potrebne za obavljanje takvog posla, plus 50% od toga za troškove administracije, biće fakturisani Zakupcu i Zakupac će u cijelosti doznačiti uplate Zakupodavcu;
- u slučaju da Zakupac svojim radnjama ili propuštanjima ugrozi, poništi, suspenduje ili poveća stopu bilo koje police osiguranja koja pokriva Poslovne prostore, objekte ili aerodrom u cjelini, Zakupac će Zakupodavcu platiti dio premije osiguranja koje su naplaćene od Zakupodavca.
- za svaki započeti sat u u periodu otvorenosti aerodroma definisanog u članu 12. u kojem Poslovni prostori nisu otvoreni za poslovanje, Zakupac se obavezuje Zakupodavcu platiti ugovornu kaznu u iznosu od 100,00 KM.



- U slučaju evidentiranih postupanja Zakupca definisanih u sekciji 7. Kazne za zakupce Cjenovnika komplementarnih usluga - o čemu predstavnik Zakupodavca pisanim putem (e-mail ili dopis) informiše Zakupca, ako Zakupac propusti da u datim rokovima otkloni propust, imaju mu se fakturisati definisani iznosi kazni.

Uplate naprijed navedenih ugovornih kazni Zakupac se obavezuje izvršiti u roku od 10 (deset) kalendarskih dana od prijema fakture.

Prednje ne isključuje mogućnost Zakupodavca da, u vezi sa članom 18. ovog Ugovora, iz naprijed navedenih razloga jednostrano raskine ovaj Ugovor.

Član 15.

(Nadoknada troškova Zakupcu u slučaju ograničenja obavljanja djelatnosti)

U slučaju da Zakupodavac značajno ograniči ili spriječi Zakupca da obavlja svoju djelatnost na način da dođe do zatvaranja Poslovnih prostora, Zakupodavac će Zakupcu nadoknaditi fiksne troškove (troškove radne snage) koje je imao u tom periodu, i to u ukupnom iznosu od _____ **KM po danu**.

Obaveza iz ove tačke ne odnosi se na situacije za koje nije odgovoran Zakupodavac, na okolnosti više sile ili okolnosti koje su van kontrole Zakupodavca.

PRESTANAK ZAKUPA

Član 16.

(Načini prestanka ugovora)

Ovaj ugovor, osim isteka perioda na koji je zaključen, može prestati i njegovim raskidom, i to:

- jednostranim raskidom ugovora od strane Zakupca;
- jednostranim raskidom ugovora od strane Zakupodavca;
- sporazumnim raskidom ugovora.

Član 17.

(Jednostrani raskid ugovora od strane Zakupca)

Zakupac može raskinuti ugovor, s raskidnim rokom od 30 (trideset) dana, ako se dogodi bilo koji ili više od niženavedenih događaja, ali tek nakon što o istima pisanim putem bude prethodno obaviješten od Zakupodavca 15 (petnaest) kalendarskih dana ranije, pod uslovom da Zakupac nema neizmirenih dugovanja prema Zakupodavcu.

Događaji koji su osnov za jednostrani raskid ugovora od strane Zakupca su sljedeći:

- 1) napuštanje aerodroma kao avio terminala ili trajno uklanjanje svih putničkih avio usluga sa aerodroma na duže od 15 (petnaest) kalendarskih dana;
- 2) ukoliko Zakupodavac značajno ograniči Zakupca da obavlja svoju djelatnost u periodu od najmanje 15 (petnaest) kalendarskih dana;
- 3) izdavanja zabrane od strane nadležnog suda za korištenje aerodroma na takav način da se značajno ograniči Zakupca u obavljanju svojih poslova.

Zakupac, također, može raskinuti ugovor i bez posebnog obrazloženja. U ovom slučaju raskidni rok je minimalno 3 (tri) mjeseca od dana prijema obavijesti o raskidu, uz poštivanje svih prava i obaveza i važećih uslova zakupa u periodu raskidnog roka od strane Zakupca.

Nepoštivanje navedenog raskidnog roka iz prethodnog stava rezultirat će **povlačenjem bankovne garancije/zadržavanjem depozita** od strane Zakupodavca.

Član 18.

(Jednostrani raskid Ugovora od strane Zakupodavca)

Zakupodavac može raskinuti Ugovor bez raskidnog roka zbog kršenja ugovornih obaveza, ako i poslije pisane opomene i isteka dodatnog roka za ispunjenje Zakupac:

- ne **dostavi Zakupodavcu bezuslovnu bankarsku garanciju za dobro izvršenje ugovora/uplati depozit;**
- obaveze u vezi sa plaćanjima preuzetim Ugovorom ne ispunjava uredno i u rokovima dospelosti, odnosno ni nakon pisane opomene;
- ne postupa shodno članu 12. Ugovora („Ostale obaveze Zakupca“), a posebno ako:
 - 1) koristi Poslovne prostore protivno Ugovoru ili im nanosi znatnu štetu, koristeći ih bez dužne pažnje;
 - 2) Poslovni prostori ne budu kontinuirano i neprekidno otvoreni i ne pruža sve usluge u vrijeme otvorenosti Aerodroma Sarajevo, i to 7 (sedam) dana u sedmici, uključujući državne praznike, prosječno 18 (osamnaest) sati dnevno, u pravilu u periodu od 05-23 sata, s tim da Zakupodavac



može radno vrijeme mijenjati o čemu će Zakupac blagovremeno biti obaviješten, i obezbjediti potrebne ljudske resurse za nesmetan rad u izmijenjenom radnom vremenu;

- 3) poboljšanja Poslovnih prostora vrši bez znanja Zakupodavca, odnosno suprotno njegovim zahtjevima i uputama;
- 4) svojim radnjama ili propuštanjima ugrozi, poništi, suspenduje ili poveća stopu bilo koje police osiguranja koja pokriva Poslovne prostore, objekte ili aerodrom u cjelini;
- 5) tokom zakupnog odnosa učini dostupnom bilo koju povjerljivu informaciju o Zakupodavcu trećem licu, a do koje informacije je došao tokom trajanja zakupnog odnosa;
- 6) ukoliko ne poštuje propise o sigurnosnim mjerama;
- 7) ne ispunjava ni ostale ugovorne obaveze, a iz datih okolnosti je očigledno da ih i ubuduće neće ispunjavati.

Zakupodavac, također, može raskinuti ugovor i bez posebnog obrazloženja. U ovom slučaju raskidni rok je minimalno 3 (tri) mjeseca od dana prijema obavijesti o raskidu, uz poštovanje svih prava i obaveza i važećih uslova zakupa u periodu raskidnog roka od strane Zakupca.

Član 19.

(Sporazumni raskid ugovora)

Zakupac i Zakupodavac se mogu sporazumjeti o raskidu zakupa i prije isteka perioda na koji je zakup ovim ugovorom zasnovan, u kojem slučaju će se sporazumom o raskidu definirati svi uslovi raskida, uključujući posebno raskidni rok, međusobna prava i obaveze iz osnova raskida itd.

Član 20.

(Izmirenje dugovanja i predaja prostora)

Zakupac je dužan prije prestanka važenja ovog Ugovora izmiriti sva dospjela i neizmirena dugovanja proizašla iz ovog Ugovora, te odmah po prestanku Ugovora predati Zakupodavcu ključeve odnosno posjed Poslovnih prostora.

Zakupac je dužan u roku koji odredi Zakupodavac vratiti Poslovne prostore u stanju u kojem su mu predati, uzimajući u obzir redovno habanje, te prethodno ukloniti svu vlastitu opremu, instalacije i oznake, i to o svom trošku.

Ukoliko Zakupac ne ispunji ovu obavezu, Zakupodavac ima pravo izvršiti potrebne radove na teret Zakupca, što uključuje pravo **naplate bankarske garancije / zadržavanja depozita** radi nadoknade nastalih troškova.

Član 21.

(Podvrgavanje neposrednom prinudnom izvršenju)¹

Ugovorne strane saglasno izjavljuju i ugovaraju da, ukoliko Zakupac prije prestanka važenja ovog Ugovora ne izmiri Zakupodavcu sva dospjela i neizmirena dugovanja proizašla iz ovog Ugovora, te nakon prestanka Ugovora ne preda Zakupodavcu u posjed Poslovne prostore, Zakupac je dužan odmah po prestanku Ugovora izmiriti Zakupodavcu sva dospjela, a neizmirena dugovanja proizašla iz ovog Ugovora, ukoliko Zakupodavac ista ne može u cijelosti naplatiti iz **bankarske garancije / datog depozita**, kao i odmah, dragovoljno i bez odlaganja vratiti Poslovne prostore u posjed Zakupodavcu.

U slučaju da Zakupac ne izmiri navedena dugovanja i/ili ne vrati Poslovne prostore u posjed Zakupodavcu dragovoljno i bez odlaganja, Zakupac izričito izjavljuje da pristaje i da se podvrgava bez odlaganja neposrednom prinudnom izvršenju na cjelokupnoj svojoj imovini radi naplate svih dospjelih, a neizmirenih dugovanja iz ovog Ugovora, kao i radi naplate svih eventualnih troškova nastalih u vezi sa vraćanjem nekretnine u posjed Zakupodavcu, a na osnovu notarski obrađene isprave koja će biti zaključena u skladu sa odredbama ovog Ugovora, tako da će ista biti neposredno izvršna prema svakodobnom vlasniku u korist Zakupodavca.

Zakupac dodatno izričito izjavljuje da pristaje na neposredno prinudno izvršenje zahtjeva za ispražnjenje i predaju Poslovnih prostora Zakupodavcu, označenih u članu 1. ovog Ugovora, na osnovu notarski obrađene isprave koja će biti zaključena, tako da će ista biti neposredno izvršna prema svakodobnom vlasniku u korist Zakupodavca.

ZAVRŠNE ODREDBE

Član 22.

(Primjena Zakona o obligacionim odnosima FBiH)

¹ Ova klauzula o neposrednom izvršenju biće uključena i potvrđena od strane notara prilikom završne obrade i ovjere ugovora.



Na sva pitanja koja nisu regulisana ovim Ugovorom primjenjivaće se neposredno odredbe Zakona o obligacionim odnosima Federacije Bosne i Hercegovine i drugih relevantnih propisa koji se primjenjuju u Federaciji Bosne i Hercegovine.

**Član 23.
(Nadležnost suda u Sarajevu)**

Eventualne nesporazume Ugovorne strane će nastojati rješavati dogovorom, a ukoliko to ne bude moguće, sporove će rješavati stvarno nadležni sud sa sjedištem u Sarajevu.

**Član 24.
(Izmjene i dopune Ugovora o zakupu)**

Eventualne izmjene i dopune ovog Ugovora vršit će se u pisanoj formi, u obliku aneksa ugovora.

**Član 25.
(Datum zaključenja Ugovora)**

Ovaj Ugovor se smatra zaključenim danom potpisivanja od strane ovlaštenih predstavnika ugovornih strana, a ukoliko potpisivanje nije izvršeno na isti dan, Ugovor se ima smatrati zaključenim danom potpisivanja od strane ovlaštenog predstavnika druge ugovorne strane.

**Član 26.
(Broj primjeraka Ugovora)**

Ovaj Ugovor sačinjen je u 5 (pet) istovjetnih primjeraka, od kojih Zakupodavac zadržava 3 (tri) primjerka, a Zakupac zadržava 2 (dva) primjerka.

ZA ZAKUPODAVCA

Dino Selimović, v.d. direktora

Slobodan Kadijević, v.d. izvršnog direktora

Broj Ugovora: _____
Datum : _____

ZA ZAKUPCA

**(ime i prezime ovlaštenog lica),
(funkcija, npr. direktor)**

Broj Ugovora: _____
Datum : _____



J.P. Međunarodni aerodrom "SARAJEVO" d.o.o. Sarajevo, sa sjedištem na adresi: ul. Kurta Schorka br. 36, Ilidža, Rješenje o registraciji poslovnog subjekta kod Općinskog suda u Sarajevu, sa matičnim registarskim brojem subjekta upisa: 65-01-0419-11 (stari broj: 1-13237), Identifikacioni broj obveznika direktnih poreza kod nadležnog poreskog ureda – ID broj: 4200068970001, Identifikacioni broj obveznika indirektnih poreza kod Uprave za indirektno oporezivanje – PDV broj: 200068970001, Transakcijski račun kod UniCredit banka d.d. Mostar, broj: 3387302205238447, koga zastupa Dino Selimović, v.d. direktora i Slobodan Kadivić, v.d. izvršnog direktora, **(u daljem tekstu: Zakupodavac)**

i

_____ (naziv pravnog lica), sa sjedištem na adresi: _____ (ulica i broj, mjesto), Rješenje o registraciji poslovnog subjekta kod _____ (naziv suda), sa matičnim registarskim brojem subjekta upisa: _____ (matični broj), Identifikacioni broj obveznika direktnih poreza kod nadležnog poreskog ureda – ID broj: _____ (ID broj), Identifikacioni broj obveznika indirektnih poreza kod Uprave za indirektno oporezivanje – PDV broj: _____ (PDV broj), Transakcijski račun otvoren kod _____ (naziv banke) broj: _____ (broj računa), koga zastupa: _____ (ime i prezime ovlaštenog lica), _____ (funkcija, npr. direktor), **(u daljem tekstu: Zakupac)**

zaključili su u Sarajevu

UGOVOR O ZAKUPU

OPŠTE ODREDBE

Član 1.

(Predmet zakupa)

Predmet ovog Ugovora je regulisanje međusobnih prava i obaveza ugovornih strana u vezi sa zakupom komercijalnog objekta – poslovnog prostora maloprodajnog tipa označenog kao R1045, površine 33,39m², koji se nalazi na adresu Kurta Schorka br. 36, Ilidža - naprvom spratu dograđenog dijela Terminala B (u daljem tekstu: Poslovni prostor) i korištenju pratećih usluga.

Zakupodavac daje, a Zakupac prima u zakup navedeni Poslovni prostor u skladu sa uslovima ovog Ugovora.

Član 2.

(Namjena prostora i asortiman)

Zakupac se obavezuje koristiti Poslovni prostor isključivo za obavljanje maloprodajne djelatnosti, pod nazivom _____ (**upisati tačan naziv maloprodajnog objekta**) i u skladu sa dogovorenim vizualnim identitetom.

Zakupac nije ovlašten mijenjati naziv ili bilo koji element vizualnog i marketinškog identiteta bez prethodnog pisanog odobrenja Zakupodavca.

Prije puštanja u rad Poslovnog prostora, Zakupac je dužan Zakupodavcu dostaviti detaljan popis proizvoda i brendova koje namjerava nuditi, radi prethodnog pismenog odobrenja.

Zakupac je obavezan pribaviti od nadležnog carinskog organa odobrenje za promet robe koje mora biti usklađeno sa odobrenim popisom proizvoda i brendova.

Svaka naknadna izmjena ili dopuna carinskog odobrenja o vrstama proizvoda moguće je izvršiti isključivo uz prethodno pismeno odobrenje Zakupodavca.

Zakupodavac zadržava pravo da u svakom trenutku odobri, ograniči ili zabrani određene proizvode i brendove u asortimanu Zakupca, o čemu će Zakupac biti blagovremeno obaviješten pismenim putem.

Zakupac nema pravo ustupiti zakupljeni prostor u podzakup niti na bilo koji drugi način prenijeti pravo korištenja trećim licima.



Član 3. (Cijena zakupa)

Mjesečna cijena zakupa Poslovnog prostora iz člana 1. ovog Ugovora iznosi:

- varijabilni iznos: ___% (**upisati postotak**) mjesečno od ostvarenog prihoda u mjesecu za koji se vrši plaćanje, ili
- fiksni iznos: _____ **KM (slovima: _____ KM) (upisati iznos)** mjesečno, u zavisnosti od toga koji iznos je veći.

Za mjesece u kojima na Međunarodnom aerodromu Sarajevo bude zabilježen broj putnika manji od 50.000,00 Zakupodavac Zakupcu neće obračunavati fiksni dio cijene iz prethodnog stava, nego će se Zakupcu obračunati samo varijabilni dio cijene, bez obzira koliko je to u apsolutnom iznosu, sve u skladu sa tačkom 3.1. Cjenovnika komplementarnih usluga Zakupodavca

U cijene iz prethodnih stavova nije uračunat porez na dodanu vrijednost (PDV), koji će biti obračunat u skladu sa važećom zakonskom stopom na dan izdavanja fakture.

Član 4. (Režijski troškovi)

Režijski troškovi po osnovu korištenja električne energije, grijanja, odvoza smeća, vode i odvodnje, padaju u potpunosti na teret Zakupodavca, i to na fer osnovi.

Zakupodavac zadržava pravo da izvrši kontrolu stvarnog korištenja režijskih usluga od strane Zakupca u Poslovnom prostoru.

Ukoliko se utvrdi da Zakupac koristi režijske usluge van obima redovnog poslovanja, Zakupodavac ima pravo naknadno obračunati i naplatiti dodatne režijske troškove prema stvarnoj potrošnji.

Član 5. (Primjena Cjenovnika komplementarnih usluga i ugovorne kazne)

Zakupac izričito potvrđuje da je upoznat sa važećim Cjenovnikom komplementarnih usluga Zakupodavca i prihvata njegovu primjenu na sve usluge koje koristi po osnovu ovog Ugovora, uključujući i eventualne dodatne usluge koje nisu posebno ugovorene ovim Ugovorom.

Cjenovnik komplementarnih usluga čini sastavni dio ovog Ugovora i dostupan je na web stranici Zakupodavca na sljedećem linku: <https://www.sarajevo-airport.ba/Page/Cjenovnik-komplementarnih-usluga>.

Zakupac prihvata da su sve odredbe Cjenovnika, uključujući i one koje se odnose na ugovorne kazne, obavezujuće i imaju pravnu snagu kao sastavni dio ovog Ugovora.

U slučaju povrede bilo koje ugovorne obaveze, Zakupodavac ima pravo obračunati i naplatiti ugovorne kazne prema Cjenovniku, bez potrebe za dodatnim posebnim ugovorom ili aneksom.

Zakupac se obavezuje da će sve iznose ugovornih kazni obračunate u skladu sa Cjenovnikom platiti u roku od 15 (petnaest) dana od prijema fakture, bez prava na osporavanje istih.

Član 6. (Prava i obaveze u vezi sa promjenom cijene zakupa)

Zakupodavac zadržava pravo da mijenja cijene zakupa prostora i drugih usluga kroz izmjene važećeg Cjenovnika komplementarnih usluga.

Zakupodavac je dužan o svakoj izmjeni cijena pisanim putem obavijestiti Zakupca bez odlaganja, a najkasnije u roku od osam (8) dana od dana stupanja na snagu izmijenjenog Cjenovnika.

Zakupac je dužan da u roku od osam (8) dana od dana prijema pisane obavijesti o izmjeni cijene zakupa, pismeno dostavi Zakupodavcu izjašnjenje o prihvatanju ili neprihvatanju novih cjenovnih uslova.

Ukoliko Zakupac prihvati nove cjenovne uslove, oni stupaju na danom dostavljanja pisanog pristanka.

Ukoliko Zakupac ne dostavi izjašnjenje u propisanom roku ili odbije prihvatiti nove cjenovne uslove, Ugovor će se smatrati raskinutim istekom trideset (30) dana od dana prijema obavijesti o promjeni cijene zakupa.

Član 7. (Period zaključenja Ugovora)



Ovaj Ugovor se zaključuje na određeno vrijeme, i to na period od _____ (**upisati period važenja**), počevši od _____ (**upisati datum**) uz mogućnost produženja perioda zakupa na dodatni period od _____ (**upisati period**), o čemu će ugovorne strane pregovarati u zadnjoj godini zakupa.

OBAVEZE ZAKUPCA

Član 8. (Plaćanje zakupa)

Plaćanje zakupa se vrši na mjesečnoj osnovi. Zakupac je obavezan da po prijemu fakture izdate od strane Zakupodavca izvrši bezgotovinsko plaćanje zakupnine na transakcijski račun Zakupodavca u roku od 15 (petnaest) dana od dana ispostavljanja fakture.

Isplata se smatra izvršenom danom prijema zakupnine na transakcijski račun Zakupodavca.

Za slučaj kašnjenja u plaćanju, Zakupodavac će Zakupcu, počev od dana padanja u docnju, zaračunati zateznu kamatu u skladu sa Zakonom o visini stope zatezne kamate.

Svaka faktura koja nije osporena u pismenoj formi od strane Zakupca u roku od 8 (osam) dana od dana ispostavljanja, smatrat će se prihvaćenom.

Sve troškove nastale bankovnim transferima kod plaćanja faktura snosi Zakupac.

Član 9. (Opremanje i uslovi za korištenje Poslovnog prostora)

Ugovorne strane potvrđuju da je Poslovni prostor u trenutku zaključenja ovog Ugovora: **[opremljen / neopremljen] (upisati odgovarajuće).**

Ukoliko Poslovni prostor nije opremljen, Zakupac se obavezuje da isti opremi u roku od **60 dana (šezdeset)** od dana zaključenja ovog Ugovora, u skladu sa idejnim rješenjem odobrenim od strane Zakupodavca.

Zakupac se obavezuje koristiti Poslovni prostor tek nakon što isti bude opremljen i usklađen sa propisanim tehničkim i sigurnosnim standardima, što će se zapisnički konstatovati.

Zakupac je dužan održavati Poslovni prostor u skladu sa propisanim tehničkim i sigurnosnim standardima, uključujući redovno održavanje instalacija, uređaja i opreme, bez obzira da li je opremanje izvršio Zakupodavac ili Zakupac.

Svako neodržavanje prostora u skladu sa propisanim standardima smatra se kršenjem ugovornih obaveza, pri čemu Zakupac snosi odgovornost za eventualne posljedice.

Nakon opremanja poslovnog prostora, potrebno je dostaviti protokol o pregledu i ispitivanju električnih instalacija, ispitanih od strane ovlaštene firme.

Član 10. (Depozit kao instrument osiguranja urednog izvršenja Ugovora)

Zakupac prihvata da, kao instrument osiguranja urednog izvršenja svih obaveza preuzetih ovim Ugovorom, uplati Zakupodavcu **iznos od _____ (što odgovara visini ___ mjesečne zakupnine, obračunate prema redovnoj cijeni bez uračunatog popusta, uvećane za iznos pripadajućeg porez na dodanu vrijednost PDV), koji će se evidentirati kao depozit i zadržati na računu Zakupodavca do isteka ili prestanka Ugovora (upisati visinu depozita).**

Zakupodavac ima pravo da, bez prethodnog odobrenja Zakupca, cjelokupan ili dio depozita iskoristi za namirenje bilo koje neizvršene, djelimično izvršene ili zakašnjele obaveze Zakupca iz ovog Ugovora, uključujući i naknadu štete koju Zakupac eventualno prouzrokuje.

Zakupodavac se obavezuje da izvrši povrat depozita Zakupcu u roku od 15 (petnaest) dana od dana prestanka Ugovora, pod uslovom da je Zakupac u cijelosti ispunio sve ugovorne obaveze, uključujući izmirenje svih potraživanja, urednu predaju posjeda i vraćanje ključeva.

Uplata depozita predstavlja uslov za početak korištenja zakupljenog prostora. Zakupodavac zadržava pravo da onemogućujući Zakupcu pristup i korištenje prostora sve dok depozit ne bude uplaćen u cijelosti.

Alternativno Član 10.

(Bankarska garancija kao instrument osiguranja urednog izvršenja Ugovora)

Zakupac se obavezuje da, kao instrument osiguranja urednog izvršenja svih obaveza iz ovog Ugovora, dostavi Zakupodavcu bezuslovnu bankarsku garanciju renomirane banke, naplativu na prvi poziv, **u iznosu**



od _____ KM (slovima: _____), s rokom važenja do _____
(upisati iznos i period važenja).

Zakupac je dužan bankarsku garanciju produžavati svake godine trajanja zakupnog odnosa, te istu dostavljati Zakupodavcu najkasnije pet radnih dana prije isteka važeće. Svako produženje garancije će biti za _____ (upisati period).

Zakupodavac ima pravo da, bez prethodne najave Zakupcu, aktivira bankarsku garanciju u slučaju neizvršenja, djelimičnog izvršenja ili zakašnjenja u izvršenju bilo koje obaveze Zakupca iz ovog Ugovora.

Dostava valjane bankarske garancije predstavlja uslov za zaključenje Ugovora i početak korištenja zakupljenog prostora.

Zakupodavac zadržava pravo da ne omogući pristup prostoru sve dok predmetna garancija ne bude uredno dostavljena.

Član 11.

(Vlasništvo opreme i pravo retencije)

Sva trgovačka oprema, znakovi, uređaji i druga imovina Zakupca, bilo ugradbena ili prenosiva, a koja se koristi u Poslovnim prostorima, ostaju vlasništvo Zakupca.

Zakupac ima pravo ukloniti svoju opremu i imovinu u bilo kojem trenutku, pod uslovom da:

- a) nije u neispunjenju obaveza iz ovog Ugovora;
- b) uklanjanje ne uzrokuje, ne doprinosi niti dovodi do neispunjenja ugovornih obaveza Zakupca;
- c) uklanjanje ne uzrokuje materijalnu štetu Poslovnom prostoru ili imovini Aerodroma.

Svako uklanjanje opreme i imovine mora prethodno biti odobreno pismenom dozvolom Zakupodavca. Zakupodavac neće uskratiti dozvolu ako Zakupac nije u neispunjenju svojih obaveza.

Zakupac se obavezuje da:

- a) sve eventualne štete nastale dislociranjem ili uklanjanjem opreme otkloni o vlastitom trošku, u svakom slučaju, uključujući i prestanak zakupa;
- b) sve dok Ugovor ostaje na snazi, zamijeni uklonjenu opremu trgovačkom opremom sličnog ili boljeg kvaliteta.

U slučaju neispunjenja svojih obaveza iz ovog Ugovora, Zakupodavac ima založno pravo, te pravo retencije odnosno pravo zadržati svu imovinu Zakupca sve dok Zakupac ne ispuni svoje obaveze.

Zakupodavac također ima pravo naplatiti svoja potraživanja iz vrijednosti zadržane opreme, na isti način kao založni povjerilac, uz obavezu da Zakupca blagovremeno obavijesti o svojoj namjeri naplate prije nego što pristupi ostvarivanju naplate.

Član 12.

(Ostale obaveze Zakupca)

Zakupac je obavezan da:

1. U pogledu općih obaveza:

- uredno i u rokovima dospelosti ispunjava sve obaveze u vezi sa plaćanjima preuzetim Ugovorom;
- bez odlaganja obavijesti Zakupodavca o svakom skrivenom nedostatku u Poslovnom prostoru iz člana 1. ovog Ugovora;
- se pridržava Pravilnika o utvrđivanju zahtjeva i upravnih postupaka u vezi sa aerodromima („Službeni glasnik BiH broj: 17/21, 42/24 i 46/25);
- bez odlaganja obavijesti Zakupodavca o promjeni lica ovlaštenih za zastupanje Zakupca;

2. U pogledu korištenja prostora

- koristi zakupljeni Poslovni prostor isključivo pod odobrenim trgovačkim nazivom, te ne mijenja karakter poslovanja i upotrebu prostora;
- u okviru Poslovnog prostora ne nudi na prodaju i ne instalira, održava ili upravlja, niti dozvoli instaliranje opreme za prikaz pružanja komercijalnih sadržaja bilo koje stavke, proizvoda, usluge ili stvari koja nije dostupna unutar objekta;
- se pridržava svih standarda, pravila, propisa i procedura koje važe kod Zakupodavca, kao i svih zakona i propisa nadležnih vlasti za vrijeme trajanja zakupa, a naročito politike "Pravila ponašanja zakupaca koji posluju na lokalitetu Aerodroma Sarajevo". Obavještenja o sadržaju navedenih akata, kao i njihovih izmjena i dopuna Zakupodavac će dostavljati Zakupcu na njegovu **e-mail adresu** ili na adresu sjedišta Zakupca (sve obavijesti, izjave i dopisi između ugovornih strana mogu se dostaviti putem elektronske pošte ili preporučene poštanske pošiljke, s tim da se dan



- prijema smatra: za e-mail – dan kada je poruka poslana na naznačenu adresu elektronske pošte ili za preporučenu poštu – dan kada je pošiljka dostavljena);
- bez saglasnosti Zakupodavca u Poslovnom prostoru ne postavlja radio ili televizijske prijemnike ili druge slične uređaje, kao ni da postavlja rtv i wi-fi antene;
3. U pogledu osoblja:
- za svoje angažovano osoblje obezbijedi dozvolu za kretanje na graničnom prelazu, izdatu od strane Jedinice granične policije Aerodrom Sarajevo;
 - svo osoblje koje radi u Poslovnom prostoru odgovara sljedećem:
 - a) da na uočljivom mjestu istakne oznake s imenom, oznake aerodroma i sve druge obavezne aerodromske legitimacije dok su na aerodromu, što uključuje i pristanak osoblja da bude predmet sigurnosnih i drugih relevantnih provjera u postupku pribavljanja dozvole Jedinice granične policije Aerodrom Sarajevo za kretanje i zadržavanje na aerodromu.
 - b) da je upoznato sa svim primjenjivim politikama aerodroma i Zakupca, a o čemu je Zakupac dužan da upozna svoje osoblje.
4. U pogledu kvalitete usluga i cijena proizvoda:
- da maloprodaju artikala u Poslovnom prostoru vrši u skladu sa važećim zakonskim propisima i ostalim normativima i standardima za ovu vrstu posla;
 - Zakupac se obavezuje pružati i održavati visok nivo kvalitete proizvoda i usluga prema korisnicima/kupcima, po cijenama uporedivim sa drugim aerodromima i cijenama izvan aerodroma, pri čemu će kontinuirano pratiti zahtjeve i potrebe korisnika te unapređivati svoje usluge.
5. U pogledu ulaganja, poboljšanja i održavanja zakupljenog prostora:
- da Poslovni prostor održava opremljenim u skladu sa dostavljenim i prethodno odobrenim idejnim rješenjem;
 - da u slučaju potrebe za instaliranje dodatne opreme ili izmjena u Poslovnom prostoru isto može učiniti samo uz prethodno odobrenje stručne službe Zakupodavca;
 - da bez ikakvih troškova za Zakupodavca održava Poslovni prostor u dobrom stanju, ispravnom za rad, što uključuje sve potrebne zamjene i usklađenosti sa svim važećim zakonima na Poslovnom prostoru i svaki njegov dio gdje god se nalazio;
 - u pogledu odlaganja smeća i drugog otpada nastalog kao rezultat njegovog poslovanja koristi uslugu Zakupodavca, prema procedurama Zakupodavca (način i vrijeme odlaganja otpada), a po pitanju reciklaže, učestvuje u programu prema uputama Zakupodavca;
 - u pogledu održavanja higijene Poslovnog prostora, koristi uslugu Zakupodavca isključivo za održavanje podnih i staklenih površina, prema dinamici usaglašenoj sa Zakupodavcem i to: podne površine jednom dnevno, a staklene pregrade po potrebi ali ne češće od jednom mjesečno. Podne i staklene površine se mogu vanredno očistiti u slučaju iznenadnih zaprljanja (vanredni radovi, prosipanje tekućina, poplava itd...) po pozivu Zakupodavcu. Vrijeme i mogućnost vanrednog čišćenja će zavistiti od raspoloživih radnika u smjeni. Za sve ostale površine (krupni i sitni inventar - stolovi, stolice, uređaji, aparati, izložbene i rashladne vitrine, šankovi, mobilijar itd.) Zakupac je odgovoran provoditi redovna čišćenja i osigurati maksimalan nivo higijene;
 - ne koristi, ne skladišti i ne ispušta bilo koje opasne supstance, namjerno ili nenamjerno, u Poslovnom prostoru ili na aerodromu u suprotnosti sa bilo kojim primjenjivim zakonom, propisom i pravilima koji se odnose na pitanja životne sredine, a po okončanju zakupa o svom trošku odmah ukloni sa aerodroma sve opasne materije, cisterne i druge kontejnere koje je koristio ili su koristili njegovi podizvođači ili dobavljači;
 - s ciljem održavanja visokog nivoa higijensko-zdravstvenih uslova u Poslovnom prostoru, vrši njegovu pojačanu dezinfekciju, uključujući opremu i inventar;
 - u bilo koje vrijeme omogući Zakupodavcu da uđe u Poslovni prostor i izvrši pregled, kako bi se utvrdilo da li je Zakupac postupio u skladu sa ranije navedenim, te da obavijesti sve što je Zakupac bio dužan, a nije uradio nakon 7 (sedam) kalendarskih dana po pismenom obavještenju da postupi u slučaju nužde.
6. U pogledu odgovornosti, odštete i osiguranja
- neće učiniti, niti dozvoliti bilo kakvu radnju u Poslovnom prostoru koja će poništiti, suspendirati ili povećati stopu bilo koje police osiguranja koja pokriva Poslovni prostor, objekte ili aerodrom u cjelini, a u suprotnom će Zakupac platiti Zakupodavcu dio premije osiguranja koje su naplaćene Zakupodavcu zbog takvog propusta Zakupca;
 - obešteti sve zaposlene Zakupodavca, te osoblje drugih zakupaca od svih tužbi, potraživanja, gubitaka, kazni, troškova odštete zbog povrede ili smrti bilo koje osobe ili štete na bilo kojoj imovini, ili druge



štete, uključujući sve razumne troškove istrage i njihove odbrane (uključujući, ali ne ograničavajući se na, advokatske troškove, sudske troškove i naknade vještaka), ukoliko su isti nastali u ili oko Poslovnog prostora ili proizilaze iz radnji ili propusta Zakupca, njegovog osoblja, izvođača radova, dobavljača ili proizilaze iz bilo kojeg stanja Poslovnog prostora ili iz poslovanja Zakupca na ili oko aerodroma, izuzev odgovornosti koja može proizaći iz isključivog nemara Zakupodavca;

- o svom trošku obezbijedi policu osiguranja za pokriće opšte odgovornosti iz njegove djelatnosti u Poslovnom prostoru, kao i policu osiguranja za svoje osoblje, te Zakupodavcu dostavi dokaze o postojanju tih policu osiguranja, bez mogućnosti naknadnog umanjenja premije osiguranja.

7. U pogledu zaštite informacija

Zakupac se obavezuje da tokom trajanja zakupnog odnosa, kao i nakon njegovog prestanka, neće, bez prethodne pisane saglasnosti Zakupodavca, otkriti, učiniti dostupnim, prenijeti ili na bilo koji drugi način staviti na raspolaganje trećim licima bilo koju povjerljivu informaciju koja se odnosi na Zakupodavca, a do koje je došao ili za koju je saznao tokom trajanja zakupnog odnosa. Po prestanku zakupnog odnosa, Zakupac se obavezuje da bez odlaganja vrati ili trajno uništi svu dokumentaciju, zapise, medije, kao i bilo koji drugi materijal koji sadrži ili na bilo koji način upućuje na povjerljive informacije Zakupodavca.

8. U pogledu obavljanja maloprodajne djelatnosti u Poslovnom prostoru da:

- dostavlja mjesečni izvještaj o prometu sa fiskalnog uređaja, najkasnije do 3. (trećeg) u tekućem mjesecu za prethodni mjesec. Zakupac je dužan evidentirati svaki pojedinačni promet putem fiskalnog uređaja instaliranog u Poslovnom prostoru, a u svrhu evidentiranja ostvarenog prometa služiti će izvještaji sa fiskalnog uređaja. Zakupac će na zahtjev Zakupodavca predočiti evidenciju o izdatim rješenjima o puštanju u promet fiskalnog uređaja/terminala i blagovremeno ga obavještavati o svakoj promjeni;
- Poslovni prostor treba da bude kontinuirano i neprekidno otvoren i da pruža sve usluge u vrijeme otvorenosti Aerodroma Sarajevo, i to 7 (sedam) dana u sedmici, uključujući državne i vjerske praznike, prosječno 18 (osamnaest) sati dnevno, u pravilu u periodu od 05-23 sata, uz obavezu da na mjestu vidljivom za osoblje, putnike i sve druge korisnike istakne aktuelno radno vrijeme koje je prilagođeno radnom vremenu Aerodroma.. Otvorenost poslovnih prostora Zakupodavac će utvrđivati redovnim pregledima na licu mjesta, uvidom u video-nadzor i/ili na druge odgovarajuće načine. O eventualnim utvrđenim nepravilnostima Zakupac će biti obaviješten pisanim putem, e-mailom ili dopisom, a Zakupac je saglasan sa sprovođenjem navedenih aktivnosti kontrole i obavještavanja. Naprijed navedeno vrijeme otvorenosti Poslovnog prostora može biti i kraće, u zavisnosti od aktuelnog reda letenja; Svako vanredno zatvaranje poslovnog prostora mora odobriti Zakupodavac.
- korisnici u Poslovni prostor ulaze neometani, te da se istim kreću bez prepreka, u vezi s čim u njemu nije dozvoljeno deponovati kutije, kartone, burad i druge slične predmete;
- blagovremeno, putem nadležne službe Zakupodavca, vrši najavu dostave roba u Poslovni prostor, radi omogućavanja nesmetanog prilaza dostavnim vozilima i osoblju;
- svo osoblje koje radi u Poslovnom prostoru odgovara sljedećem:
 - a) biti čisto i uredno u svakom trenutku, te pružati usluge na ljubazan i profesionalan način. Ne smije biti glasno, niti se ponašati neprikladno okolnostima, uz obaveznu pristojnost;
 - b) mora nositi urednu odjeću primjerenu djelatnosti koju obavljaju u zakupljenom poslovnom prostoru, po mogućnosti uniforme
 - c) biti pažljivo prema potrebama kupaca, pokazati pozitivan stav i suzdržati se od razgovora o ličnim pitanjima/problemima unutar prodajnih područja Poslovnog prostora;
 - d) biti stručno i obučeno za korištenje opreme i uređaja koji se koriste u Poslovnom prostoru za olakšavanje prodaje (npr oprema za transakcije kreditnim karticama, itd.);
 - e) pored BHS jezika, govoriti i razumjeti najmanje još engleski jezik, na nivou svojih dužnosti;
- cijene i naknade primjenjuje na svaku stavku posebno i samostalno;
- omogućiti Zakupodavcu da prati, testira i/ili pregleda njegove usluge u bilo kojem trenutku, bilo neposredno, bilo putem treće strane, bez nepotrebnog miješanja u poslovanje Zakupca;
- zapošljava, obučava, nadgleda, usmjerava i raspoređuje osoblje u potrebnom broju za blagovremeno pružanje usluge svim kupcima;



- bez prethodnog pisanog odobrenja od strane Zakupodavca ne izvodi i ne preduzima bilo kakve dodatne promjene, izmjene ili poboljšanje Poslovnog prostora, koje na bilo koji način mogu ometati bilo koji postojeći dio zgrade ili strukture Terminala "B";
- vlastitom trošku instalira dodatnu opremu potrebnu za poslovanje, prvoklasne kvalitete i izrade. Sva trgovačka oprema, znakovi ili druga imovina Zakupca instalirana u Poslovnom prostoru od strane Zakupca će ostati njegovo vlasništvo i Zakupac ih može ukloniti u bilo koje vrijeme, pod uslovom da nije u neispunjenju obaveza u skladu sa ugovorom (Zakupodavac zadržava pravo retencije) i pod uslovom da uklanjanje ne može uzrokovati, doprinijeti ili dovesti do neispunjenja ugovornih obaveza Zakupca, kao i da uklanjanje neće uzrokovati materijalnu štetu Poslovnom prostoru ili aerodromu u cjelini;
- u slučaju uklanjanja opreme zamijeni istu trgovačkom opremom sličnog ili boljeg kvaliteta, a svu eventualnu štetu koja nastane njenim dislociranjem popravi o vlastitom trošku;
- ne postavlja ili ne dozvoli postavljanje bilo kojeg dodatnog natpisa ili reklamnog materijala ili drugih stvari bilo koje vrste, ukrasa, natpisa ili reklame na staklu bilo kojeg prozora ili vrata Poslovnog prostora bez prethodnog pisanog odobrenja Zakupodavca, osim ukoliko se radi o brendiranju sitne opreme ili sitnog inventara. Brendiranje većih površina u Poslovnom prostoru u svrhu reklamiranja vršit će se samo u slučaju prethodnog dogovora ugovornih strana, koji će predvidjeti fer podjelu eventualnih prihoda koji nastanu po toj osnovi;
- Zakupac se obavezuje da će poštovati odredbe Uredbe o načinu i postupku provođenja mjera zaštite i vršenja prevoza i prenosa gotovog novca, vrijednosnih papira i dragocjenosti („Službene novine Federacije BiH“ br. 76/15 i 73/21) koje se tiču mjera zaštite, iznosa novca koji se štiti, zaštitu sefa ili kase, te prijevoza i prijenosa gotovog novca u kompleksu Međunarodnog aerodroma Sarajevo.
- Zakupac će o svim detaljima vezanim za primjenu mjera iz prethodnog stava, obavijestiti Zakupodavca.

OBAVEZE ZAKUPODAVCA

Član 13. (Obaveze Zakupodavca)

Zakupodavac se obavezuje da:

- vrši redovno, mjesečno fakturisanje cijene zakupa Poslovnog prostora
- obezbijedi Zakupcu nesmetano korištenje Poslovnog prostora;
- redovno mjesečno, do 5. (petog) u mjesecu, dostavlja Zakupcu podatke o broju putnika, a u cilju valjane realizacije finansijskih obaveza Zakupca prema Zakupodavcu definisanih članom 2. Ugovora;
- odgovara za sve nedostatke Poslovnog prostora koji smetaju njegovoj ugovorenoj ili redovnoj upotrebi, za koje bez ikakve razumne sumnje nije odgovoran Zakupac;
- bez odgađanja obavijesti Zakupca ako nije moguće bezbjedno korištenje Poslovnog prostora ili nije moguće njegovo korištenje uslijed više sile ili uslijed razloga navedenih u članu 16. stav 2. tč 1. – 3. ovog Ugovora, ili iz nekih drugih razloga;
- u skladu sa svojim mogućnostima i raspoloživim kapacitetima, za Zakupca, odnosno njegovo osoblje, obezbijedi parking na službenom parkingu, o čemu će se ugovorne strane naknadno dogovoriti;
- blagovremeno obavještava Zakupca o svim promjenama otvorenosti/zatvorenosti aerodroma, kako bi Zakupac mogao prilagoditi vrijeme otvorenosti Poslovnog prostora za pružanje svojih usluga;
- svoje obaveze u pogledu davanja saglasnosti i odobrenja za aktivnosti Zakupca za koje se ovim ugovorom zahtijeva pisana ili usmena saglasnost ili odobrenja Zakupodavca daje u najboljoj vjeri i u najkraćem mogućem vremenskom periodu;
- omogućiti Zakupcu korištenje ostalih, tj zajedničkih prostorija, u mjeri u kojoj je to neophodno za uobičajeno obavljanje poslova i djelatnosti u Poslovnom prostoru, kao i da mu omogućiti nesmetano i racionalno korištenje puteva za pristup istima, radi snabdijevanja i drugih potreba direktno vezanih za poslovanje u Poslovnom prostoru;
- će osigurati primjenu mjera zaštite - videonadzora u Terminalu B, i u tu svrhu upotrijebiti dostupne resurse koji će u slučaju potrebe biti prilagođeni funkciji Poslovnog prostora;
- Zakupca upozna sa opštim pravilima postupanja i ponašanja na aerodromu, politikom "Pravila ponašanja zakupaca koji posluju na lokalitetu Aerodroma Sarajevo", a posebno o pitanjima sigurnosti - zaštite civilnog zrakoplovstva-Security, sa naglaskom da osoblje bude osviješćeno, kada su u pitanju



mjere koje je potrebno provoditi i pridržavati ih se s ciljem eliminacije bilo kakvih rizika kada je u pitanju oblast sigurnosti-Security (i u jednom dijelu kada je u pitanju sigurnost zračne plovidbe-Safety).

UGOVORNE KAZNE

Član 14.

(Ugovorne kazne za Zakupca)

Za slučaj neispunjavanja ugovornih obaveza od strane Zakupca, strane su saglasne da će Zakupac Zakupodavcu isplaćivati novčane kazne kako slijedi:

- u slučaju da Zakupodavac, zbog nemara Zakupca, bude morao izvršiti potrebna renoviranja, troškovi cjelokupnog rada i materijala, te druge naknade potrebne za obavljanje takvog posla, plus 50% od toga za troškove administracije, biće fakturirani Zakupcu i Zakupac će u cijelosti doznačiti uplate Zakupodavcu;
- u slučaju da Zakupac svojim radnjama ili propuštanjima ugrozi, poništi, suspenduje ili poveća stopu bilo koje police osiguranja koja pokriva Poslovni prostor, objekte ili aerodrom u cjelini, Zakupac će Zakupodavcu platiti dio premije osiguranja koje su naplaćene od Zakupodavca.
- U slučaju evidentiranih postupanja Zakupca definisanih u sekciji 7. Kazne za zakupce Cjenovnika komplementarnih usluga - o čemu predstavnik Zakupodavca pisanim putem (e-mail ili dopis) informiše Zakupca, ako Zakupac propusti da u datim rokovima otkloni propust, imaju mu se fakturirati definisani iznosi kazni.

Uplate naprijed navedenih ugovornih kazni Zakupac se obavezuje izvršiti u roku od 10 (deset) kalendarskih dana od ispostavljanja fakture.

Prednje ne isključuje mogućnost Zakupodavca da, u vezi sa članom 15. ovog Ugovora, iz naprijed navedenih razloga jednostrano raskine ovaj Ugovor.

PRESTANAK ZAKUPA

Član 15.

(Načini prestanka ugovora)

Ovaj ugovor, osim isteka perioda na koji je zaključen, može prestati i njegovim raskidom, i to:

- jednostranim raskidom ugovora od strane Zakupca;
- jednostranim raskidom ugovora od strane Zakupodavca;
- sporazumnim raskidom ugovora;
- raskidom ugovora zbog promjene cjenovnih uslova.

Član 16.

(Jednostrani raskid ugovora od strane Zakupca)

Zakupac može raskinuti ugovor, s raskidnim rokom od 30 (trideset) dana, ako se dogodi bilo koji ili više od niženavedenih događaja, ali tek nakon što o istima pisanim putem bude prethodno obaviješten od Zakupodavca 15 (petnaest) kalendarskih dana ranije, pod uslovom da Zakupac nema neizmirenih dugovanja prema Zakupodavcu.

Događaji koji su osnov za jednostrani raskid ugovora od strane Zakupca su sljedeći:

- 1) napuštanje aerodroma kao avio terminala ili trajno uklanjanje svih putničkih avio usluga sa aerodroma na duže od 15 (petnaest) kalendarskih dana;
- 2) ukoliko organ nadležan za funkcionisanje i kontrolu aerodroma značajno ograniči Zakupca da obavlja svoju djelatnost u periodu od najmanje 15 (petnaest) kalendarskih dana;
- 3) izdavanja zabrane od strane nadležnog suda za korištenje aerodroma na takav način da se značajno ograniči Zakupca u obavljanju svojih poslova.

Zakupac, također, može raskinuti ugovor i bez posebnog obrazloženja. U ovom slučaju raskidni rok je minimalno 3 (tri) mjeseca od dana prijema obavijesti o raskidu, uz poštivanje svih prava i obaveza i važećih uslova zakupa u periodu raskidnog roka od strane Zakupca.

Nepoštivanje navedenog raskidnog roka iz prethodnog stava rezultirat će zadržavanjem uplaćenog depozita.

Član 17.

(Jednostrani raskid Ugovora od strane Zakupodavca)

Zakupodavac može raskinuti Ugovor bez raskidnog roka zbog kršenja ugovornih obaveza, ako i poslije pisane opomene i isteka dodatnog roka za ispunjenje Zakupac:



- **ne uplati Zakupodavcu depozit / ne dostavi Zakupodavcu bankarsku garanciju (odabrali primjenjivo)** u skladu sa čl. 10. ovog Ugovora;
- obaveze u vezi sa plaćanjima preuzetim Ugovorom ne ispunjava uredno i u rokovima dospelosti, odnosno ni nakon pisane opomene;
- ne postupa shodno članu 11. Ugovora („Ostale obaveze Zakupca“), a posebno ako:
 1. koristi Poslovni prostor protivno Ugovoru ili mu nanosi znatnu štetu, koristeći ih bez dužne pažnje;
 2. Poslovni prostor ne bude kontinuirano i neprekidno otvoren i ne pruža sve usluge u skladu sa članom 12. tačka 8. alineja druga;
 3. ne zapošljava, ne obučava, ne nadgleda, ne usmjerava i ne raspoređuje osoblje u potrebnom broju za blagovremeno pružanje usluge svim kupcima, te ako osoblje koje radi u Poslovnom prostoru ne ispunjava uslove iz člana 12. tačka 8) alineja 5;
 4. poboljšanja Poslovnog prostora vrši bez znanja Zakupodavca, odnosno suprotno njegovim zahtjevima i uputama;
 5. svojim radnjama ili propuštanjima ugrozi, poništi, suspenduje ili poveća stopu bilo koje police osiguranja koja pokriva zakupljeni prostor, objekte ili aerodrom u cjelini;
 6. tokom zakupnog odnosa kao i nakon njegovog prestanka otkrije, učini dostupnim, prenese ili na bilo koji drugi način stavi na raspolaganje trećim licima bilo koju povjerljivu informaciju koja se odnosi na Zakupodavca;
 7. ukoliko ne poštuje propise o sigurnosnim-Security mjerama;
 8. ne ispunjava ni ostale ugovorne obaveze, a iz datih okolnosti je očigledno da ih i ubuduće neće ispunjavati.

Zakupodavac, također, može raskinuti ugovor i bez posebnog obrazloženja. U ovom slučaju raskidni rok je minimalno 3 (tri) mjeseca od dana prijema obavijesti o raskidu, uz poštivanje svih prava i obaveza i važećih uslova zakupa u periodu raskidnog roka od strane Zakupca.

Član 18.

(Sporazumni raskid ugovora)

Zakupac i Zakupodavac se mogu sporazumjeti o raskidu zakupa i prije isteka perioda na koji je zakup ovim ugovorom zasnovan, u kojem slučaju će se sporazumom o raskidu definirati svi uslovi raskida, uključujući posebno raskidni rok, međusobna prava i obaveze iz osnova raskida itd.

Član 19.

(Raskid Ugovora zbog promjene cjenovnih uslova)

Ugovor se smatra raskinutim istekom roka od trideset (30) dana od dana prijema obavijesti o promjeni cijene zakupa, ukoliko Zakupac ne prihvati nove cjenovne uslove u skladu sa odredbama člana 6. ovog Ugovora.

Član 20.

(Izmirenje dugovanja i predaja prostora)

Zakupac je dužan prije prestanka važenja ovog Ugovora izmiriti sva dospjela i neizmirena dugovanja proizašla iz ovog Ugovora, te odmah po prestanku Ugovora predati Zakupodavcu ključeve odnosno posjed predmetnog prostora.

Zakupac je dužan u roku koji odredi Zakupodavac vratiti Poslovni prostor u stanju u kojem mu je predat, uzimajući u obzir redovno habanje, te prethodno ukloniti svu vlastitu opremu, instalacije i oznake, i to o svom trošku.

Ukoliko Zakupac ne ispuni ovu obavezu, Zakupodavac ima pravo izvršiti potrebne radove na teret Zakupca, što uključuje pravo **aktiviranja bankarske garancije/zadržavanja depozita (odabrali primjenjivo)** radi nadoknade nastalih troškova.

Član 21.

(Podvrgavanje neposrednom prinudnom izvršenju)²

Ugovorne strane saglasno izjavljuju i ugovaraju da, ukoliko Zakupac prije prestanka važenja ovog Ugovora ne izmiri Zakupodavcu sva dospjela i neizmirena dugovanja proizašla iz ovog Ugovora, te nakon

² Ova klauzula o neposrednom izvršenju biće uključena i potvrđena od strane notara prilikom završne obrade i ovjere ugovora.



prestanka Ugovora ne preda Zakupodavcu u posjed Poslovni prostor, Zakupac je dužan odmah po prestanku Ugovora izmiriti Zakupodavcu sva dospjela, a neizmirena dugovanja proizašla iz ovog Ugovora, ukoliko Zakupodavac ista ne može u cijelosti naplatiti iz **bankarske garancije / datog depozita**, kao i odmah, dragovoljno i bez odlaganja vratiti Poslovni prostor u posjed Zakupodavcu.

U slučaju da Zakupac ne izmiri navedena dugovanja i/ili ne vrati Poslovni prostor u posjed Zakupodavcu dragovoljno i bez odlaganja, Zakupac izričito izjavljuje da pristaje i da se podvrgava bez odlaganja neposrednom prinudnom izvršenju na cjelokupnoj svojoj imovini radi naplate svih dospjelih, a neizmirenih dugovanja iz ovog Ugovora, kao i radi naplate svih eventualnih troškova nastalih u vezi sa vraćanjem nekretnine u posjed Zakupodavcu, a na osnovu notarski obrađene isprave koja će biti zaključena u skladu sa odredbama ovog Ugovora, tako da će ista biti neposredno izvršna prema svakodobnom vlasniku u korist Zakupodavca.

Zakupac dodatno izričito izjavljuje da pristaje na neposredno prinudno izvršenje zahtjeva za ispražnjenje i predaju Poslovnog prostora Zakupodavcu, označenih u članu 1. ovog Ugovora, na osnovu notarski obrađene isprave koja će biti zaključena, tako da će ista biti neposredno izvršna prema svakodobnom vlasniku u korist Zakupodavca.

ZAVRŠNE ODREDBE

Član 22.

(Primjena Zakona o obligacionim odnosima FBiH)

Na sva pitanja koja nisu regulisana ovim Ugovorom primjenjivaće se neposredno odredbe Zakona o obligacionim odnosima Federacije Bosne i Hercegovine i drugih relevantnih propisa koji se primjenjuju u Federaciji Bosne i Hercegovine.

Član 23.

(Nadležnost suda u Sarajevu)

Eventualne nesporazume Ugovorne strane će nastojati rješavati dogovorom, a ukoliko to ne bude moguće, sporove će rješavati stvarno nadležni sud sa sjedištem u Sarajevu.

Član 24.

(Izmjene i dopune Ugovora o zakupu)

Eventualne izmjene i dopune ovog Ugovora vršit će se u pisanoj formi, u obliku Aneksa Ugovora.

Član 25.

(Datum zaključenja Ugovora)

Ovaj Ugovor se smatra zaključenim danom potpisivanja od strane ovlaštenih predstavnika ugovornih strana, a ukoliko potpisivanje nije izvršeno na isti dan, Ugovor se ima smatrati zaključenim danom potpisivanja od strane ovlaštenog predstavnika druge ugovorne strane, kada i stupa na snagu.

Član 26.

(Broj primjeraka Ugovora)

Ovaj Ugovor sačinjen je u 5 (pet) istovjetnih primjeraka, od kojih Zakupodavac zadržava 3 (tri) primjerka, a Zakupac zadržava 2 (dva) primjerka.

ZA ZAKUPODAVCA

Dino Selimović, v.d. direktora

Slobodan Kadjević, v.d. izvršnog direktora

Broj Ugovora: _____
Datum : _____

ZA ZAKUPCA

*(ime i prezime ovlaštenog lica),
(funkcija, npr. direktor)*

Broj Ugovora: _____
Datum : _____



J.P. Međunarodni aerodrom "SARAJEVO" d.o.o. Sarajevo, sa sjedištem na adresi: ul. Kurta Schorka br. 36, Ilidža, Rješenje o registraciji poslovnog subjekta kod Općinskog suda u Sarajevu, sa matičnim registarskim brojem subjekta upisa: 65-01-0419-11 (stari broj: 1-13237), Identifikacioni broj obveznika direktnih poreza kod nadležnog poreskog ureda – ID broj: 4200068970001, Identifikacioni broj obveznika indirektnih poreza kod Uprave za indirektno oporezivanje – PDV broj: 200068970001, Transakcijski račun kod UniCredit banka d.d. Mostar, broj: 3387302205238447, koga zastupa Dino Selimović, v.d. direktora i Slobodan Kadivić, v.d. izvršnog direktora, **(u daljem tekstu: Zakupodavac)**

i

_____ (naziv pravnog lica), sa sjedištem na adresi: _____ (ulica i broj, mjesto), Rješenje o registraciji poslovnog subjekta kod _____ (naziv suda), sa matičnim registarskim brojem subjekta upisa: _____ (matični broj), Identifikacioni broj obveznika direktnih poreza kod nadležnog poreskog ureda – ID broj: _____ (ID broj), Identifikacioni broj obveznika indirektnih poreza kod Uprave za indirektno oporezivanje – PDV broj: _____ (PDV broj), Transakcijski račun otvoren kod _____ (naziv banke) broj: _____ (broj računa), koga zastupa: _____ (ime i prezime ovlaštenog lica), _____ (funkcija, npr. direktor), **(u daljem tekstu: Zakupac)**

zaključili su u Sarajevu

UGOVOR O ZAKUPU

OPŠTE ODREDBE

Član 1.

(Predmet zakupa)

Predmet ovog Ugovora je regulisanje međusobnih prava i obaveza ugovornih strana u vezi sa zakupom komercijalnog objekta za uslužnu djelatnost – koji se sastoji od poslovnih prostora na prvom spratu Terminala „B“ Međunarodnog aerodroma Sarajevo (u daljem tekstu označeni jedinstveno kao: Poslovni prostor), označenih kao:

- R1029, površine 75,00 m²,
- R1030, površine 14,60 m².

Zakupodavac daje, a Zakupac prima u zakup navedeni Poslovni prostor u skladu sa uslovima ovog Ugovora.

Član 2.

(Namjena prostora i ponuda usluga)

Zakupac se obavezuje koristiti Poslovni prostor isključivo za obavljanje uslužne djelatnosti, pod nazivom _____ **(upisati tačan naziv uslužnog objekta)** i u skladu sa dogovorenim vizualnim identitetom.

Zakupac nije ovlašten mijenjati naziv ili bilo koji element vizualnog i marketinškog identiteta bez prethodnog pisanog odobrenja Zakupodavca.

Prije puštanja u rad Poslovnog prostora, Zakupac je dužan Zakupodavcu dostaviti detaljnu ponudu usluga koje namjerava nuditi, radi prethodnog pismenog odobrenja.

Svaku naknadnu izmjenu ili dopunu ponude moguće je izvršiti isključivo uz prethodno pismeno odobrenje Zakupodavca.

Zakupodavac zadržava pravo da u svakom trenutku odobri, ograniči ili zabrani određenu vrstu usluge, o čemu će Zakupac biti blagovremeno obaviješten pismenim putem.

Zakupac nema pravo ustupiti zakupljeni prostor u podzakup niti na bilo koji drugi način prenijeti pravo korištenja trećim licima.

Član 3.

(Cijena zakupa)

Mjesečna cijena zakupa Poslovnog prostora iz člana 1. ovog Ugovora iznosi:

- varijabilni iznos: ___% **(upisati postotak)** mjesečno od ostvarenog prihoda u mjesecu za koji se vrši plaćanje, ili
- fiksni iznos: _____ **KM (slovima):** _____ **KM) (upisati iznos)** mjesečno,



u zavisnosti od toga koji iznos je veći.

Za mjesec u kojima na Međunarodnom aerodromu Sarajevo bude zabilježen broj putnika manji od 50.000,00 Zakupodavac Zakupcu neće obračunavati fiksni dio cijene iz prethodnog stava, nego će se Zakupcu obračunati samo varijabilni dio cijene, bez obzira koliko je to u apsolutnom iznosu, sve u skladu sa tačkom 3.1. Cjenovnika komplementarnih usluga Zakupodavca

U cijene iz prethodnih stavova nije uračunat porez na dodanu vrijednost (PDV), koji će biti obračunat u skladu sa važećom zakonskom stopom na dan izdavanja fakture.

Član 4.

(Režijski troškovi)

Režijski troškovi po osnovu korištenja električne energije, grijanja, odvoza smeća, vode i odvodnje, padaju u potpunosti na teret Zakupodavca, i to na fer osnovi.

Zakupodavac zadržava pravo da izvrši kontrolu stvarnog korištenja režijskih usluga od strane Zakupca u Poslovnom prostoru.

Ukoliko se utvrdi da Zakupac koristi režijske usluge van obima redovnog poslovanja, Zakupodavac ima pravo naknadno obračunati i naplatiti dodatne režijske troškove prema stvarnoj potrošnji.

Član 5.

(Primjena Cjenovnika komplementarnih usluga i ugovorne kazne)

Zakupac izričito potvrđuje da je upoznat sa važećim Cjenovnikom komplementarnih usluga Zakupodavca i prihvata njegovu primjenu na sve usluge koje koristi po osnovu ovog Ugovora, uključujući i eventualne dodatne usluge koje nisu posebno ugovorene ovim Ugovorom.

Cjenovnik komplementarnih usluga čini sastavni dio ovog Ugovora i dostupan je na web stranici Zakupodavca na sljedećem linku: <https://www.sarajevo-airport.ba/Page/Cjenovnik-komplementarnih-usluga>.

Zakupac prihvata da su sve odredbe Cjenovnika, uključujući i one koje se odnose na ugovorne kazne, obavezujuće i imaju pravnu snagu kao sastavni dio ovog Ugovora.

U slučaju povrede bilo koje ugovorne obaveze, Zakupodavac ima pravo obračunati i naplatiti ugovorne kazne prema Cjenovniku, bez potrebe za dodatnim posebnim ugovorom ili aneksom.

Zakupac se obavezuje da će sve iznose ugovornih kazni obračunate u skladu sa Cjenovnikom platiti u roku od 15 (petnaest) dana od prijema fakture, bez prava na osporavanje istih.

Član 6.

(Prava i obaveze u vezi sa promjenom cijene zakupa)

Zakupodavac zadržava pravo da mijenja cijene zakupa prostora i drugih usluga kroz izmjene važećeg Cjenovnika komplementarnih usluga.

Zakupodavac je dužan o svakoj izmjeni cijena pisanim putem obavijestiti Zakupca bez odlaganja, a najkasnije u roku od osam (8) dana od dana stupanja na snagu izmijenjenog Cjenovnika.

Zakupac je dužan da u roku od osam (8) dana od dana prijema pisane obavijesti o izmjeni cijene zakupa, pismeno dostavi Zakupodavcu izjašnjenje o prihvatanju ili neprihvatanju novih cjenovnih uslova.

Ukoliko Zakupac prihvati nove cjenovne uslove, oni stupaju na danom dostavljanja pisanog pristanka.

Ukoliko Zakupac ne dostavi izjašnjenje u propisanom roku ili odbije prihvatiti nove cjenovne uslove, Ugovor će se smatrati raskinutim istekom trideset (30) dana od dana prijema obavijesti o promjeni cijene zakupa.

Član 7.

(Period zaključenja Ugovora)

Ovaj Ugovor se zaključuje na određeno vrijeme, i to na period od _____ (**upisati period važenja**), počevši od _____ (**upisati datum**) uz mogućnost produženja perioda zakupa na dodatni period od _____ (**upisati period**), o čemu će ugovorne strane pregovarati u zadnjoj godini zakupa.

OBAVEZE ZAKUPCA

Član 8.

(Plaćanje zakupa)

Plaćanje zakupa se vrši na mjesečnoj osnovi. Zakupac je obavezan da po prijemu fakture izdate od strane Zakupodavca izvrši bezgotovinsko plaćanje zakupnine na transakcijski račun Zakupodavca u roku od 15 (petnaest) dana od dana ispostavljanja fakture.

Isplata se smatra izvršenom danom prijema zakupnine na transakcijski račun Zakupodavca.



Za slučaj kašnjenja u plaćanju, Zakupodavac će Zakupcu, počev od dana padanja u docnju, zaračunati zateznu kamatu u skladu sa Zakonom o visini stope zatezne kamate.

Svaka faktura koja nije osporena u pismenoj formi od strane Zakupca u roku od 8 (osam) dana od dana ispostavljanja, smatrat će se prihvaćenom.

Sve troškove nastale bankovnim transferima kod plaćanja faktura snosi Zakupac.

Član 9.

(Opremanje i uslovi za korištenje Poslovnog prostora)

Ugovorne strane potvrđuju da je Poslovni prostor u trenutku zaključenja ovog Ugovora: **[opremljen / neopremljen] (upisati odgovarajuće).**

Ukoliko Poslovni prostor nije opremljen, Zakupac se obavezuje da isti opremi u roku od **60 dana (šezdeset)** od dana zaključenja ovog Ugovora, u skladu sa idejnim rješenjem odobrenim od strane Zakupodavca.

Zakupac se obavezuje koristiti Poslovni prostor tek nakon što isti bude opremljen i usklađen sa propisanim tehničkim i sigurnosnim standardima, što će se zapisnički konstatovati.

Zakupac je dužan održavati Poslovni prostor u skladu sa propisanim tehničkim i sigurnosnim standardima, uključujući redovno održavanje instalacija, uređaja i opreme, bez obzira da li je opremanje izvršio Zakupodavac ili Zakupac.

Svako neodržavanje prostora u skladu sa propisanim standardima smatra se kršenjem ugovornih obaveza, pri čemu Zakupac snosi odgovornost za eventualne posljedice.

Nakon opremanja poslovnog prostora, potrebno je dostaviti protokol o pregledu i ispitivanju električnih instalacija, ispitanih od strane ovlaštene firme.

Član 10.

(Depozit kao instrument osiguranja urednog izvršenja Ugovora)

Zakupac prihvata da, kao instrument osiguranja urednog izvršenja svih obaveza preuzetih ovim Ugovorom, uplati Zakupodavcu **iznos od _____ (što odgovara visini ___ mjesečne zakupnine, obračunate prema redovnoj cijeni bez uračunatog popusta, uvećane za iznos pripadajućeg porez na dodanu vrijednost PDV), koji će se evidentirati kao depozit i zadržati na računu Zakupodavca do isteka ili prestanka Ugovora (upisati visinu depozita).**

Zakupodavac ima pravo da, bez prethodnog odobrenja Zakupca, cjelokupan ili dio depozita iskoristi za namirenje bilo koje neizvršene, djelimično izvršene ili zakašnjele obaveze Zakupca iz ovog Ugovora, uključujući i naknadu štete koju Zakupac eventualno prouzrokuje.

Zakupodavac se obavezuje da izvrši povrat depozita Zakupcu u roku od 15 (petnaest) dana od dana prestanka Ugovora, pod uslovom da je Zakupac u cijelosti ispunio sve ugovorne obaveze, uključujući izmirenje svih potraživanja, urednu predaju posjeda i vraćanje ključeva.

Uplata depozita predstavlja uslov za početak korištenja zakupljenog prostora. Zakupodavac zadržava pravo da onemogućujući Zakupcu pristup i korištenje prostora sve dok depozit ne bude uplaćen u cijelosti.

Alternativno

Član 10.

(Bankarska garancija kao instrument osiguranja urednog izvršenja Ugovora)

Zakupac se obavezuje da, kao instrument osiguranja urednog izvršenja svih obaveza iz ovog Ugovora, dostavi Zakupodavcu bezuslovnu bankarsku garanciju renomirane banke, naplativu na prvi poziv, **u iznosu od _____ KM (slovima: _____), s rokom važenja do _____ (upisati iznos i period važenja).**

Zakupac je dužan bankarsku garanciju produžavati svake godine trajanja zakupnog odnosa, te istu dostavljati Zakupodavcu najkasnije pet radnih dana prije isteka važeće. Svako produženje garancije će biti za _____ **(upisati period).**

Zakupodavac ima pravo da, bez prethodne najave Zakupcu, aktivira bankarsku garanciju u slučaju neizvršenja, djelimičnog izvršenja ili zakašnjenja u izvršenju bilo koje obaveze Zakupca iz ovog Ugovora.

Dostava valjane bankarske garancije predstavlja uslov za zaključenje Ugovora i početak korištenja zakupljenog prostora.

Zakupodavac zadržava pravo da ne omogućujući pristup prostoru sve dok predmetna garancija ne bude uredno dostavljena.

Član 11.

(Vlasništvo opreme i pravo retencije)



Sva trgovačka oprema, znakovi, uređaji i druga imovina Zakupca, bilo ugradbena ili prenosiva, a koja se koristi u Poslovnim prostorima, ostaju vlasništvo Zakupca.

Zakupac ima pravo ukloniti svoju opremu i imovinu u bilo kojem trenutku, pod uslovom da:

- a) nije u neispunjenju obaveza iz ovog Ugovora;
- b) uklanjanje ne uzrokuje, ne doprinosi niti dovodi do neispunjenja ugovornih obaveza Zakupca;
- c) uklanjanje ne uzrokuje materijalnu štetu Poslovnom prostoru ili imovini Aerodroma.
- d) Svako uklanjanje opreme i imovine mora prethodno biti odobreno pismenom dozvolom Zakupodavca. Zakupodavac neće uskratiti dozvolu ako Zakupac nije u neispunjenju svojih obaveza.
- e) Zakupac se obavezuje da:
- f) sve eventualne štete nastale dislociranjem ili uklanjanjem opreme otkloni o vlastitom trošku, u svakom slučaju, uključujući i prestanak zakupa;
- g) sve dok Ugovor ostaje na snazi, zamijeni uklonjenu opremu trgovačkom opremom sličnog ili boljeg kvaliteta.

U slučaju neispunjenja svojih obaveza iz ovog Ugovora, Zakupodavac ima založno pravo, te pravo retencije odnosno pravo zadržati svu imovinu Zakupca sve dok Zakupac ne ispuni svoje obaveze.

Zakupodavac također ima pravo naplatiti svoja potraživanja iz vrijednosti zadržane opreme, na isti način kao založni povjerilac, uz obavezu da Zakupca blagovremeno obavijesti o svojoj namjeri naplate prije nego što pristupi ostvarivanju naplate.

Član 12.

(Ostale obaveze Zakupca)

Zakupac je obavezan da:

1) U pogledu općih obaveza:

- uredno i u rokovima dospelosti ispunjava sve obaveze u vezi sa plaćanjima preuzetim Ugovorom;
- bez odlaganja obavijesti Zakupodavca o svakom skrivenom nedostatku u Poslovnom prostoru iz člana 1. ovog Ugovora;
- se pridržava Pravilnika o utvrđivanju zahtjeva i upravnih postupaka u vezi sa aerodromima („Službeni glasnik BiH broj: 17/21, 42/24 i 46/25);
- bez odlaganja obavijesti Zakupodavca o promjeni lica ovlaštenih za zastupanje Zakupca;

2) U pogledu korištenja prostora

- koristi zakupljeni Poslovni prostor isključivo pod odobrenim trgovačkim nazivom, te ne mijenja karakter poslovanja i upotrebu prostora;
- u okviru Poslovnog prostora ne nudi na prodaju i ne instalira, održava ili upravlja, niti dozvoli instaliranje opreme za prikaz pružanja komercijalnih sadržaja bilo koje stavke, proizvoda, usluge ili stvari koja nije dostupna unutar objekta;
- se pridržava svih standarda, pravila, propisa i procedura koje važe kod Zakupodavca, kao i svih zakona i propisa nadležnih vlasti za vrijeme trajanja zakupa, a naročito Pravila ponašanja zakupaca koji posluju na lokalitetu Aerodroma Sarajevo. Obavještenja o sadržaju navedenih akata, kao i njihovih izmjena i dopuna Zakupodavac će dostavljati Zakupcu **na njegovu e-mail adresu** ili na adresu sjedišta Zakupca (sve obavijesti, izjave i dopisi između ugovornih strana mogu se dostaviti putem elektronske pošte ili preporučene poštanske pošiljke, s tim da se dan prijema smatra: za e-mail – dan kada je poruka poslana na naznačenu adresu elektronske pošte ili za preporučenu poštu – dan kada je pošiljka dostavljena);
- omogućiti Zakupodavcu da prati, testira i/ili pregleda njegove usluge u bilo kojem trenutku, bilo neposredno, bilo putem treće strane, bez nepotrebnog miješanja u poslovanje Zakupca;
- bez saglasnosti Zakupodavca u Poslovnom prostoru ne postavlja radio ili televizijske prijemnike ili druge slične uređaje, kao ni da postavlja rtv i wi-fi antene;

3) U pogledu osoblja:

- za svoje angažovano osoblje redovno dostavljati ažurirane podatke nadležnoj Jedinici Granične policije BiH – Aerodrom Sarajevo, u skladu sa odredbama Pravilnika o izgledu i sadržaju, uslovima i proceduri izdavanja i oduzimanja dozvole za kretanje i zadržavanje vozila u sigurnosnim zonama ograničenog pristupa na području međunarodnih aerodroma u BiH („Službeni glasnik BiH“, br. 26/25);
- osigurati da je angažovano osoblje upoznato sa svim primjenjivim politikama aerodroma i Zakupca.

4) U pogledu kvalitete usluga i cijena proizvoda:

- da uslužnu djelatnost u Poslovnom prostoru vrši u skladu za važećim zakonskim propisima i ostalim normativima i standardima za ovu vrstu posla;
- Zakupac se obavezuje pružati i održavati visok nivo kvalitete proizvoda i usluga prema korisnicima/kupcima, po cijenama uporedivim sa drugim aerodromima i cijenama izvan aerodroma, pri čemu će kontinuirano pratiti zahtjeve i potrebe korisnika te unapređivati svoje usluge.

5) U pogledu ulaganja, poboljšanja i održavanja zakupljenog prostora:



- da Poslovni prostor održava opremljenim u skladu sa dostavljenim i prethodno odobrenim idejnim rješenjem;
 - da u slučaju potrebe za instaliranje dodatne opreme ili izmjena u Poslovnom prostoru isto može učiniti samo uz prethodno odobrenje stručne služba Zakupodavca;
 - da bez ikakvih troškova za Zakupodavca održava Poslovni prostor u dobrom stanju, ispravnom za rad, što uključuje sve potrebne zamjene i usklađenosti sa svim važećim zakonima na Poslovnom prostoru i svaki njegov dio gdje god se nalazio;
 - u pogledu odlaganja smeća i drugog otpada nastalog kao rezultat njegovog poslovanja koristi uslugu Zakupodavca, prema procedurama Zakupodavca (način i vrijeme odlaganja otpada), a po pitanju reciklaže, učestvuje u programu prema uputama Zakupodavca;
 - u pogledu održavanja higijene Poslovnog prostora, koristi uslugu Zakupodavca isključivo za održavanje podnih i staklenih površina, prema dinamici usaglašenoj sa Zakupodavcem i to: podne površine jednom dnevno, a staklene pregrade po potrebi ali ne češće od jednom mjesečno. Podne i staklene površine se mogu vanredno očistiti u slučaju iznenadnih zaprljanja (vanredni radovi, prosipanje tekućina, poplava itd...) po pozivu Zakupodavcu. Vrijeme i mogućnost vanrednog čišćenja će zavisiti od raspoloživih radnika u smjeni. Za sve ostale površine (krupni i sitni inventar - stolovi, stolice, uređaji, aparati, izložbene i rashladne vitrine, šankovi, mobilijar itd.) Zakupac je odgovoran provoditi redovna čišćenja i osigurati maksimalan nivo higijene;
 - ne koristi, ne skladišti i ne ispušta bilo koje opasne supstance, namjerno ili nenamjerno, u Poslovnom prostoru ili na aerodromu u suprotnosti sa bilo kojim primjenjivim zakonom, propisom i pravilima koji se odnose na pitanja životne sredine, a po okončanju zakupa o svom trošku odmah ukloni sa aerodroma sve opasne materije, cisterne i druge kontejnere koje je koristio ili su koristili njegovi podizvođači ili dobavljači;
 - s ciljem održavanja visokog nivoa higijensko-zdravstvenih uslova u Poslovnom prostoru, vrši njegovu pojačanu dezinfekciju, uključujući opremu i inventar;
 - u bilo koje vrijeme omogućiti Zakupodavcu da uđe u Poslovni prostor i izvrši pregled, kako bi se utvrdilo da li je Zakupac postupio u skladu sa ranije navedenim, te da obavijesti sve što je Zakupac bio dužan, a nije uradio nakon 7 (sedam) kalendarskih dana po pismenom obavještenju da postupi u slučaju nužde.
- 6) **U pogledu odgovornosti, odštete i osiguranja**
- neće učiniti, niti dozvoliti bilo kakvu radnju u Poslovnom prostoru koja će poništiti, suspendirati ili povećati stopu bilo koje police osiguranja koja pokriva Poslovni prostor, objekte ili aerodrom u cjelini, a u suprotnom će Zakupac platiti Zakupodavcu dio premije osiguranja koje su naplaćene Zakupodavcu zbog takvog propusta Zakupca;
 - obešteti sve zaposlene Zakupodavca, te osoblje drugih zakupaca od svih tužbi, potraživanja, gubitaka, kazni, troškova odštete zbog povrede ili smrti bilo koje osobe ili štete na bilo kojoj imovini, ili druge štete, uključujući sve razumne troškove istrage i njihove odbrane (uključujući, ali ne ograničavajući se na, advokatske troškove, sudske troškove i naknade vještaka), ukoliko su isti nastali u ili oko Poslovnog prostora ili proizilaze iz radnji ili propusta Zakupca, njegovog osoblja, izvođača radova, dobavljača ili proizilaze iz bilo kojeg stanja Poslovnog prostora ili iz poslovanja Zakupca na ili oko aerodroma, izuzev odgovornosti koja može proizaći iz isključivog nemara Zakupodavca;
 - o svom trošku obezbijedi policu osiguranja za pokriće opšte odgovornosti iz njegove djelatnosti u Poslovnom prostoru, kao i policu osiguranja za svoje osoblje, te Zakupodavcu dostavi dokaze o postojanju tih polica osiguranja, bez mogućnosti naknadnog umanjenja premije osiguranja.
- 7) **U pogledu zaštite informacija**
- Zakupac se obavezuje da tokom trajanja zakupnog odnosa, kao i nakon njegovog prestanka, neće, bez prethodne pisane saglasnosti Zakupodavca, otkriti, učiniti dostupnim, prenijeti ili na bilo koji drugi način staviti na raspolaganje trećim licima bilo koju povjerljivu informaciju koja se odnosi na Zakupodavca, a do koje je došao ili za koju je saznao tokom trajanja zakupnog odnosa. Po prestanku zakupnog odnosa, Zakupac se obavezuje da bez odlaganja vrati ili trajno uništi svu dokumentaciju, zapise, medije, kao i bilo koji drugi materijal koji sadrži ili na bilo koji način upućuje na povjerljive informacije Zakupodavca.
- 8) **U pogledu obavljanja uslužne djelatnosti u Poslovnom prostoru da:**
- dostavlja mjesečni izvještaj o prometu sa fiskalnog uređaja, najkasnije do 3. (trećeg) u tekućem mjesecu za prethodni mjesec. Zakupac je dužan evidentirati svaki pojedinačni promet putem fiskalnog uređaja instaliranog u Poslovnom prostoru, a u svrhu evidentiranja ostvarenog prometa služiti će izvještaji sa fiskalnog uređaja. Zakupac će na zahtjev Zakupodavca predložiti evidenciju o izdatim rješenjima o puštanju u promet fiskalnog uređaja/terminala i blagovremeno ga obavještavati o svakoj promjeni;
 - Poslovni prostor treba da bude kontinuirano i neprekidno otvoren i da pruža sve usluge u vrijeme otvorenosti Aerodroma Sarajevo, i to 7 (sedam) dana u sedmici, uključujući državne i vjerske praznike, prosječno 18 (osamnaest) sati dnevno, u pravilu u periodu od 05-23 sata, uz obavezu da na mjestu vidljivom za osoblje, putnike i sve druge korisnike istakne aktuelno radno vrijeme koje je prilagođeno radnom vremenu



Aerodroma a . otvorenost Poslovnih prostora Zakupodavac će utvrđivati redovnim pregledima na licu mjesta, uvidom u video-nadzor i/ili na druge odgovarajuće načine. O eventualnim utvrđenim nepravilnostima Zakupac će biti obaviješten pisanim putem, e-mailom ili dopisom, a Zakupac je saglasan sa sprovođenjem navedenih aktivnosti kontrole i obavještanja. Naprijed navedeno vrijeme otvorenosti Poslovnog prostora može biti i kraće, u zavisnosti od aktuelnog reda letenja. Svako vanredno zatvaranje Poslovnog prostora mora odobriti Zakupodavac;

- korisnici u Poslovni prostor ulaze neometani, te da se istim kreću bez prepreka, u vezi s čim u njemu nije dozvoljeno deponovati kutije, kartone, burad i druge slične predmete;
- blagovremeno, putem nadležne službe Zakupodavca, vrši najavu dostave roba u Poslovni prostor, radi omogućavanja nesmetanog prilaza dostavnim vozilima i osoblju;
- svo osoblje koje radi u Poslovnom prostoru odgovara sljedećem:
 - a) biti čisto i uredno u svakom trenutku, te pružati usluge na ljubazan i profesionalan način. Ne smije biti glasno, niti se ponašati neprikladno okolnostima, uz obaveznu pristojnost;
 - b) mora nositi urednu odjeću primjerenu djelatnosti koju obavljaju u zakupljenom poslovnom prostoru, po mogućnosti uniforme
 - c) biti pažljivo prema potrebama kupaca, pokazati pozitivan stav i suzdržati se od razgovora o ličnim pitanjima/problemima unutar prodajnih područja Poslovnog prostora;
 - d) biti stručno i obučeno za korištenje opreme i uređaja koji se koriste u Poslovnom prostoru za olakšavanje prodaje (npr oprema za transakcije kreditnim karticama, itd.);
 - e) pored BHS jezika, govoriti i razumjeti najmanje još engleski jezik, na nivou svojih dužnosti;
- cijene i naknade primjenjuje na svaku stavku posebno i samostalno;
- omogući Zakupodavcu da prati, testira i/ili pregleda njegove usluge u bilo kojem trenutku, bilo neposredno, bilo putem treće strane, bez nepotrebnog miješanja u poslovanje Zakupca;
- zapošljava, obučava, nadgleda, usmjerava i raspoređuje osoblje u potrebnom broju za blagovremeno pružanje usluge svim kupcima;
- bez prethodnog pisanog odobrenja od strane Zakupodavca ne izvodi i ne preuzima bilo kakve dodatne promjene, izmjene ili poboljšanje Poslovnog prostora, koje na bilo koji način mogu ometati bilo koji postojeći dio zgrade ili strukture Terminala "B";
- vlastitom trošku instalira dodatnu opremu potrebnu za poslovanje, prvoklasne kvalitete i izrade. Sva trgovačka oprema, znakovi ili druga imovina Zakupca instalirana u Poslovnom prostoru od strane Zakupca će ostati njegovo vlasništvo i Zakupac ih može ukloniti u bilo koje vrijeme, pod uslovom da nije u neispunjenju obaveza u skladu sa ugovorom (Zakupodavac zadržava pravo retencije) i pod uslovom da uklanjanje ne može uzrokovati, doprinijeti ili dovesti do neispunjenja ugovornih obaveza Zakupca, kao i da uklanjanje neće uzrokovati materijalnu štetu Poslovnom prostoru ili aerodromu u cjelini;
- u slučaju uklanjanja opreme zamijeni istu trgovačkom opremom sličnog ili boljeg kvaliteta, a svu eventualnu štetu koja nastane njenim dislociranjem popravi o vlastitom trošku;
- ne postavlja ili ne dozvoli postavljanje bilo kojeg dodatnog natpisa ili reklamnog materijala ili drugih stvari bilo koje vrste, ukrasa, natpisa ili reklame na staklu bilo kojeg prozora ili vrata Poslovnog prostora bez prethodnog pisanog odobrenja Zakupodavca, osim ukoliko se radi o brendiranju sitne opreme ili sitnog inventara. Brendiranje većih površina u Poslovnom prostoru u svrhu reklamiranja vršit će se samo u slučaju prethodnog dogovora ugovornih strana, koji će predvidjeti fer podjelu eventualnih prihoda koji nastanu po toj osnovi;
- Zakupac se obavezuje da će poštovati odredbe Uredbe o načinu i postupku provođenja mjera zaštite i vršenja prevoza i prenosa gotovog novca, vrijednosnih papira i dragocjenosti („Službene novine Federacije BiH“ br. 76/15 i 73/21) koje se tiču mjera zaštite, iznosa novca koji se štiti, zaštitu sefa ili kase, te prijevoza i prijenosa gotovog novca u kompleksu Međunarodnog aerodroma Sarajevo.
- Zakupac će o svim detaljima vezanim za primjenu mjera iz prethodnog stava, obavijestiti Zakupodavca.

OBAVEZE ZAKUPODAVCA

Član 13. (Obaveze Zakupodavca)

Zakupodavac se obavezuje da:

- vrši redovno, mjesečno fakturisanje cijene zakupa Poslovnog prostora
- obezbijedi Zakupcu nesmetano korištenje Poslovnog prostora;
- redovno mjesečno, do 5. (petog) u mjesecu, dostavlja Zakupcu podatke o broju putnika, a u cilju valjane realizacije finansijskih obaveza Zakupca prema Zakupodavcu definisanih članom 2. Ugovora;
- odgovara za sve nedostatke Poslovnog prostora koji smetaju njegovoj ugovorenoj ili redovnoj upotrebi, za koje bez ikakve razumne sumnje nije odgovoran Zakupac;



- bez odgađanja obavijesti Zakupca ako nije moguće bezbjedno korištenje Poslovnog prostora ili nije moguće njegovo korištenje uslijed više sile ili uslijed razloga navedenih u članu 16. stav 2. tč 1. – 3. ovog Ugovora, ili iz nekih drugih razloga;
- u skladu sa svojim mogućnostima i raspoloživim kapacitetima, za Zakupca, odnosno njegovo osoblje, obezbijedi parking na službenom parkingu, o čemu će se ugovorne strane naknadno dogovoriti;
- blagovremeno obavještava Zakupca o svim promjenama otvorenosti/zatvorenosti aerodroma, kako bi Zakupac mogao prilagoditi vrijeme otvorenosti Poslovnog prostora za pružanje svojih usluga;
- svoje obaveze u pogledu davanja saglasnosti i odobrenja za aktivnosti Zakupca za koje se ovim ugovorom zahtijeva pisana ili usmena saglasnost ili odobrenja Zakupodavca daje u najboljoj vjeri i u najkraćem mogućem vremenskom periodu;
- omogući Zakupcu korištenje ostalih, tj zajedničkih prostorija, u mjeri u kojoj je to neophodno za uobičajeno obavljanje poslova i djelatnosti u Poslovnom prostoru, kao i da mu omogući nesmetano i racionalno korištenje puteva za pristup istima, radi snabdijevanja i drugih potreba direktno vezanih za poslovanje u Poslovnom prostoru;
- će osigurati primjenu mjera zaštite - videonadzora u Terminalu B, i u tu svrhu upotrijebiti dostupne resurse koji će u slučaju potrebe biti prilagođeni funkciji Poslovnog prostora;
- Zakupca upozna sa opštim pravilima postupanja i ponašanja na aerodromu, politikom "Pravila ponašanja zakupaca koji posluju na lokalitetu Aerodroma Sarajevo", a posebno o pitanjima sigurnosti-zaštite civilnog zrakoplovstva-Security, sa naglaskom da osoblje bude osviješćeno, kada su u pitanju mjere koje je potrebno provoditi i pridržavati ih se s ciljem eliminacije bilo kakvih rizika kada je u pitanju oblast sigurnosti-Security (i u jednom dijelu kada je u pitanju sigurnost zračne plovidbe-Safety).

UGOVORNE KAZNE

Član 14.

(Ugovorne kazne za Zakupca)

Za slučaj neispunjavanja ugovornih obaveza od strane Zakupca, strane su saglasne da će Zakupac Zakupodavcu isplaćivati novčane kazne kako slijedi:

- u slučaju da Zakupodavac, zbog nemara Zakupca, bude morao izvršiti potrebna renoviranja, troškovi cjelokupnog rada i materijala, te druge naknade potrebne za obavljanje takvog posla, plus 50% od toga za troškove administracije, biće fakturisani Zakupcu i Zakupac će u cijelosti doznačiti uplate Zakupodavcu;
- u slučaju da Zakupac svojim radnjama ili propuštanjima ugrozi, poništi, suspenduje ili poveća stopu bilo koje police osiguranja koja pokriva Poslovni prostor, objekte ili aerodrom u cjelini, Zakupac će Zakupodavcu platiti dio premije osiguranja koje su naplaćene od Zakupodavca.
- U slučaju evidentiranih postupanja Zakupca definisanih u sekciji 7. Kazne za zakupce Cjenovnika komplementarnih usluga - o čemu predstavnik Zakupodavca pisanim putem (e-mail ili dopis) informiše Zakupca, ako Zakupac propusti da u datim rokovima otkloni propust, imaju mu se fakturirati definisani iznosi kazni.

Uplate naprijed navedenih ugovornih kazni Zakupac se obavezuje izvršiti u roku od 10 (deset) kalendarskih dana od ispostavljanja fakture.

Prednje ne isključuje mogućnost Zakupodavca da, u vezi sa članom 15. ovog Ugovora, iz naprijed navedenih razloga jednostrano raskine ovaj Ugovor.

PRESTANAK ZAKUPA

Član 15.

(Načini prestanka ugovora)

Ovaj ugovor, osim isteka perioda na koji je zaključen, može prestati i njegovim raskidom, i to:

- jednostranim raskidom ugovora od strane Zakupca;
- jednostranim raskidom ugovora od strane Zakupodavca;
- sporazumnim raskidom ugovora;
- raskidom ugovora zbog promjene cjenovnih uslova.

Član 16.

(Jednostrani raskid ugovora od strane Zakupca)

Zakupac može raskinuti ugovor, s raskidnim rokom od 30 (trideset) dana, ako se dogodi bilo koji ili više od niženavedenih događaja, ali tek nakon što o istima pisanim putem bude prethodno obaviješten od Zakupodavca 15 (petnaest) kalendarskih dana ranije, pod uslovom da Zakupac nema neizmirenih dugovanja prema Zakupodavcu.

Događaji koji su osnov za jednostrani raskid ugovora od strane Zakupca su sljedeći:

1. napuštanje aerodroma kao avio terminala ili trajno uklanjanje svih putničkih avio usluga sa aerodroma na duže od 15 (petnaest) kalendarskih dana;



2. ukoliko organ nadležan za funkcionisanje i kontrolu aerodroma značajno ograniči Zakupca da obavlja svoju djelatnost u periodu od najmanje 15 (petnaest) kalendarskih dana;
3. izdavanja zabrane od strane nadležnog suda za korištenje aerodroma na takav način da se značajno ograniči Zakupca u obavljanju svojih poslova.

Zakupac, također, može raskinuti ugovor i bez posebnog obrazloženja. U ovom slučaju raskidni rok je minimalno 3 (tri) mjeseca od dana prijema obavijesti o raskidu, uz poštivanje svih prava i obaveza i važećih uslova zakupa u periodu raskidnog roka od strane Zakupca.

Nepoštivanje navedenog raskidnog roka iz prethodnog stava rezultirat će zadržavanjem uplaćenog depozita.

Član 17.

(Jednostrani raskid Ugovora od strane Zakupodavca)

Zakupodavac može raskinuti Ugovor bez raskidnog roka zbog kršenja ugovornih obaveza, ako i poslije pisane opomene i isteka dodatnog roka za ispunjenje Zakupac:

- **ne uplati Zakupodavcu depozit / ne dostavi Zakupodavcu bankarsku garanciju (odabрати primjenjivo)** u skladu sa čl. 10. ovog Ugovora;
- obaveze u vezi sa plaćanjima preuzetim Ugovorom ne ispunjava uredno i u rokovima dospelosti, odnosno ni nakon pisane opomene;
- ne postupa shodno članu 12. Ugovora („Ostale obaveze Zakupca“), a posebno ako:
 1. koristi Poslovni prostor protivno Ugovoru ili mu nanosi znatnu štetu, koristeći ih bez dužne pažnje;
 2. Poslovni prostor ne bude kontinuirano i neprekidno otvoren i ne pruža sve usluge u skladu sa članom 12. tačka 8. alineja druga;
 3. ne zapošljava, ne obučava, ne nadgleda, ne usmjerava i ne raspoređuje osoblje u potrebnom broju za blagovremeno pružanje usluge svim kupcima, te ako osoblje koje radi u Poslovnom prostoru ne ispunjava uslove iz člana 12. tačka 8) alineja 5;
 4. poboljšanja Poslovnog prostora vrši bez znanja Zakupodavca, odnosno suprotno njegovim zahtjevima i uputama;
 5. svojim radnjama ili propuštanjima ugrozi, poništi, suspenduje ili poveća stopu bilo koje police osiguranja koja pokriva zakupljeni prostor, objekte ili aerodrom u cjelini;
 6. tokom zakupnog odnosa kao i nakon njegovog prestanka otkrije, učini dostupnim, prenese ili na bilo koji drugi način stavi na raspolaganje trećim licima bilo koju povjerljivu informaciju koja se odnosi na Zakupodavca;
 7. ukoliko ne poštuje propise o sigurnosnim-Security mjerama;
 8. ne ispunjava ni ostale ugovorne obaveze, a iz datih okolnosti je očigledno da ih i ubuduće neće ispunjavati.

Zakupodavac, također, može raskinuti ugovor i bez posebnog obrazloženja. U ovom slučaju raskidni rok je minimalno 3 (tri) mjeseca od dana prijema obavijesti o raskidu, uz poštivanje svih prava i obaveza i važećih uslova zakupa u periodu raskidnog roka od strane Zakupca.

Član 18.

(Sporazumni raskid ugovora)

Zakupac i Zakupodavac se mogu sporazumjeti o raskidu zakupa i prije isteka perioda na koji je zakup ovim ugovorom zasnovan, u kojem slučaju će se sporazumom o raskidu definirati svi uslovi raskida, uključujući posebno raskidni rok, međusobna prava i obaveze iz osnova raskida itd.

Član 19.

(Raskid Ugovora zbog promjene cjenovnih uslova)

Ugovor se smatra raskinutim istekom roka od trideset (30) dana od dana prijema obavijesti o promjeni cijene zakupa, ukoliko Zakupac ne prihvati nove cjenovne uslove u skladu sa odredbama člana 6. ovog Ugovora.

Član 20.

(Izmirenje dugovanja i predaja prostora)

Zakupac je dužan prije prestanka važenja ovog Ugovora izmiriti sva dospjela i neizmirena dugovanja proizašla iz ovog Ugovora, te odmah po prestanku Ugovora predati Zakupodavcu ključeve odnosno posjed predmetnog prostora.

Zakupac je dužan u roku koji odredi Zakupodavac vratiti Poslovni prostor u stanju u kojem mu je predat, uzimajući u obzir redovno habanje, te prethodno ukloniti svu vlastitu opremu, instalacije i oznake, i to o svom trošku.

Ukoliko Zakupac ne ispuni ovu obavezu, Zakupodavac ima pravo izvršiti potrebne radove na teret Zakupca, što uključujući pravo **aktiviranja bankarske garancije/zadržavanja depozita (odabрати primjenjivo)** radi nadoknade nastalih troškova.



Član 21.

(Podvrgavanje neposrednom prinudnom izvršenju)³

Ugovorne strane saglasno izjavljuju i ugovaraju da, ukoliko Zakupac prije prestanka važenja ovog Ugovora ne izmiri Zakupodavcu sva dospjela i neizmirena dugovanja proizašla iz ovog Ugovora, te nakon prestanka Ugovora ne preda Zakupodavcu u posjed Poslovni prostor, Zakupac je dužan odmah po prestanku Ugovora izmiriti Zakupodavcu sva dospjela, a neizmirena dugovanja proizašla iz ovog Ugovora, ukoliko Zakupodavac ista ne može u cijelosti naplatiti iz **bankarske garancije / datog depozita**, kao i odmah, dragovoljno i bez odlaganja vratiti Poslovni prostor u posjed Zakupodavcu.

U slučaju da Zakupac ne izmiri navedena dugovanja i/ili ne vrati Poslovni prostor u posjed Zakupodavcu dragovoljno i bez odlaganja, Zakupac izričito izjavljuje da pristaje i da se podvrgava bez odlaganja neposrednom prinudnom izvršenju na cjelokupnoj svojoj imovini radi naplate svih dospjelih, a neizmirenih dugovanja iz ovog Ugovora, kao i radi naplate svih eventualnih troškova nastalih u vezi sa vraćanjem nekretnine u posjed Zakupodavcu, a na osnovu notarski obrađene isprave koja će biti zaključena u skladu sa odredbama ovog Ugovora, tako da će ista biti neposredno izvršna prema svakodobnom vlasniku u korist Zakupodavca.

Zakupac dodatno izričito izjavljuje da pristaje na neposredno prinudno izvršenje zahtjeva za ispražnjenje i predaju Poslovnog prostora Zakupodavcu, označenih u članu 1. ovog Ugovora, na osnovu notarski obrađene isprave koja će biti zaključena, tako da će ista biti neposredno izvršna prema svakodobnom vlasniku u korist Zakupodavca.

ZAVRŠNE ODREDBE

Član 22.

(Primjena Zakona o obligacionim odnosima FBiH)

Na sva pitanja koja nisu regulisana ovim Ugovorom primjenjivaće se neposredno odredbe Zakona o obligacionim odnosima Federacije Bosne i Hercegovine i drugih relevantnih propisa koji se primjenjuju u Federaciji Bosne i Hercegovine.

Član 23.

(Nadležnost suda u Sarajevu)

Eventualne nesporazume Ugovorne strane će nastojati rješavati dogovorom, a ukoliko to ne bude moguće, sporove će rješavati stvarno nadležni sud sa sjedištem u Sarajevu.

Član 24.

(Izmjene i dopune Ugovora o zakupu)

Eventualne izmjene i dopune ovog Ugovora vršit će se u pisanoj formi, u obliku Aneksa Ugovora.

Član 25.

(Datum zaključenja Ugovora)

Ovaj Ugovor se smatra zaključenim danom potpisivanja od strane ovlaštenih predstavnika ugovornih strana, a ukoliko potpisivanje nije izvršeno na isti dan, Ugovor se ima smatrati zaključenim danom potpisivanja od strane ovlaštenog predstavnika druge ugovorne strane, kada i stupa na snagu.

Član 26.

(Broj primjeraka Ugovora)

Ovaj Ugovor sačinjen je u 5 (pet) istovjetnih primjeraka, od kojih Zakupodavac zadržava 3 (tri) primjerka, a Zakupac zadržava 2 (dva) primjerka.

ZA ZAKUPODAVCA

Dino Selimović, v.d. direktora

Slobodan Kadijević, v.d. izvršnog direktora

ZA ZAKUPCA

(ime i prezime ovlaštenog lica),
(funkcija, npr. direktor)

³ Ova klauzula o neposrednom izvršenju biće uključena i potvrđena od strane notara prilikom završne obrade i ovjere ugovora.



J.P. MEĐUNARODNI AERODROM "SARAJEVO" D.O.O.

Broj Ugovora: _____
Datum : _____

Broj Ugovora: _____