

Na osnovu člana 13. Zakona o principima lokalne samouprave u Federaciji BiH („Službene novine Federacije BiH“, broj 49/06 i 51/09), i čl. 10. i 68. Statuta Općine Centar – prečišćeni tekst (Službene novine Kantona Sarajevo, broj 23/04) Općinsko vijeće Centar Sarajevo je, na Trećoj vanrednoj sjednici održanoj elektronskim putem dana 27.04.2021. godine, donijelo

ODLUKU

O DAVANJU SAGLASNOSTI NA NACRT UGOVORA O ZAKUPU STADIONA „ASIM FERHATOVIĆ HASE“

Član 1.

Općinsko vijeće Općine Centar Sarajevo daje saglasnost na Nacrt Ugovora o zakupu stadiona „Asim Ferhatović Hase“.

Član 2.

Ovlašćuje se Općinski načelnik da, nakon stupanja na snagu ove Odluke, sa Udruženjem Fudbalski klub Sarajevo zaključi Ugovor o zakupu stadiona „Asim Ferhatović Hase“, kojim će biti regulisana međusobna prava i obaveze.

Član 3.

Ova odluka stupa na snagu narednog dana od dana objavljivanja na oglasnoj ploči Općine Centar Sarajevo, a naknadno će se objaviti u Službenim novinama Kantona Sarajevo.

Broj: 01-11-2671/21

Sarajevo, 27.04.2021. godine

Predsjedavajući Općinskog vijeća

Sejad Dozo



Ova odluka je objavljena na oglasnoj ploči Općine Centar Sarajevo dana 28.04.2021. godine.

NACRT UGOVORA

UGOVOR O DUGOTRAJNOM ZAKUPU STADIONA "ASIM FERHATOVIĆ HASE"

Na osnovu Odluke Općinskog vijeća Općine Centar Sarajevo, broj: 01-54-10/20 od 29. 07. 2020. godine i Odluke o izmjenama i dopuni Odluke, broj: 01-11-2670/21 od 27.04.2021. godine, o dodjeli stadiona "ASIM FERHATOVIĆ HASE" Fudbalskom klubu Sarajevo i Odluke o proglašenju Udruženja Fudbalski klub „Sarajevo“ kao sportske organizacije od posebnog interesa za Općinu Centar Sarajevo, Općina Centar Sarajevo, sa sjedištem u Sarajevu, ulica Mis Irbina, broj 1, koju zastupa Općinski Načelnik Srđan Mandić , zaključuje

U G O V O R

O ZAKUPU STADIONA „ASIM FERHATOVIĆ HASE“

između ugovornih strana, kako slijedi

1. **Općina Centar Sarajevo**, sa sjedištem u Sarajevu, ulica Mis Irbina, broj 1, koju zastupa Općinski načelnik Srđan Mandić (u daljem tekstu **Zakupodavac**)
i
2. **Udruženje Fudbalski Klub „Sarajevo“**, sa sjedištem u Sarajevu, ulica Maršala Tita 38b, koju zastupa direktorica Sabrina Buljubašić (u daljem tekstu **Zakupac**)

I. ZNAČENJE (DEFINICIJE) POJEDINIH POJMOVA

Član 1.

Pojedini pojmovi u smislu ovog ugovora imaju sljedeće značenje:

- a) **Partneri**, označava ugovorne strane ovog Ugovora o zakupu stadiona „Asim Ferhatović Hase“ (u daljem tekstu: Ugovor ili Ugovor o zakupu), kojim stupaju u partnerski odnos povodom predmeta Ugovora o zakupu stadiona “Asim Ferhatović Hase”(u daljem tekstu i Stadion).
- b) **Predmet ugovora**, predstavljaju: zakup stadiona “Asim Ferhatović Hase”, modernizacija Stadiona i osposobljavanje istog Stadiona za kategoriju 4 u skladu sa UEFA Pravilnikom o infrastrukturi i kategorizaciji stadiona i drugim UEFA pravilnicima koji su na snazi u momentu zaključenja ovog ugovora, a u skladu sa projektnom dokumentacijom i ovim ugovorom. Predmet ugovora obuhvata pravo zakupca da Stadion koristi i njegove obaveze da ga održava i njime upravlja u skladu sa propisima i Ugovorom.

- c) **Stadion**, kao stvar povodom koje se zaključuje ovaj Ugovor, izgrađen na zemljištu označenom kao k.č. 1042 k.o. Sarajevo VI, novi premjer, obuhvata:
- Upravnu zgradu površine 1.825,81 m²
 - Poslovni prostori (istočna tribina) površine 1.440,00 m²,
 - Tribine površine 14.455,00 m²
 - Nogometni teren površine 13.208,00 m²
 - Poslovni prostori (zapadna tribina) površine 1.301,84 m²
 - Novinarski voz površine 150,00 m²
 - Semafore za osvjetljenje Stadiona, izgrađeni na parcelama označenim kao k.č. 1575/2; k.č. 1575/3; k.č. 1575/4; k.č. 1575/5 sve k.o. Sarajevo VI, novi premjer.
- d) **Javni interes** je zajednička i opšta dobrobit svih stanovnika Općine Centar Sarajevo koja nastaje iz razvoja sporta u skladu sa Odlukom o načinu ostvarivanja javnog interesa Općine Centar Sarajevo u oblasti sporta (Sl. n. Kantona Sarajevo 11/02) i Odluke o proglašenju Udruženja Fudbalski klub „Sarajevo“ kao sportske organizacije od posebnog interesa za Općinu Centar Sarajevo
- e) **Projektna imovina**, znači imovinu povodom koje se zaključuje ovaj Ugovor, na kojoj se izvode radovi na modernizaciji i održavanju predviđeni ovim Ugovorom i kasnijim dogovorima stranaka (partnera), u ulici Patriotske lige broj 35, k.č. 1042, u ukupnoj površini od 32.380,65 m².
- f) **Projektni rizik** označava svaki oblik opasnosti nezavisan od stranaka za uspješno ostvarivanje ugovora i ciljeva stranaka koji je opisan u posebnom poglavlju ovog ugovora, a koje snosi zakupoprimac ili zakupodavac na način opisan ovim ugovorom.
- g) **Ograničenja** obuhvataju svaki oblik zabrane vezan za bilo koji način vlasnikovog ili zakupoprimčevog raspolaganja, korištenja i upravljanja u vremenskom, teritorijalnom, ekonomskom ili pravnom načinu eksploatacije predmeta ovog ugovora, a koje je kao takvo definisano ovim ugovorom.
- h) **Ugovorena kazna predstavlja** novčani iznos koji se plaća od one ugovorne strane koja je povrijedila ili nije ispunila nenovčani dio obaveze ili obaveza određenih ovim ugovorom i ista se definiše kao unaprijed procijenjen i određen novčani iznos naknade štete za slučaj kršenja ugovorne discipline.
- i) **Salvatorna klauzula** ima sljedeće značenje: ako se za neku od odredbi ovog ugovora naknadno ustanovi da je ništavna, to neće imati učinka na ostale odredbe te će ugovor u cijelosti ostati valjan i na snazi, s time da će ugovorne strane ništavnu odredbu zamijeniti valjanom koja će u najvećoj mogućoj pravno dopuštenoj mjeri omogućiti ostvarivanje cilja koji se htio postići odredbom za koju je ustanovljeno da je ništavna.
- j) **Viša sila predstavlja** svaki budući prirodni ili društveni događaj koji je, u vrijeme zaključenja ovog ugovora, bio nepredvidiv, nesavladiv, spoljašnji i koji nije skrivljen od neke od ugovornih strana, ukoliko je doveo do ekonomskih posljedica koje čine nemogućim daljnje održavanje ugovora na snazi i time oslobađaju obje ugovorne strane od odgovornosti.

- k) **Plan modernizacije** obuhvata sve aktivnosti na projektu modernizacije Stadiona, njihovu međusobnu povezanost i rokove izvršavanja svake od njih.
- l) **Preporučeno pismo** označava svaku pisanu pošiljku upućenu poštom ili privatnim prenosiocem poruka, koju prenosilac posebno registrira i kod koje je moguće povratnicom ili na drugi nesumnjivo način utvrditi dan u kome je primalac potvrdio prijem pošiljke.

II. PREDMET UGOVORA

Član 2.

Predmet ovog ugovora je zakup Stadiona kao i prava i obaveze ugovornih strana u vezi sa zakupom Stadiona i modernizacijom istog, a u vezi osposobljavanja i održavanja Stadiona za kategoriju 4 u skladu sa UEFA Pravilnikom o infrastrukturi i kategorizaciji stadiona i drugim UEFA pravilnicima, koji su na snazi u momentu zaključenja ovog ugovora, u skladu sa važećim propisima i ovim Ugovorom, kao i način korištenja i upravljanja sa pažnjom dobrog domaćina za sve vrijeme trajanja ovog ugovora.

Zakupac će obaveze modernizacije izvršiti što je prije moguće, a najdalje u roku od deset (10) godina od dana zaključenja ugovora.

Član 3.

Predmet ovog ugovora su prava **Zakupca** da poštujući prava **Zakupodavca** iz ovog Ugovora, pošteno i savjesno koristi stadion "Asim Ferhatović Hase" i da njime upravlja pažnjom dobrog domaćina za sve vrijeme trajanja ovog ugovora.

Pravo upravljanja i korištenja Stadionom obuhvaća i dužnost **Zakupca** da održava zakupljenu projektnu imovinu za sve vrijeme trajanja ovog ugovora u stanju koje garantuje funkcionalnost cijelog sistema stadiona "Asim Ferhatović Hase" kao predmeta zakupa u kome je sadržan i javni interes.

Član 4.

Modernizacija stadiona podrazumjeva obaveze **Zakupca** da obezbjedi uvjete za odigravanje međunarodnih nogometnih utakmica pod pokroviteljstvom UEFA-e i FIFA-e za koje je potrebna kategorija 4 u skladu sa UEFA Pravilnikom o infrastrukturi i kategorizaciji stadiona i drugim UEFA pravilnicima koji su na snazi u momentu zaključenja ovog ugovora.

Zakupac će shodno Planu modernizacije odrediti dinamiku ulaganja u Stadion u cilju osposobljavanja Stadiona za kategoriju 4 u skladu sa UEFA Pravilnikom o infrastrukturi i kategorizaciji stadiona i drugim UEFA pravilnicima koji su na snazi u momentu zaključenja ovog ugovora.

III. STANDARDI KVALITETE IZVRŠENJA RADOVA NA STADIONU

Član 5.

Standardi kvalitete za izvođenje radova modernizacije i osposobljavanja Stadiona za UEFA kategoriju 4 provešće se u skladu sa UEFA Pravilnicima o infrastrukturi i kategorizaciji Stadiona, na dan zaključenja ovog ugovora, te u skladu sa važećim propisima i projektnom dokumentacijom koju u ove svrhe izradi **Zakupac**.

IV. VISINA ZAKUPNINE

Član 6.

Zakupac je dužan za korištenje i upravljanje stadionom plaćati mjesečnu zakupninu u iznosu od 4.000,00 (četirihiljade) KM.

Pored utvrđenog nivoa zakupnine iz stava 1.ovog člana, **Zakupac** se obavezuje da vrši uplatu i poreza na dodanu vrijednost (PDV) u skladu sa Zakonom o porezu na dodatnu vrijednost Bosne i Hercegovine („Sl. Glasnik BiH“, broj: 9/05,35/05,100/08 i 33/17).

Zakupninu i porez na dodanu vrijednost u skladu sa ovim Ugovorom **Zakupac** je dužan uplatiti do kraja mjeseca u kojem je faktura ispostavljena.

Zakupninom nisu obuhvaćeni troškovi koje plaća **Zakupac** i to: troškovi na ime tekućeg održavanja, troškovi odvoza smeća, korištenja vode, električne energije, licenciranja po propisima UEFA i FIFA i ostali neophodni troškovi za redovno održavanje stadiona, a koji ne ulaze u zakupninu, a iste je dužan izmiriti u roku od mjesec od dana ispostavljanja računa ili u skladu sa posebnim dogovorom koji postigne sa dobavljačima navedenih troškova.

Član 7.

Ukupna cijena ugovora je odrediva i u nju naročito ulaze : troškovi tekućeg održavanja Stadiona, troškovi modernizacije i osposobljavanja Stadiona za kategoriju 4 u skladu sa UEFA Pravilnicima o infrastrukturi i kategorizaciji stadiona važećim na dan zaključenja ovog ugovora, plaćanje svih komunalnih troškova, troškova osiguranja stadiona, snošenje poreza i drugih javnopravnih obaveza povodom Stadiona čiji je subjekt **Zakupodavac**, te po isteku ugovora, bez teretni prijenos svih poboljšanja Stadiona u vlasništvo **Zakupodavca**.

V. VREMENSKI PERIOD NA KOJI SE ZAKLJUČUJE UGOVOR O ZAKUPU

Član 8.

Ovaj Ugovor se zaključuje na vremenski period od 30 godina (slovima: trideset godina), a počev od dana zaključenja ovog Ugovora.

Pod uslovom urednog ispunjavanja obaveza po osnovu ovog Ugovora, ugovorne strane su saglasne da **Zakupac** po isteku ovog Ugovora, ima pravo produženja Ugovora o zakupu Stadiona na period od narednih 15 (petnaest) godina po automatizmu.

VI. PODZAKUP I DRUGI ODNOSI SA ZAKUPODAVCEM

Član 9.

Zakupac može, uz prethodnu saglasnost Zakupodavca, cijeli Stadion dati u podzakup trećim licima samo za određene pojedinačne događaje, nikako dugotrajno.

Zakupac poslovne prostorije koje se nalaze u Stadionu može dati u podzakup za obavljanje drugih djelatnosti za vrijeme trajanja ovog Ugovora.

Član 10.

Obje strane su saglasne da u vezi trenutnih zakupaca poslovnih prostorija i marketinškog prostora naprave zajednički Sporazum - akcioni Plan koji će regulisati dinamiku plaćanja zakupnine, dinamiku iseljenja i/ili prenošenja ugovora na Zakupca sa krajnjim ciljem oslobađanja onih dijelova potrebnih za modernizaciju od ljudi i stvari.

Zakupac se obavezuje da će nakon završetka modernizacije Stadiona dosadašnjim zakupcima prostorija ponuditi pravo prvenstva zakupa po komercijalnim cijenama.

Član 11.

Zakupac se obavezuje namjenski koristiti objekt Stadiona za sportsko kulturne aktivnosti, kao i omogućiti obavljanje istih ili sličnih aktivnosti koje su od javnog interesa na komercijalnoj osnovi, a ukoliko to nije suprotno zvaničnim kalendarima takmičenja u kojim se nalazi **Zakupac** te ukoliko **Zakupac** procjeni da navedene aktivnosti neće ugroziti osnovnu namjenu Stadiona.

Zakupac se obavezuje omogućiti **Zakupodavcu** korištenje Stadiona bez naknade, za sportsko kulturne aktivnosti u isključivoj organizaciji Općine Centar Sarajevo, a koje je moguće samo realizovati na Stadionu.

Općina se obavezuje snositi sve troškove vraćanja predmeta ugovora u prvobitno stanje nakon realizacije manifestacija koje su isključivo vezane za Općinu i koje su od javnog interesa za Općinu Centar.

Zakupac se obavezuje godišnje omogućiti odigravanje besplatnih utakmica nogometnih/fudbalskih reprezentativnih selekcija Bosne i Hercegovine, a u skladu sa važećim Sporazumom između Nogometnog/Fudbalskog saveza Bosne i Hercegovine i Općine Centar Sarajevo o radovima na rekonstrukciji stadiona „Asim Ferhatović Hase“ u cilju poboljšanja stadionske infrastrukture, broj: 03/A-23-8102/19, od 04.12.2019. godine, tj. do isteka obaveza iz navedenog ugovora.

Obaveza iz prethodnih stavova postoji ukoliko nije suprotna zvaničnim kalendarima takmičenja kojih se **Zakupac** mora pridržavati.

VII. NAČIN FINANSIRANJA MODERNIZACIJE I OSPOSOBLJAVANJA STADIONA U SKLADU SA STANDARDIMA FIFA-e i UEFA-e

Član 12.

Zakupac je dužan obezbijediti finansijsku konstrukciju za modernizaciju i osposobljavanje Stadiona za kategoriju 4 u skladu sa UEFA Pravilnicima o infrastrukturi i kategorizaciji Stadiona važećim na dan zaključenja ovog ugovora, i Planom modernizacije donesenim od strane **Zakupca** i to na način da se cijeli projekat izvrši u skladu sa Planom modernizacije i okonča u ugovorenom roku.

Član 13.

Realizaciju aktivnosti planiranih projektima modernizacije Stadiona će organizirati i implementirati **Zakupac**, uz monitoring i evaluaciju provedbe od strane zajedničkog tima definisanog od strane obostrano imenovanih predstavnika od obje strane.

VIII. ROK ZA IZVRŠENJE UGOVORNE OBAVEZE MODERNIZACIJE STADIONA

Član 14.

Zakupac preuzima ugovornu obavezu za modernizaciju Stadiona i njegovo osposobljavanje za kategoriju 4 u skladu sa UEFA Pravilnicima o infrastrukturi i kategorizaciji stadiona koji je važeći na dan zaključenja ovog ugovora i to u periodu od najviše deset (10) godina od dana primopredaje Stadiona.

IX. NADZOR, MONITORING I EVALUACIJA U TOKU IZGRADNJE I/ILI MODERNIZACIJE STADIONA

Član 15.

Obzirom da će aktivnosti na modernizaciji Stadiona voditi stručna lica imenovana ili angažovana od strane **Zakupca**, monitoring i evaluaciju provedenih aktivnosti će zajednički dogovoriti imenovani predstavnici **Zakupca** i **Zakupodavca**.

Ukoliko postoji sumnja u pojedine finansijske iskaze, tehničke parametre projekata ili kvalitet radova koji se na osnovu njih vrše, partneri su saglasni da se angažuje vanredna revizija projekta.

Partner koji iskaže sumnju u vjerodostojnost pojedinih poslovnih, tehničkih ili finansijskih iskaza, snosiće troškove vanredne revizije.

X. OBAVEZE I PRAVA ZAKUPODAVCA - OPĆINE CENTAR SARAJEVO

Član 16.

Zakupodavac ima sljedeće obaveze:

- a) Obezbijediti **Zakupcu** ulazak u posjed u roku od 90 dana od dana zaključivanja ugovora što će se zapisnički konstatovati.
- b) Stadion, uključujući i poslovne prostore na Stadionu, predati **zakupcu**, uz obavezu da neće produžavati ugovore o zakupu poslovnih prostorija nakon njihovog isteka, te da će poduzeti sve neophodne pravne radnje da se isti po isteku ugovora o zakupu oslobode od ljudi i stvari, a što će se regulisati posebnim sporazumom.
- c) U hitnom roku provesti sve procedure koje zavise od **Zakupodavca**, a na osnovu dokumentovane korespondencije sa UEFA-inim odgovornim službama potrebne za realizaciju ugovornih obaveza **Zakupca** na obezbjeđenju predmeta ugovora definisanog u članu 2. ovog Ugovora.
- d) Omogućiti **Zakupcu** neophodni privremeni najam eventualno potrebnih površina parkinga na dane organizacije utakmica, o čemu će se sklopiti poseban sporazum.
- e) Omogućiti **Zakupcu** pogodno i od strane UEFA inspekcije odobreno izuzmanje javne površine, kao i saglasnosti za postavljanje namjenskih objekata na javnoj površini-ticketing pozicije, minimum za tri (3) objekta za prodaju karata tj. jednu poziciju sa strane istočne tribine Stadiona na prilazu iz ulice Patriotske lige i jednu poziciju na prilazu sa strane zapadne tribine Stadiona iz Alipašina ulice, te jednu poziciju iza sjeverne tribine zavisno od mogućnosti, o čemu će se sklopiti poseban sporazum.
- f) U hitnim rokovima razmotri zahtjeve **Zakupca** koji se tiču izvođenja radova koji su obaveza **Zakupca**, te održavanje i korištenje Stadiona.

- g) Da po pozivu **Zakupca** izvrši pregled i sačini izvještaj, a po potrebi ažurno formira komisiju za tehnički pregled i izdavanje drugih neophodnih saglasnosti za nastavak korištenja sadržaja stadiona, što se utvrđuje izvještajem tima za monitoring i evaluaciju,
- h) Da odmah pokrene procedure za dobijanje upotrebne dozvole za Stadion, uplanjenje i upis istog u zemljišne knjige kod nadležnih insitucija.
- i) Da pravovremeno izda ili pribavi potrebne dozvole i saglasnosti u nadležnosti Općine Centar Sarajevo ili drugih organa uprave eventualno potrebne za izvođenje radova na modernizaciju Stadiona i osposobljavanje istog za kategoriju 4 u skladu sa UEFA Pravilnicima.

Član 17.

Zakupodavac ima sljedeća prava:

- a) da zahtjeva plaćanje zakupnine
- b) da vrši uvid u svu dokumentaciju koja je u vezi sa izvršenjem ovog ugovora,
- c) da učestvuje u redovnoj tehničkoj reviziji projekta,
- d) da učestvuje u redovnoj finansijskoj reviziji projekta,
- e) da učestvuje u tehničkoj i finansijskoj reviziji ovog projekta po isteku ugovorenog perioda,
- f) da učestvuje u finansiranju modernizacije Stadiona u skladu sa javnim interesom i mogućnostima.

XI. OBAVEZA I PRAVA ZAKUPCA - UDRUŽENJA FUDBALSKI KLUB „SARAJEVO“.

Član 18.

Zakupac ima sljedeće obaveze:

- a) učestvovati u komisiji za primopredaju Stadiona;
- b) plaća mjesečnu cijenu zakupnine u iznosu 4.000,00 (četirihiljade) KM u skladu sa ugovorom ;
- c) pored utvrđenog iznosa zakupnine iz člana 6. Ugovora, **Zakupac** se obavezuje da vrši uplatu i poreza na dodanu vrijednost (PDV) u zakonskim rokovima;
- d) zaključiti ugovor o osiguranju stadiona od odgovornosti identičan dosadašnjim ugovorima potpisanim od strane Zakupodavca;
- e) izmirivati sve javne obaveze kojima je opterećeno korištenje i upravljanje stadionom;
- f) u skladu sa Planom modernizacije izvede neophodne radove na modernizaciji stadiona;
- g) u roku od najviše 10 godina obezbjedi i preuzme finansijska sredstva, te izvrši radove koji su neophodni da se stadion osposobi za kategoriju 4 u skladu sa UEFA Pravilnicima

- o infrastrukturi i kategorizaciji Stadiona važećim na dan zaključenja ovog ugovora, a u svemu prema projektnoj dokumentaciji;
- h) da sve predmetne radove izvrši prema ugovorenim standardima;
 - i) da omogući **zakupodavcu** uvid u svu dokumentaciju koja je u vezi sa izvršenjem ovog Ugovora;
 - j) da omogući redovnu tehničku i finansijsku reviziju projekta;
 - k) da vodi propisane poslovne knjige i sve evidencije;
 - l) da sa **Zakupodavcem** dogovori korištenje parking prostora u neposrednoj blizini Stadiona na dan događaja organizovanog na Stadionu u organizaciji **zakupca** za isključive potrebe **Zakupca**;
 - m) da izvrši predaju predmeta zakupa po isteku ugovorenog roka zakupa;
 - n) da izradi plan modernizacije Stadiona i osposobljavanja istog za kategoriju 4 u skladu sa UEFA Pravilnicima o infrastrukturi i kategorizaciji Stadiona i isti dostavi Zakupodavcu 180 dana od dana ulaska u posjed Stadiona;

Član 19.

U dijelu predmeta ugovora koji se odnosi na modernizaciju i osposobljavanje Stadiona za kategoriju 4 u skladu sa UEFA Pravilnicima o infrastrukturi i kategorizaciji Stadiona **Zakupac** ima naročito sljedeće obaveze:

- a) da obezbjedi finansijsku konstrukciju;
- b) da izvrši radove modernizacije Stadiona i osposobljavanja za kategoriju 4 u skladu sa UEFA Pravilnicima o infrastrukturi i kategorizaciji Stadiona važećim na dan zaključenja ovog ugovora u svemu prema projektnoj dokumentaciji;
- c) da sve predmetne radove izvrši prema ugovorenim standardima;
- d) da u toku trajanja Ugovora održava Stadion u stanju koje odgovara najmanje kategoriji 4. iz UEFA pravilnika o infrastrukturi i kategorizaciji Stadiona važećim na dan zaključenja ovog ugovora;
- e) da upravlja implementacijom projekta i stadionom za sve vrijeme trajanja ovog ugovora;
- f) da omogući **zakupodavcu** uvid u svu dokumentaciju koja je u vezi sa izvršenjem ovog Ugovora;
- g) da sve dozvole (urbanistička, građevinske i dr.) u vezi sa procesom modernizacije stadiona „Asim FerhatovićHase“ glase na Općinu Centar kao vlasnika objekta koji je predmet Ugovora;
- h) da omogući redovnu finansijsku reviziju projekta;
- i) da vodi poslovne knjige i sve evidencije;
- j) da omogući tehničku i finansijsku reviziju projekta po isteku ugovorenog peroida;
- k) da izvrši predaju predmeta zakupa po isteku ugovorenog roka zakupa;

- l) da izradi dinamički plan modernizacije Stadiona i osposobljavanja za kategoriju 4 u skladu sa UEFA Pravilnicima o infrastrukturi i kategorizaciji Stadiona važećim na dan zaključenja ovog ugovora u svemu prema projektnoj dokumentaciji.

Član 20.

Nakon isteka ugovornog perioda zakupa ili raskida ugovora, **Zakupac** će na **Zakupodavca** prenijeti garancije proizvođača ukoliko one budu važeće u tom momentu za svu ugrađenu opremu zajedno sa pratećom dokumentacijom i garancijama.

Garancija proizvođača moraju biti u skladu sa projektnom dokumentacijom.

Član 21.

Zakupac ima sljedeća prava:

- a) na ekonomsko korištenje Stadiona u skladu sa ovim Ugovorom;
- b) na nesmetan ulazak u posjed u roku određenim ovim ugovorom;
- c) da koristi parking prostor na dan događaja organizovanog na Stadionu u organizaciji zakupca za svoje potrebe prethodno dogovoren između ugovornih strana;
- d) da zahtjeva pomoć **zakupodavca** u pribavljanju potrebnih dozvola i saglasnosti u nadležnosti Kantona Sarajevo potrebne radi radova na modernizaciji Stadiona i osposobljavanje istog stadiona za kategoriju 4 u skladu sa UEFA Pravilnicima, prema Projektu modernizacije;

XII. UGOVORNI RIZICI I NJIHOVA PODJELA IZMEĐU UGOVORNIH STRANA

Član 22.

Stranke su saglasne da u projektne rizike spadaju naročito:

- a) rizik izvođenja radova
- b) odredbe ugovora su nepotpune ili su neprilagođene potrebama projekta,
- c) promjena relevantnih građevinskih i operativnih standarda
- d) promjena regulative koju donosi UEFA, naročito one koja se tiče kategorizacije stadiona,
- e) neispravna i/ili nepotpuna tehnička dokumentacija,
- f) kašnjenje u realizaciji ugovornih obaveza na modernizaciji stadiona i njegovog osposobljavanja za kategoriju 4 u skladu sa UEFA Pravilnicima o infrastrukturi i kategorizaciji Stadiona važećim na dan zaključenja ovog ugovora,
- g) rizik nepoštivanja ugovorenih standarda,
- h) eventualna neriješena imovinsko- pravna pitanja na lokaciji izvođenja radova,
- i) politički rizici,

- j) nekompetentnost člana/članova projektnog tima ili osoblja na ključnim izvršnim pozicijama
- k) nedovoljna ili neadekvatna komunikacija unutar organizacije, odnosno između partnera po ovom ugovoru,
- l) rizik tačnosti ulaznih podataka,
- m) probijanje rokova,
- n) produktivnost niža od norme i
- o) problemi finansiranja.

Član 23.

U odnosu na rizike projekta utvrđene članom 22. ovog Ugovora **Zakupac** preuzima sljedeće rizike:

- a) greška u isporuci tehnologije,
- b) nedovoljna količina stručne radne snage, prema uspostavljenim kriterijumima i potrebama,
- c) kašnjenje u isporuci opreme i materijala,
- d) probijanje rokova,
- e) rizik nepoštivanja ugovorenih standarda, greška u kalkulacijama na izradi predračunske vrijednosti projekta,
- f) kašnjenje u realizaciji ugovornih obaveza na modernizaciji stadiona i njegovog osposobljavanja za kategoriju 4 u skladu sa UEFA Pravilnicima o infrastrukturi i kategorizaciji Stadiona važećim na dan zaključenja ovog ugovora,
- g) rizik nepoštivanja ugovorenih standarda,
- h) problemi finansiranja.

Član 24.

U odnosu na rizike projekta utvrđene članom 21. ovog ugovora **zakupodavac** preuzima sljedeće rizike:

- a) rizik tačnosti ulaznih podataka,
- b) neriješena imovinsko-pravna pitanja na lokaciji izvođenja radova,

Član 25.

Obje strane podjednako dijele rizik slabe komunikacije unutar organizacije, odnosno između partnera po ovom Ugovoru, izuzev nedostataka u komunikaciji koji su prouzrokovani namjerno ili grubom nepažnjom druge ugovorne strane.

XIII. UPRAVLJANJE PROJEKTNOM IMOVINOM

Član 26.

Zakupac upravlja projektnom imovinom sve vrijeme trajanja ovog Ugovora, u skladu sa odredbama Ugovora koje regulišu ovu materiju.

Član 27.

Zakupodavac ima pravo da u bilo koje vrijeme obavi kontrolu održavanja tehničkog stanja Stadiona i ispunjavanja obaveza **Zakupca**.

Kontrolu iz prethodnog stava ovog člana, **zakupodavac** može obaviti putem svojih organa ili lica angažovanih po osnovu ugovora, uz prisustvo ovlaštene osobe **Zakupca**, o čemu se svaki put treba sačiniti Zapisnik.

XIV. REVIZIJE U TOKU UGOVORNOG PERIODA

Član 28.

Ugovorne strane su saglasne da se po potrebi, a za sve vrijeme trajanja Ugovora vrši tehnička revizija stanja cijelog projekta.

Član 29.

Ugovorne strane su saglasne da se izbor revizora za vanredne revizije vrši pod uslovima koje zajednički utvrde obje ugovorne strane.

Troškove vanrednih revizija snosi **Zakupodavac**.

Obje ugovorne strane su u obavezi da učestvuju u radu svih oblika revizija.

Svi nalazi revizija biće dostupni objema ugovornim stranama.

XV. OBAVEZA TEKUĆEG I INVESTICIONOG ODRŽAVANJA STADIONA ZA VRIJEME TRAJANJA UGOVORA

Član 30.

Zakupac je u obavezi da vrši tekuće i investiciono održavanje predmeta zakupa za sve vrijeme trajanja ovog Ugovora.

Obaveza tekućeg i investicionog održavanja od strane **Zakupca** podrazumijeva da Stadion mora u svakom momentu biti funkcionalan i zadovoljavati sve tehničke uvjete za nesmetanu upotrebu.

XVI. NAČIN OBAVJEŠTAVANJA I PRAĆENJA IZVRŠENJA UGOVORA

Član 31.

Ugovorne strane su saglasne da se uzajamno obavještavaju o izvršenju Ugovora.

Obavještavanje se vrši pisanim putem, uključujući sve vidove elektronskog komuniciranja.

Obavještenja se mogu poslati odgovornim licima ili članovima zajedničkog radnog tijela za praćenje izvršenja Ugovora.

Član 32.

Praćenje izvršavanje ugovornih obaveza po svim osnovama realizacije ovog Ugovora vrši se putem Zajedničke komisije (dalje: Komisija)

Komisiju čine po tri predstavnika svake ugovorne strane. Komisijom naizmjenično predsjedava lice koje svake godine imenuje jedna od strana u ugovoru. Prvog predsjednika komisije imenuje **Zakupodavac**.

Ugovorne strane su saglasne i obavezuju se da će u roku od petnaest (15) dana od dana stupanja na snagu ovog Ugovora imenovati ovlaštene predstavnike u zajedničkoj komisiji.

Svaka strana je slobodna promijeniti svog člana Komisije kada želi, uz obavezno obavještavanje druge stranke u Ugovoru.

Članov Komisije su ovlašteni da na sastanke Komisije dovedu saradnike koje smatraju potrebnim.

Na zahtjev svake od ugovornih strana predsjednik Komisije je dužan sazvati hitan sastanak komisije.

XVII. VIŠA SILA I POSLJEDICE NASTUPANJA DOGAĐAJA VIŠE SILE

Član 33.

Pod višom silom, u smislu odredbi ovog ugovora podrazumijeva se svaki spoljašnji, prirodni ili društveni, nepredvidivi i nesavladivi događaja koji se ne može staviti u krivicu bilo kojoj ugovornoj strani, a čije je dještvo takvog karaktera da se ugovor više ne može održati na snazi.

Pod pojmom više sile naročito se podrazumijevaju slijedeći prirodni događaji: sve vrste elementarnih nepogoda kao što su zemljotres, poplava, oluja, klizište, udar groma, požar izazvan prirodnim putem i slično.

Pod pojmom više sile naročito se podrazumijevaju slijedeći nezakoniti društveni događaji: rat, građanski rat, civilni nemiri, politički nemiri, krađe, obustave rada i štrajkovi koji se ne izvode u skladu sa važećim pravnim propisima.

Član 34.

Ugovorne strane su saglasne da trajno dještvo događaja više sile dovodi do nemogućnosti ispunjenja ugovora, odnosno nemogućnosti njegovog daljnjeg održavanja na snazi.

Prolazno dještvo događaja više sile nema uticaja na ovaj ugovorni odnos.

Sve pravne i ekonomske posljedice dještva događaja više sile prosuđuju prema opštim pravilima obligacionog prava.

XVIII. PROMIJENJENE OKOLNOSTI

Član 35.

Polazeći od dugotrajnost ugovornog odnosa, Stranke su saglasne da se za njihov ugovorni odnos važi klauzula o promijenjenim okolnostima.

Pojam, uslovi primjene i posljedice promijenjenih okolnosti ravnaće se prema članovima 133. i 134. Zakona o obligacionim/obveznim odnosima Federacije BiH.

XIX. RAZLOZI KOJI DOVODE DO RASKIDA UGOVORA

Član 36.

Zakupodavac ima pravo da jednostrano raskine ugovor bez davanja naknadnog primjerenog roka za izvršenje obaveze ako **Zakupac**:

- a) ne plati zakupninu i PDV-a u skladu sa Ugovorom tri mjeseca uzastopno,
- b) pismeno obavijesti **Zakupodavca** da ne može finansirati modernizaciju i osposobljavanje Stadiona do nivoa 4 UEFA Pravilnika ,

- c) propusti radnje održavanja Stadiona u rokovima koje nalože nadležni državni organi, ukoliko takav propust može da dovede do opasnosti po živote i zdravlje ljudi, ili do većeg oštećenja imovine **Zakupodavca**,
- d) koristi Stadion u namjene koje su protivne sportskom i rekreativnom karakteru objekta, odnosno u namjene koje izazivaju povećanu društvenu opasnost po objekt i okolinu.

Član 37.

Zakupac ima pravo da jednostrano raskine ugovor bez davanja naknadnog primjerenog roka za izvršenje obaveze ako ga:

- a) **Zakupodavac** ne uvede u posjed Stadiona **Zakupca** u roku od najkasnije 90 dana od dana zaključivanja Ugovora.
- b) **Zakupodavac** ne pokrene postupak upisa predmeta zakupa u zemljišne knjige.
- c) **Zakupodavac** ne izvrši obaveze izdavanja potrebnih dozvola, odobrenja i drugih akata koje je preuzeo ovim Ugovorom.

U ostalim slučajevima neizvršenja ili neurednog izvršenja Ugovora od strane **Zakupodavca**, **Zakupac** ima pravo raskinuti ugovor uz davanje primjerenog roka.

Stranke su saglasne da primjereni rok za uredno izvršenje obaveza **Zakupodavca** ne može biti kraći od 60 (šestdeset) dana.

Zakupac je dužan pisanu izjavu o jednostranom raskidu poslati preporučenom poštom sa povratnicom na posljednju poznatu adresu **Zakupodavca**.

Član 38.

U slučajevima neizvršenja ili neurednog izvršenja Ugovora u kojima jedna strana prema ovom Ugovoru ima pravo na jednostrani raskid ugovora, ovlaštena strana ima pravo dati drugoj strani naknadni primjereni rok za uredno ispunjenje obaveze.

Stranke su saglasne da primjereni rok za uredno izvršenje obaveza ne može biti duži od 60 (šestdeset) dana, ukoliko se stranke o tome ne dogovore posebnim pisanim sporazumom.

Član 39.

Svaka ugovorna strana dužna o svojoj namjeri da traži raskid ugovora obavijestiti drugu stranu čim sazna da su nastupile relevantne okolnosti, inače odgovara za štetu koju druga strana pretrpi zbog toga što joj zahtjev nije bio na vrijeme saopšten.

Član 40.

U slučaju da bilo koja stranka raskine Ugovor, bez obzira na osnov i način raskida Ugovora, **Zakupac** ima neopozivu obavezu da u roku od 60 dana, računajući od dana u kome druga strana primi preporučenu pošiljku, preda Stadion **Zakupodavcu**, slobodan od ljudi i stvari.

XX. OSTALI NAČINI PRESTANKA UGOVORA

Član 41.

Stranke mogu sporazumno raskinuti Ugovor prije njegovog ispunjenja, kad god se o tome dogovore.

Strana koja namjerava da traži sporazumni raskid Ugovora dužna je o svojoj namjeri u razumnom roku od nastupanja okolnosti koje je navode na raskid ugovora preporučenim pismom obavijestiti drugu stranku. Obavještenje mora sadržavati barem osnovne razloge zbog kojih se zahtijeva sporazumni raskid.

O modalitetima sporazumnog raskida Ugovora, stranke odlučuju zajednički.

U pregovorima o raskidu Ugovora pored posebno ovlaštenih lica obavezno učestvuju članovi Zajedničke komisije svake strane.

Član 42.

U slučaju kašnjenja jedne ugovorne strane u izvršenju njene ugovorne obaveze, druga strana može odrediti naknadni primjeren rok za naknadno ispunjenje obaveze koji ne može biti kraći od 30 (trideset) dana, uz izjavu da će nakon bezuspješnog proteka tog roka raskinuti ugovor.

Ne ispuni li dužnik obavezu ni u danom naknadnom roku, ugovor se raskida po sili zakona.

XXI. OSTALI NAČINI PRESTANKA DJEJSTAVA UGOVORA

Član 43.

Ovaj Ugovor prestaje da proizvodi pravno djejtvo istekom njegovog trajanja.

Član 44.

Pravne posljedice prestanka ugovora procjenjuju se po opštim pravilima obligacionog prava koje važi u trenutku prestanka ugovora.

XXII. USLOVI IZMJENE I DOPUNE UGOVORA

Član 45.

Izmijene i dopune Ugovora moguće su:

- a) na osnovu naknadnog sporazuma stranaka
- b) nastupanjem promijenjenih okolnosti i
- c) promjenom prinudnih propisa, uključujući pravilnike i druge akte UEFA-e , koji zahtijevaju prilagođavanje sadržaja ugovora novom pravnom okviru.

Član 46.

Izmjene i dopune Ugovora su važeće ako su izvršene u pisanoj formi i uz formalnosti kojima je zaključen ovaj Ugovor.

Član 47.

Izmijenjeni ugovor stupa na snagu danom njegovog potpisivanja, ukoliko stranke nisu u njemu odredile neki drugi datum početka važenja izmjena i dopuna.

Izmjenama i dopunama Ugovora ne može se posredno na prešutan način produžiti trajanje Ugovora duže od onog koji je predviđeno u prvoj verziji Ugovora, tj. ne duže od 30, odnosno 45 godina, ako je Ugovor produžen za još 15 dodatnih godina.

Član 48.

Ukoliko bi se za neku od odredbi ovog ugovora naknadno ustanovilo da je ništavna, to neće imati učinka na ostale odredbe čime ovaj ugovor cijelosti ostaju valjan i na snazi (slavatornakaluzula).

Ugovorne strane će ništavnu odredbu zamijeniti valjanom, koja će u najvećoj mogućoj mjeri omogućiti ostvarivanje cilja koji se želi postići odredbom za koju bude ustanovljeno da je ništavna.

Zamjena ništave novom klauzulom ili klauzulama vrši se na način prijateljskog rješavanja sporova.

XXIII. PRIJATELJSKO I SUDSKO RJEŠAVANJE SPOROVA

Član 49.

Stranke su saglasne da će sve eventualne nesuglasice rješavati sporazumnim putem, a u slučaju spora nadležan je Općinski sud u Sarajevu.

XXIV. ANEKSI UGOVORA

Član 50.

Sastavni dio ovog ugovora činiti će Plan modernizacije donesen od strane **zakupca**.

Ugovorne strane su saglasne da će svi eventualni naknadni projekti i ugovori vezani za modernizaciju i korištenje Stadiona, nakon usvajanja biti aneksi ovog Ugovora.

XXV. PRENOS PREDMETA UGOVORA NAKON PRESTANKA UGOVORA

Član 51.

Ugovorne strane su saglasne da je **Zakupodavac** vlasnik cjelokupne infrastrukture izgrađene po projektima nastalim u izvršenju ovog Ugovora, uključivo instalacije koja su zatečene, kao i one koja je izgrađena u skladu sa projektnom dokumentacijom i ovim ugovorom.

Član 52.

Po prestanku zakupa **Zakupac** može odnijeti samo one dodatke koji se mogu odvojiti, a čije demontiranje ne zahtjeva građevinsku intervenciju niti umanjuju uslove kategorije koje je Stadion ostvario u tom trenutku u skladu sa UEFA Pravilnicima o infrastrukturi i kategorizaciji Stadiona.

XXVI. STUPANJE UGOVORA NA SNAGU

Član 53.

Zakupodavac će omogućiti **Zakupcu** neometano korištenje Stadiona, bez bilo kakvog ometanja sa njegove strane ili od bilo koje osobe koja istupa u ime ili za račun **Zakupodavca**, uz uslov da **Zakupac** ispunjava sve Ugovorne obaveze

Zakupac će Stadion koristiti u skladu sa ovim Ugovorom i pratećim anexima i ugovorima.

Stanje Stadiona u kojem se nalazi prilikom primopredaje **Zakupcu** od strane **Zakupodavca**, zajednički će se zapisnički utvrditi.

Zapisnik treba da sadrži detaljan opis predmeta zakupa sa fotografijama istog.

Zakupac se obavezuje da predmet zakupa vrati **Zakupodavcu** po isteku Ugovora.

Član 54.

Ugovorne strane se obavezuju da će se međusobno uvažavati u ostvarivanju svojih prava i obaveza iz ovog Ugovora.

Na odnose između ugovornih strana koji nisu regulirani ovim Ugovorom primjenjivat će se važeći zakonski propisi.

Član 55.

Ovaj ugovor se zaključuje u 8 istovjetnih primjeraka, od kojih svaka ugovorna strana zadržava po 4 primjerka.

Član 56.

Izmjene i dopune ovog ugovora se mogu vršiti samo u pismenoj formi.

XXVII. MJERODAVNO PRAVO

Član 57.

Na ovaj Ugovor se primjenjuje pravo BiH, Federacije BiH i Kantona Sarajevo.

Član 58.

Dok stranke drugačije ne ugovore, za dispozitivna rješenja ovog Ugovora mjerodavan je Zakon o obligacionim odnosima BiH.

**Udruženje Fudbalski Klub „Sarajevo“
Direktorica**

Sabrina Buljubašić

**Općina Centar Sarajevo
Općinski načelnik**

Srđan Mandić

Broj: _____

Sarajevo, __.__. 2021. godine

Broj: _____

Sarajevo, __.__. 2021. godine