

UGOVOR O ZAKUPU

Zečević, Valentina

Undergraduate thesis / Završni rad

2018

Degree Grantor / Ustanova koja je dodijelila akademski / stručni stupanj: **University of Split, Faculty of economics Split / Sveučilište u Splitu, Ekonomski fakultet**

Permanent link / Trajna poveznica: <https://um.nsk.hr/um:nbn:hr:124:424090>

Rights / Prava: [In copyright](#)/[Zaštićeno autorskim pravom.](#)

Download date / Datum preuzimanja: **2025-01-04**

Repository / Repozitorij:

[REFST - Repository of Economics faculty in Split](#)



UNIVERSITY OF SPLIT



SVEUČILIŠTE U SPLITU
EKONOMSKI FAKULTET

ZAVRŠNI RAD

UGOVOR O ZAKUPU

Mentor:

Doc. dr. sc. Ratko Brnabić

Student:

Valentina Zečević

Split, rujan, 2018.

SADRŽAJ:

1. UVOD	1
1.1. Definicija problema	1
1.2. Cilj rada.....	1
1.3. Metode rada	1
1.4. Struktura rada	2
2. UGOVOR O ZAKUPU	3
2.1. Povijesni razvitak	3
2.2. Pojam i obilježja ugovora o zakupu.....	3
2.3. Bitni sastojci i svrha ugovora	4
2.4. Predmet zakupa	4
2.5. Razlikovanje/razgraničenje	6
3. OBVEZE ZAKUPODAVCA	7
4. OBVEZE ZAKUPNIKA	8
4.1. Korištenje stvari prema ugovoru	8
4.2. Otkaz zbog korištenja protivno ugovoru.....	8
5. ODRŽAVANJE STVARI	10
6. RASKID UGOVORA	12
6.1. Izmjene na zakupljenoj stvari	13
7. ODGOVORNOST ZA MATERIJALNE NEDOSTATKE	14
7.1. Nedostaci za koje zakupodavac ne odgovara	14
7.2. Proširenje odgovornosti za materijalne nedostatke	14
7.3. Ugovorno isključenje ili ograničenje odgovornosti	14
7.4. Obavješćivanje zakupodavca o nedostacima i opasnostima	15
7.5. Prava zakupnika kad stvar ima neki nedostatak	15
7.6. Odgovornost zakupodavca za pravne nedostatke	16
8. PODZAKUP	17
8.1. Kad se stvar može dati u podzakup	17
8.2. Otkaz zbog nedopuštenog podzakupa	17
8.3. Neposredan zahtjev zakupodavca	18
8.4. Prestanak podzakupa po samom zakonu	18

9. OTUĐENJE ZAKUPLJENE STVARI	19
9.1. Otudjenje nakon predaje u zakup.....	19
9.2. Pravo na zakupninu.....	19
9.3. Otudjenje zakupljene stvari prije predaje zakupniku	20
9.4. Otkaz ugovora zbog otuđenja stvari.....	20
10. PRESTANAK ZAKUPA	21
10.1. Protek određenog vremena.....	21
10.2. Prešutno obnavljanje zakupa	21
10.3. Otkaz.....	22
10.4. Propast stvari zbog više sile	22
10.5. Smrt.....	23
ZAKLJUČAK.....	27
LITERATURA	31
SAŽETAK.....	32
SUMMARY	33

1. UVOD

1.1. Definicija problema

Na samom početku rada definira se pojam ugovora te njegova korelacija s ugovorom o zakupu, kao osnovnim pravnim aktom kojim se zasniva pravni odnos. Ugovor je pravni posao zaključen suglasnim očitovanjem volja dviju ili više osoba usmjerenih na provođenje pravom dopuštenih pravnih učinaka koji se razlikuju u postanku, prestanku ili promjeni pravnih odnosa. Ugovorom o zakupu obvezuje se zakupodavac predati zakupniku određenu stvar na korištenje, a zakupnik se obvezuje plaćati mu za to određenu zakupninu.

1.2. Cilj rada

Na temelju postavljenog problema istraživanja, definiraju se ciljevi istraživanja. Cilj završnog rada je razraditi ugovor o zakupu na način da se obradi pojam i pravne karakteristike ugovora sa stajališta ekonomske i pravne struke. Istražit će se svrha i uvjeti sklapanja ugovora, sudionika i obveza nastalih iz ugovora. Analizirat će se prednosti te nedostaci u odnosu na druge ustrojbene oblike.

1.3. Metode rada

Tijekom izrade rada korištene su znanstveno-tehničke metode koje su izabrane u skladu s problemom, predmetom i ciljevima istraživanja.

U početnoj fazi rada primjenjivala se metoda deskripcije, tj. jednostavnog opisivanja činjenica. Metoda analize se primjenjuje kao postupak raščlanjivanja složenih pojmova, sudova i zaključaka na njihove najjednostavnije sastavne dijelove i elemente, dok se metoda sinteze primjenjuje kao postupak objašnjavanja stvarnosti spajanjem jednostavnih sudova u složenije. Metoda kompilacije je korištena kao sekundarna metoda jer je utemeljena na poznatim i dostupnim tuđim znanjima, teorijama i zakonima.

Konačno, metodom komparacije uspoređuju se srodne ili iste činjenice, procesi i odnosi, utvrđuje njihova sličnost ili različitost u ponašanju i intenzitetu, te se donose novi zaključci koji obogaćuju spoznaju. Istaknut će se bitne značajke predmeta istraživanja kao i njegovo djelovanje unutar zakonodavnih okvira. Za prikupljanje podataka o ugovoru o zakupu i specifičnostima zakupa u istom, koristila se stručna literatura, informativni materijali te izvori s Interneta.

1.4. Struktura rada

Završni rad koncipiran je u deset poglavlja koja zajedno čine logičku cjelinu.

U uvodnom dijelu opisat će se problem i predmet istraživanja, ciljevi istraživanja, prikaz metoda koje će se koristiti u istraživanju i obrazložena struktura rada. U drugom poglavlju opisat će se povijesni razvitak, obilježja ugovora, sastojci ugovora i predmet zakupa. Sljedeća dva poglavlja obradit će obveze zakupodavca i zakupnika. Peto poglavlje ima za cilj opisati postupak održavanja stvari, a šesto poglavlje opisat će raskid ugovora. U sedmom poglavlju govorit će se o odgovornosti za materijalne nedostatke poput nedostataka za koje zakupodavac ne odgovara, proširenje odgovornosti, ugovorno isključenje ili ograničenje, obavješćivanje o nedostacima i opasnostima, prava zakupnika kad stvar ima neki nedostatak i odgovornost za pravne nedostatke. Osmo poglavlje pobliže će opisati karakteristike podzakupa. Deveto poglavlje obradit će otuđenje zakupljene stvari, a deseto, ujedno i posljednje poglavlje, opisat će sam čin prestanka zakupa. Nastavak rada odnosi se na izvođenje zaključka na temelju provedenog istraživanja.

Nakon zaključka slijedi literatura koja će prikazati bibliografske jedinice koje su korištene prilikom izrade ovog rada.

2. UGOVOR O ZAKUPU

2.1. Povijesni razvitak

Temelj današnjeg ugovora o najmu bila je u rimskom pravu najamna pogodba ili *locatio conductio*. Unutar *locatio conductio* kao šireg pojma postojao je *locatio conductio rei* za koji se smatra da obuhvaća današnji i najam i zakup.¹

Zakon o obveznim odnosima (ZOO) iz 2005. koji je stupio na snagu 1. siječnja 2006., sadržava posebne odredbe i o ugovoru o zakupu i o ugovoru o najmu, što je još jedan odmak od austrijskog uzora, jer OGZ pod nazivom Bestadvertrag označava opći pojam koji obuhvaća i najam (*Miete*) i zakup (*Pacht*). Polje primjene odredaba ZOO-a o ugovorima o najmu i ugovorima o zakupu značajno sužuje niz posebnih propisa koji uređuju ugovore o najmu i ugovore o zakupu posebnih vrsta stvari.²

2.2. Pojam i obilježja ugovora o zakupu

Ugovorom o zakupu³ obvezuje se zakupodavac predati zakupniku određenu stvar na korištenje, a ovaj se obvezuje plaćati mu za to određenu zakupninu. Iz okolnosti što je zakupnik dužan predmet zakupa vratiti zakupodavcu, te što ima obveze u svezi s uporabom i održavanjem stvari, proizlazi da je ugovor o zakupu dvostranoobvezni. Dakle, to je naplatni ugovor, jer je određeno plaćanje zakupnine, zatim neformalan ugovor, jer se ne traži nikakav posebni oblik za njegovo sklapanje, osim kada drugi posebni propisi to traže za određene vrste zakupa (poslovne prostorije⁴, brodovi, poljoprivredno zemljište i dr.).

Nadalje, to je konsenzualan ugovor pa je za valjanost njegovog sklapanja dovoljan sporazum stranaka o bitnim elementima ugovora. Imenovan je ugovor jer je pod imenom ugovora o zakupu uređen u ZOO-u. Postoji sličnost između ugovora o zakupu i ugovora o najmu s time da zakup u sebi uvijek obuhvaća i pravo plodouživanja, zbog čega je njegova primjena češća kod trgovačkih ugovora, odnosno ugovora koji su sklopljeni u komercijalne svrhe. Posebno je važno uočiti kako se ovaj ugovor mora uvrstiti među ugovore s trajnim činidbama odnosno među trajne obvezne odnose.

¹ Marijan Horvat, Rimsko pravo, Pravni fakultet sveučilišta u Zagrebu, Zagreb, 1998., str. 277.

² Gorenc V., Kačer H., Momčinović H., Slakoper Z., Vukmir B., Belanić L., (2012): Obvezno pravo, str. 154

³ Ugovor je uređen u člancima 519. do 549. ZOO-a.

⁴ Narodne novine, br. 125/11, 64/15

2.3. Bitni sastojci i svrha ugovora

Bitni sastojci ugovora su stvar koja je predmet ugovora, vrijeme trajanja ugovora i zakupnina. U pogledu stvari, to su najčešće nekretnine, no zakupiti se mogu i pokretnine i prava, bitno je pri tome da se radi o nepotrošnim stvarima. U pogledu trajanja ugovora, isti može biti sklopljen na određeno ili neodređeno vrijeme, a zakupnina je naknada koju zakupnik daje zakupodavcu za korištenje stvari.⁵

U redosljedu kojim ZOO uređuje pojedine tipove imenovanih ugovora ugovor o zakupu treći je ugovor - poslije zajma i posudbe - čija je svrha u privremenoj uporabi tuđeg dobra. Ugovor o zakupu se uvrštava među ugovore o uporabi i korištenju stvari, ali je potrebno naglasiti kako se radi o privremenoj uporabi odnosno korištenju, te kako izraz „stvar“ treba zamijeniti izrazom „dobro“, jer predmet ugovora o zakupu ne mora nužno biti „stvar“.

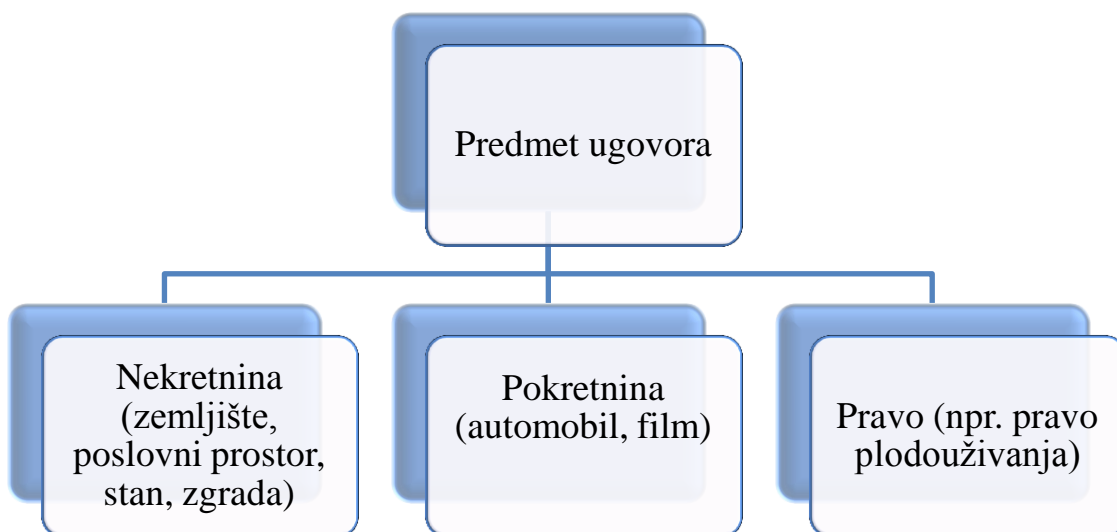
Privremenost korištenja znači da je zakupnikova obveza vraćanja predmeta korištenja zakupodavcu inherentna ugovoru o zakupu. Vrijeme korištenja odnosno trajanja ugovora može biti u rasponu od jednog dana do više desetaka godina.⁶

2.4. Predmet zakupa

Predmet zakupa može biti svako nepotrošno dobro sposobno za davanje plodova, osim novca, potrošnih i zamijenjivih stvari, izuma, žiga, uzorka, modela i znanja i iskustva. Ova dobra isključena su iz mogućnosti da budu predmet zakupa zato što su privremena uporaba i korištenje tih dobara uređeni drugim tipovima ugovora.

⁵ Mintas Hodak Lj., Čuveljak J., Madir J., Skerlev B., Vidović B. (2010): Osnove trgovačkog prava, str. 454

⁶ Gorenc V., Belanić L., Momčinović H., Perkušić A., Pešutić A., Slakoper Z., Vukelić M., Vukmir B.: Komentar Zakona o obveznim odnosima, str. 870



Slika 1. Predmet ugovora o zakupu

Izvor: Gorenc V., Kačer H., Momčinović H., Slakoper Z., Vukmir B., Belanić L. (2012): Obvezno pravo- posebni dio I. Pojedini ugovori, Novi informater, str. 157

Predmet valjanog ugovora o zakupu može biti i tuđa stvar. Može biti i sadašnja stvar, ali i buduća, tj. stvar koja u trenutku sklapanja ugovora još ne postoji. Mora biti određena ili određiva, objektivno moguća i pravno dopuštena prema općim pravilima o osobinama činidbe i objekta činidbe nužnim za valjanost pravnog posla.⁷ Nužno je da predmet zakupa bude nepotrošan, tj. da prvom uporabom ne izgubi svoj identitet. To proizlazi iz okolnosti što je zakupnik po isteku ugovora dužan primljenu stvar zakupodavcu vratiti, što podrazumijeva da se radi upravo o onoj stvari koju je primio, a to bi bilo objektivno nemoguće kad bi ona izgubila svoj identitet već prvom uporabom.

Nije nužno da predmet zakupa bude nezamjenjiva stvar, ali je nužno da se obveza zakupnika sastoji u vraćanju upravo one stvari koju je dobio na korištenje, jer bi se također radilo o zajmu kad bi suglasna volja strana bila upravljena na vraćanje druge stvari iste vrste i kakvoće i u istoj količini.

⁷ Čl. 269. st. 2 - čl. 272. ZOO

2.5. Razlikovanje/razgraničenje

Privremenost uporabe i korištenja jedan je od glavnih elemenata razlikovanja i razgraničenja ugovora o zakupu i drugih ugovora o privremenoj uporabi i korištenju tuđih dobara tj. posudbe, najma, zajma, kredita i licencije, kupoprodaje, razmjene (zamjene) i darovanja.

Stjecatelji na predmetu kupoprodaje i drugih ugovora stječu vlasništvo odnosno pravo koje po svom opsegu i sadržaju odgovara vlasništvu stvari i razumije da stečeni predmet nisu dužni vratiti prenositelju. Kod zakupa stjecatelj ne stječe vlasništvo i uvijek je dužan vratiti predmet prenositelju. Makar kod zajma zajmoprimac stječe vlasništvo, svrha ugovora nije u tome, nego u vraćanju iste vrste i količine predmeta zajma, a stjecanje vlasništva samo je posljedica zamjenjivosti i potrošnosti predmeta zajma.

U odnosu prema drugim ugovorima o privremenom prijenosu dobara ugovor o zakupu razlikuju predmet, naplatnost i prava koja stječe zakupnik. Naplatnost ugovora i prava koja stječe zakupnik središnji su element razlikovanja zakupa od posudbe i najma. Ugovor o posudbi besplatan je i posudovnik stječe samo pravo rabiti predmet posudbe, dok je ugovor o zakupu naplatan, a zakupnik stječe i pravo pribirati plodove predmeta zakupa. Posudba je *ex lege* realan ugovor, a zakup konsenzualan.

Kad se usporede najam i zakup, nema razlike glede naplatnosti jer su oba ugovora naplatna, ali preostaje razlika u pravima koja stječe zakupnik odnosno najmoprimac: dok potonji, kao i posudovnik, ima samo pravo rabiti predmet ugovora, zakupnik ima i pravo pribirati njegove plodove tj. koristiti predmet ugovora. Glavna razlika između zajma i kredita i zakupa je u pravu koje stječu zajmoprimac odnosno korisnik kredita i zakupnik. Na primljenom prvi stječu vlasništvo, a drugi stječe samo pravo uporabe i pribiranja plodova, dok na drugi način na vlasništvo ugovor o zakupu ne utječe. Ugovor o zakupu od ugovora o licenciji temeljno razlikuje predmet.

U pretežnom dijelu ugovor o zakupu i ugovor o najmu su neobično slični, što znači da je pravni položaj zakupodavca istovjetan pravnom položaju najmodavca, a pravni položaj zakupnika istovjetan pravnom položaju najmoprimca. Drži se da je podrobno mogao biti uređen samo jedan od ova dva ugovora, a da se pri uređenju drugoga od njih moglo samo istaći razlike, a u ostalom dijelu uputiti na primjenu odredbi o prvome od tih ugovora.

3. OBVEZE ZAKUPODAVCA

Osnovna obveza zakupodavca je da preda zakupniku zakupljenu stvar u ispravnom stanju, zajedno s pripadcima⁸, i to u pravilu u vrijeme i na mjestu sukladno ugovoru stranaka. Iako nije obveza, prilikom primopredaje stvari bi uvijek trebalo sastaviti zapisnik kako bi se znalo točno stanje stvari. Nakon što je izvršena primopredaja, zakupodavac je dužan održavati stvar u ispravnom stanju za trajanja zakupa i radi toga obavljati potrebne popravke na njoj, uz to je dužan naknaditi zakupniku troškove što ih je ovaj učinio za održavanje stvari, a koje bi on sam bio dužan učiniti. Troškovi sitnih popravaka izazvanih redovitim korištenjem stvari, kao i troškovi samog korištenja, padaju na teret zakupnika.

Kod zakupa postoji odgovornost zakupodavca za materijalne nedostatke predane stvari. Zakupodavac odgovara zakupniku za sve nedostatke zakupljene stvari koji smetaju njezinu ugovorenom ili redovitom korištenju, bez obzira na to je li znao za njih ili ne, te za nedostatke svojstava ili odlika predviđenih ugovora ili prešutno. Zakupodavac ne odgovara za nedostatke zakupljene stvari koji su u trenutku sklapanja ugovora bili poznati zakupniku ili mu nisu mogli ostati nepoznati.

Zakupodavac odgovara za nedostatak zakupljene stvari koji je zakupniku zbog krajnje nepažnje ostao nepoznat, ako je on znao za taj nedostatak i namjerno propustio o njemu obavijestiti zakupnika. Ipak stranke mogu ugovorom ograničiti ili isključiti ovu odgovornost, osim u slučaju kada je zakupodavac znao za nedostatke i namjerno propustio o njima obavijestiti zakupnika ili ako je nedostatak takav da onemogućuje korištenje zakupljene stvari te onda kad je zakupodavac nametnuo tu odredbu koristeći se svojim monopolskim položajem.

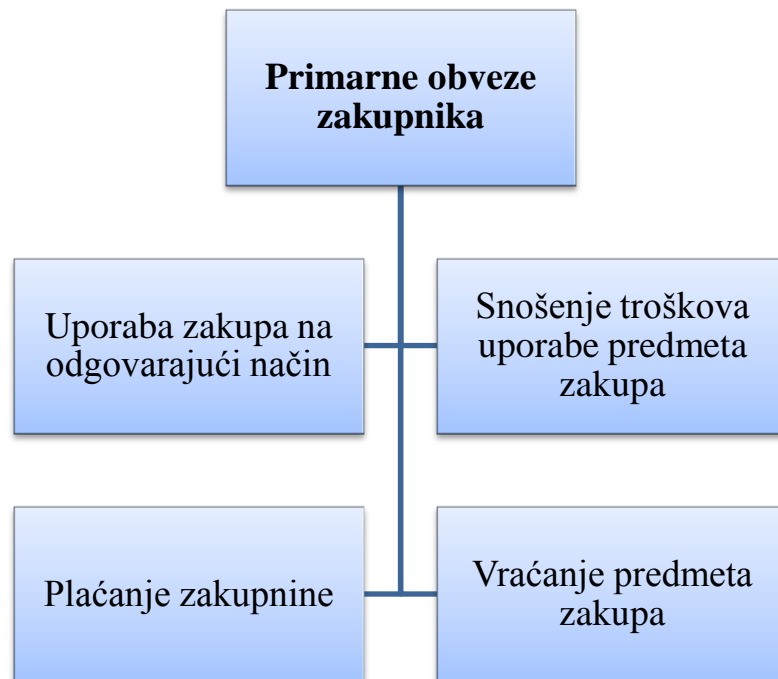
O tim nedostacima je zakupnik dužan obavijestiti zakupodavca bez nepotrebnog odgađanja osim ako zakupodavac zna za nedostatak, jer u protivnom gubi pravo na naknadu štete koju bi pretrpio zbog postojanja nedostatka, a pored toga je dužan naknaditi štetu koju bi zakupodavac pretrpio zbog toga. Ako u trenutku predaje zakupljena stvar ima neki nedostatak koji se ne može otkloniti, zakupnik može, po svom izboru, raskinuti ugovor ili zahtijevati sniženje zakupnine.

⁸ Pripadak je samostalna sporedna stvar koja je određena da trajno služi gospodarskoj svrsi neke druge glavne stvari, a da pri tome ne postaje njezin sastavni dio.

4. OBVEZE ZAKUPNIKA

4.1. Korištenje stvari prema ugovoru

Zakupnik je dužan koristiti stvar kao dobar gospodarstvenik, odnosno dobar domaćin. On je može koristiti samo onako kako je određeno ugovorom ili namjenom stvari. On odgovara za štetu koja nastane korištenjem zakupljene stvari protivno ugovoru ili njezinoj namjeni, bez obzira na to je li stvar koristio on, ili neka osoba koja radi po njegovu nalogu, podzakupnik ili koja druga osoba kojoj je omogućio da koristi stvar.



Slika 2. Primarne obveze zakupnika

Izvor: Gorenc V., Kačer H., Momčinović H., Slakoper Z., Vukmir B., Belanić L. (2012): Obvezno pravo- posebni dio I. Pojedini ugovori, Novi informater, str. 163

4.2. Otkaz zbog korištenja protivno ugovoru

Ako zakupnik i nakon opomene zakupodavca koristi stvar protivno ugovoru ili njezinoj namjeni ili zanemaruje njezino održavanje, te postoji opasnost znatne štete za zakupodavca, ovaj može otkazati ugovor bez davanja otkaznog roka.

Čl. 532. - čl. 536. uređuju obveze zakupnika, i to „korištenje stvari prema ugovoru“, „plaćanje zakupnine“ i „vraćanje zakupljene stvari“ i posljedice neispunjenja prve dvije od tih

obveza. St. 2. uređuje način uporabe i korištenja predmetom zakupa. Taj način može se ugovoriti, a isti učinak stvorilo bi i ugovaranje svrhe u koju će zakupnik rabiti i koristiti se predmetom zakupa, jer bi se tada podrazumijevalo njegovo pravo da predmet zakupa rabi i koristi na način koji odgovara ugovorenoj svrsi. St. 3. uređuje odgovornost zakupnika za štetu prouzročenu korištenjem zakupljene stvari protivno ugovoru ili njezinoj namjeni, ali držimo da pravila iz st. 3. treba primijeniti i u slučaju štete zbog zakupnikova neispunjenja obveze postupanja s potrebnom pozornošću.

Pravo na raskid ugovora jednostranom izjavom zakupodavac ne stječe *ex lege* čim zakupnik rabi predmet protivno ugovoru, nego je za njegov nastanak nužno da zakupodavac opomene zakupnika, a ovaj da nastavi s protuugovornom uporabom i nakon toga. Tek ako zakupnik nastavi rabiti stvar protuugovorno i nakon opomene, zakupodavac stječe pravo jednostrano raskinuti ugovor izjavom o otkazu. Za valjani raskid kumulativno je potrebno ispunjenje i jedne dodatne pretpostavke, a to je da postoji opasnost znatne štete za zakupodavca.

Ugovor je raskinut čim zakupnik primi izjavu o raskidu, jer se u nedostatku posebnog pravila primjenjuje opće pravilo o vremenu nastanka učinaka izjava volje u trenutku kada ih adresat primi.

5. ODRŽAVANJE STVARI

Zakupodavac je dužan održavati stvar u ispravnom stanju za trajanja zakupa i radi toga obavljati potrebne popravke na njoj. On je dužan naknaditi zakupniku troškove što ih je ovaj učinio za održavanje stvari, a koje bi on sam bio dužan učiniti. Troškovi sitnih popravaka izazvanih redovitim korištenjem stvari, kao i troškovi samog korištenja, padaju na teret zakupnika. O potrebi popravka zakupnik je dužan obavijestiti zakupodavca.

Čl. 522. određuje koja od strana ugovora o zakupu je dužna snositi pojedine od više raznih vrsta troškova, koje uporaba i korištenje stvari mogu podrazumijevati odnosno iziskivati, a za njeno bolje razumijevanje ti će se troškovi podijeliti na:

- 1) Troškove uporabe i korištenja
- 2) Troškove održavanja
- 3) Troškove popravaka
- 4) Troškove sitnih popravaka

Troškovi uporabe su oni troškovi koje izaziva i podrazumijeva sama uporaba stvari, tj. iskorištavanje njenih funkcionalnih svojstava. Npr. za uporabu računala nužna je potrošnja struje, a za uporabu automobila potrošnja benzina.

Održavanje stvari čine radnje upravljene na to da se čim duže sačuvaju njena postojeća svojstva. Odredba st.1 kaže da je zakupnik dužan obavljati popravke koji su potrebni radi održavanja stvari u ispravnom stanju.

O **popravljanju stvari** govorimo u situaciji u kojoj je neko od postojećih svojstava nestalo, ali ne po redovitom tijeku stvari, tj. ne zbog njene dotrajalosti izazvane redovitom uporabom. Na primjeru automobila kažemo da se treba redovito servisirati tj. održavati da svoja svojstva i vrijednost sačuva što duže.

Sitni popravci⁹ su izazvani redovitim korištenjem stvari. Uporaba i korištenje mogu izazvati veće ili manje kvarove, te se razlikuju popravci i sitni popravci.¹⁰

Održavati i popravljati stvar danu u zakup, dužan je zakupodavac, pa je pitanje predstavlja li jedna radnja održavanje ili popravak. Pri tome se podrazumijeva kako se ne radi

⁹ st. 3. čl. 522. ZOO

¹⁰ st. 1 i st. 3. čl. 522. ZOO

o obvezi koju bi morao ispuniti osobno zakupodavaac, nego se podrazumijeva da je on ovlašten održavanje i popravljanje povjeriti trećem. Ostale troškove (uporabe, korištenja i sitnih popravaka) dužan je snositi zakupnik.

Budući da je predmet zakupa u posjedu zakupnika, faktički je on osoba koja saznaje za troškove uporabe, korištenja i sitnih popravaka, te nije vjerojatno da bi te troškove faktički snosio zakupodavac. On po redovnom tijeku stvari uopće ne mora nužno saznati za nastanak potrebe obavljanja radnji održavanja i popravljanja.

Obveza obavješćivanja odnosi se samo na slučajeve kad se predmet zakupa pokvario, a ne i na slučajeve kad je po redovnom tijeku stvari potrebno periodično poduzimanje radnji održavanja za koje zakupodavac zna odnosno mora znati uz primjenu pozornosti.¹¹ Ako bi zbog neobavještenosti pretrpio štetu, zakupodavac ima pravo zahtijevati naknadu od zakupnika.¹²

¹¹ čl. 10. ZOO

¹² čl. 348. ZOO

6. RASKID UGOVORA

Ako potrebni popravci zakupljene stvari ometaju njezino korištenje u znatnoj mjeri i za dulje vrijeme, zakupnik može raskinuti ugovor. On ima pravo na sniženje zakupnine razmjerno ograničenju korištenja stvari zbog tih popravaka.

Ugovor o zakupu se sklapa na određeno ili neodređeno vrijeme i može prestati:

- 1) Istekom roka na koji je ugovor sklopljen
- 2) Otkazom ugovora
- 3) Sporazumom stranaka
- 4) Odustankom jedne od ugovornih strana
- 5) Stečajem; eksproprijacijom

Ako duljina otkaznog roka nije određena ugovorom ili zakonom ili mjesnim običajima, ona iznosi osam dana, s tim da otkaz ne može biti dan u nevrjeme. No, ako su zakupljene stvari opasne za zdravlje, zakupnik može otkazati ugovor bez davanja otkaznog roka, čak i ako je u trenutku sklapanja ugovora to znao.

Zakupodavac može odustati od ugovora u svako vrijeme bez obzira na ugovorne ili zakonske odredbe ali pod pretpostavkom da:

- Zakupoprimac koristi prostorije protivno ugovoru ili im nanosi znatniju štetu, koristeći ih bez pažnje dobrog privrednika
- Ako zakupoprimac ne plati dospjelu zakupninu ni u roku od dva mjeseca od dana opomena zakupodavca
- Ako zakupodavac ne može koristiti prostorije u kojima obavlja svoju poslovnu djelatnost, zbog razloga za koje nije odgovoran, pa mora koristiti prostorije koje je dao u zakup

Zakupodavac je dužan ukoliko su ispunjeni gore navedeni uvjeti zakupoprimcu poslati opomenu. Opomena mora sadržavati razloge otkaza, koji mogu biti ugovorne i zakonske naravi ili pak, ako se radi o šteti, rok o otkalnjanju štete koju je načinio zakupoprimac ili ako se opomena šalje zbog neplaćanja zakupnine ista mora sadržavati iznose neplaćene zakupnine te poziv zakupoprimcu da u roku od dva mjeseca od prispjeća opomene plati zaostalu zakupninu i to sve pod prijetnjom odustanka od ugovora o zakupu.

Ako pored opomene zakupoprimac ne napusti poslovne prostorije, zakupodavac stječe pravo zakupoprimcu dati izjavu o odustanku od ugovora o zakupu. Izjava mora biti u pismenom obliku i potrebno ju je uputiti preporučenom pošiljkom. Izjava mora sadržavati navode da zakupodavac odustaje od ugovora o zakupu i mora biti određen rok za iseljenje, s tim da taj rok ne može biti kraći od mjesec dana računajući dan kada je zakupoprimac primio izjavu. Taj rok može biti i duži. Samo izjava je pretpostavka za tužbu.

Ukoliko zakupoprimac želi iseliti iz prostorija po izjavi zakupodavca, on mora sačiniti pismeni zapisnik o stanju u kojem se nalaze prostorije i uređaji zakupodavca u vrijeme predaje, te taj zapisnik mora biti potpisan od strane zakupodavca i zakupoprimca. Ako zakupoprimac ne iseli iz prostorija za koje mu je zakupodavac uručio izjavu, zakupodavac ima pravo tražiti predaju predmetnih prostorija putem suda tužbom, bez obzira da li je ugovor zaključen na određeno ili neodređeno vrijeme.

Zakup prestaje ako zakupljena stvar bude uništena događajem više sile, a ako zakupljena stvar bude djelomično uništena ili samo oštećena, zakupnik može raskinuti ugovor ili ostati i dalje u zakupu i zahtijevati odgovarajuće sniženje zakupnine. U slučaju smrti zakupnika ili zakupodavca zakup se nastavlja s njegovim nasljednicima ako nije drukčije ugovoreno.

6.1. Izmjene na zakupljenoj stvari

Zakupodavac ne može bez pristanka zakupnika činiti izmjene na zakupljenoj stvari za trajanja zakupa, ako bi to ometalo njezino korištenje. Činjenje izmjena na zakupljenoj stvari ne mora, ali može, ometati korištenje te stvari. Ako ono ne ometa korištenje stvari, zakupodavac može činiti izmjene na toj stvari i bez suglasnosti odnosno pristanka zakupnika. Ako bi činjenje izmjena ometalo korištenje stvari dane u zakup, zakupodavac nema pravo činiti izmjene bez pristanka zakupnika.

Ako bi izmjenama stvari bilo smanjeno u stanovitoj mjeri korištenje stvari, smanjit će se i zakupnina u odgovarajućem razmjeru. Suzdržavanje od obavljanja izmjena kojim bi bili ometeni posjed, uporaba i korištenje predmeta najma bez suglasnosti zakupnika izričita je obveza zakupodavca.

Suprotan postupak zakupodavca predstavljao bi neispunjenje ugovorne obveze i doveo do odgovornosti zakupodavca za štetu zakupoprimcu, a mogao bi dovesti i do prava zakupnika na raskid ugovora jednostranom izjavom volje.

7. ODGOVORNOST ZA MATERIJALNE NEDOSTATKE

Zakupodavac odgovara zakupniku za sve nedostatke zakupljene stvari koji smetaju njezinu ugovorenom ili redovitom korištenju, bez obzira na to je li znao za njih ili ne te za nedostatke svojstava ili odlika predviđenih ugovorom ili prešutno.¹³ Ne uzimaju se u obzir nedostaci koji su manjeg značaja.

7.1. Nedostaci za koje zakupodavac ne odgovara

Zakupodavac ne odgovara za nedostatke zakupljene stvari koji su u trenutku sklapanja ugovora bili poznati zakupniku ili mu nisu mogli ostati nepoznati.¹⁴

Zakupodavac odgovara za nedostatak zakupljene stvari koji je zakupniku zbog krajnje nepažnje ostao nepoznat, ako je on znao za taj nedostatak i namjerno propustio o njemu obavijestiti zakupnika.¹⁵

7.2. Proširenje odgovornosti za materijalne nedostatke

Zakupodavac odgovara za sve nedostatke zakupljene stvari ako je tvrdio da ona nema nikakvih nedostataka. Pod „svim nedostacima“ treba razumijeti ne samo one nedostatke za koje zakupodavac odgovara, nego i one nedostatke za koje on ne odgovara prema čl. 526. st. 1. Zakupnik ima pravo pouzdati se u izričitu tvrdnju zakupodavca da stvar nema nikakve nedostatke.

Takva tvrdnja isključuje i redovite posljedice nesavjesnosti i redovite posljedice nepozornosti zakupnika te takva tvrdnja zakupodavca dovodi do njegove odgovornosti za nedostatke i u onim slučajevima u kojima inače za njih ne bi odgovarao.

7.3. Ugovorno isključenje ili ograničenje odgovornosti

Odgovornost za materijalne nedostatke zakupljene stvari može biti ugovorom isključena ili ograničena. Odredba ugovora kojom se ova odgovornost isključuje ili ograničuje ništeta je ako je zakupodavac znao za nedostatke i namjerno propustio o njima obavijestiti zakupnika ili ako je nedostatak takav da onemogućuje korištenje zakupljene stvari te onda kad je zakupodavac nametnuo tu odredbu koristeći se svojim monopolskim položajem.

¹³ čl. 525.- čl. 530. ZOO

¹⁴ čl. 402. st. 1. ZOO

¹⁵ čl. 402. st. 2. ZOO

Ne ništetnost ugovora u cjelini je u tri slučaja¹⁶:

- Kad je zakupodavac tu odredbu nametnuo koristeći se svojim monopolskim položajem
- Kad je nedostatak takav da onemogućuje korištenje zakupljene stvari
- Kad je zakupodavac znao za nedostatke i namjerno propustio o njima obavijestiti zakupnika

7.4. Obavješćivanje zakupodavca o nedostacima i opasnostima

Zakupnik je dužan obavijestiti zakupodavca bez nepotrebnog odgađanja o svakom nedostatku zakupljene stvari koji bi se pokazao u tijeku zakupa, osim ako zakupodavac zna za nedostatak.¹⁷

On je isto tako dužan obavijestiti zakupodavca o svakoj nepredviđenoj opasnosti koja bi u tijeku zakupa prijetila zakupljenoj stvari, da bi mogao poduzeti potrebne mjere.

Zakupnik koji ne obavijesti zakupodavca o pojavljenom nedostatku ili o nastaloj opasnosti, za koje ovaj nije znao, gubi pravo na naknadu štete koju bi pretrpio zbog postojanja nedostatka ili nastale opasnosti za zakupljenu stvar, a dužan je naknaditi štetu koju bi zakupodavac pretrpio zbog toga.

7.5. Prava zakupnika kad stvar ima neki nedostatak¹⁸

Ako u času predaje zakupljena stvar ima neki nedostatak koji se ne može otkloniti, zakupnik može, po svom izboru, raskinuti ugovor ili zahtijevati sniženje zakupnine. Kad stvar ima neki nedostatak koji se može otkloniti bez većih nezgoda za zakupnika, a predaja stvari u određenom roku nije bila bitni sastojak ugovora, zakupnik može zahtijevati od zakupodavca ili otklanjanje nedostataka u primjerenom roku ili sniženje zakupnine.

Ako zakupodavac ne otkloni nedostatak u naknadnom primjerenom roku koji mu je zakupnik odredio, zakupnik može raskinuti ugovor ili zahtijevati sniženje zakupnine. U svakom slučaju zakupnik ima pravo na naknadu štete.

¹⁶ st. 2. čl. 2. ZOO

¹⁷ čl. 529. ZOO

¹⁸ čl. 530 ZOO

Odredbe ovog članka primijenit će se i kad nedostatak nastane za vrijeme zakupa kao i u slučaju da stvar nema neko svojstvo koje po ugovoru ili običaju trema imati ili ga izgubi tijekom nastupa.

7.6. Odgovornost zakupodavca za pravne nedostatke¹⁹

Kada netko treći na zakupljenoj stvari ili na nekom njezinu dijelu polaže neko pravo, i obrati se svojim zahtjevom zakupnikum, te ako samovlasno oduzme stvar od zakupnika, ovaj je dužan obavijestiti o tome zakupodavca, osim kad to ovaj već zna, inače će odgovarati za štetu.

Ako se utvrdi da trećemu pripada neko pravo koje sasvim isključuje pravo zakupnika na korištenje stvari, ugovor o zakupu se raskida po samom zakonu, a zakupodavac je dužan naknaditi zakupniku štetu.

Kad pravo trećega samo ograničuje zakupnikovo pravo, ovaj može, po svojem izboru, raskinuti ugovor ili zahtijevati sniženje zakupnine i u svakom slučaju naknadu štete.

Kad zakupodavac zna da treća osoba ima ili polaže neko pravo ili da postoji javnopravno ograničenje na zakupljenu stvar ili njen dio, zakupnik nije dužan obavijestiti ga o tome i ne mogu nastati one posljedice koje nastaju kad postoji dužnost obavješćivanja i neispunjenje te dužnosti.

Posljedica neobavješćivanja zakupodavca je odgovornost zakupnika za štetu koju bi zakupodavac pretrpio zato što nije bio obavješten. Kako gubitak prava, koja mu pripadaju zbog nedostatka, nije propisan kao posljedica neobavješćivanja, zakupnik ih neće izgubiti podjednako kao i prema općim pravilima o odgovornosti za nedostatke, osim kad se radi o propuštanju obavješćivanja o podizanju tužbe od strane trećeg.²⁰

¹⁹ VSRH, Rev 885/07-2 od 19.XII.2007. – www.ingbiro.com.

²⁰ čl. 431. i čl. 433. ZOO

8. PODZAKUP

8.1. Kad se stvar može dati u podzakup

Podzakup je stanje koje nastaje kad je prvobitni zakupnik (u svojstvu podzakupodavca) s trećim (u svojstvu podzakupnika) sklopio ugovor o podzakupu i predao mu predmet te postoji sve do prestanka tog ugovora. Ako nije drukčije ugovoreno, zakupnik može zakupljenu stvar dati u podzakup, ali samo ako se time ne nanosi šteta zakupodavcu. Zakupnik jamči zakupodavcu da će podzakupnik koristiti stvar prema ugovoru o zakupu. Prestankom ugovora o zakupu prestaje i ugovor o podzakupu.²¹

Tuženik ne bi mogao dati predmetne poslovne prostorije u zakup samo pod uvjetom da je to ugovorom o zakupu bilo isključeno.²² Podrazumijeva se da zakupodavac i zakupnik ugovorom o zakupu mogu odrediti da zakupnik ne smije dati predmet u podzakup bez suglasnosti zakupodavca. Ako bi to bilo ugovoreno i predmet bio dan u podzakup uz suglasnost zakupodavca, otpala bi primjena dijela st. 1. koji za dopustivost davanja predmeta u podzakup zahtijeva da se time ne nanosi šteta zakupodavcu.

Ako bi davanjem predmeta u podzakup za zakupodavca nastala šteta, zakupnik ne bi odgovarao zakupodavcu. I kad je predmet dan u podzakup dopušteno i kad je dan nedopušteno zakupnik za postupke podzakupnika odgovara zakupodavcu kao da su njegovi vlastiti.

8.2. Otkaz zbog nedopuštenog podzakupa

Zakupodavac može otkazati ugovor o zakupu ako je zakupljena stvar dana u podzakup bez njegova dopuštenja, kad je to prema zakonu ili prema ugovoru potrebno. Čl. 538. otklanja eventualne dvojbe o sadržaju odnosno opsegu posljedica nedopuštenog davanja u podzakup za čitav odnos zakupodavca i zakupnika, te prema tome određivati ima li zakupodavac pravo zbog toga jednostrano raskinuti ugovor o zakupu.

Prema članku zakupodavac to pravo ima, ali samo kad je za davanje predmeta u podzakup bilo potrebno njegovo dopuštenje, bilo na temelju ugovora ili posebnog zakona koji uređuje konkretni ugovor i suglasnost zakupodavca predviđa kao pretpostavku valjanog davanja u podzakup.

²¹ VSRH, Rev 1383/07-2 od 18.III.2008. – www.ingbiro.com

²² ŽS Koprivnica, GŽ 2/98 od 26. veljače 1998.

8.3. Neposredan zahtjev zakupodavca

Zakupodavac može, radi naplate svojih tražbina od zakupnika nastalih iz zakupa, zahtijevati neposredno od podzakupnika isplatu iznosa koje ovaj duguje zakupniku po osnovi podzakupa. Čl. 539. predstavlja iznimku od načela relativnosti obveznih odnosa jer utemeljuje određeno pravo zakupodavca prema trećoj osobi (podzakupniku) i obvezu treće osobe (podzakupnika) prema zakupodavcu s kojim nije u ugovornom odnosu.

Tražbine čiju isplatu zakupodavac ima pravo zahtijevati od podzakupnika ograničene su samo ugovorom o zakupu. Tražbine moraju biti dospjele i nepodmirene, a isto tako moraju biti i dospjele obveze podzakupnika prema podzakupodavcu, jer zbog zakupnikova neispunjenja prema zakupodavcu podzakupnik ne može biti stavljen u teži položaj no što bi bio prema podzakupodavcu.

Tražbina zakupodavca treba imati prednost pred tražbinom podzakupodavca. Drukčije stajalište moglo bi dovesti do ugrožavanja svrhe odredbe, a ta je u zaštiti zakupodavca u situaciji kad postoji dospijela a neispunjena obveza zakupnika prema njemu.

8.4. Prestanak podzakupa po samom zakonu

Podzakup prestaje u svakom slučaju kad prestane zakup.²³ Čl. 540. primjer je primjene načela *nemo plus iuris transfere potest quam ipse haber*, jer određuje da će ugovor o podzakupu u svakom slučaju – tj. primjerice i kad bi njegovo trajanje bilo ugovoreno duže no što je ugovoreno trajanje ugovora o zakupu- prestati prestankom ugovora o zakupu.

Prestankom podzakupa nastaje podzakupnikova obveza vraćanja predmeta zakupa. Ovu obvezu podzakupnik neprijeporno ima prema podzakupodavcu, koji s druge strane ima pravo zahtijevati vraćanje predmeta zakupa, jer su oni strane ugovora o podzakupu.

²³ Odluka VSRH, Rev-1488/96 od 18. svibnja 1990.

9. OTUĐENJE ZAKUPLJENE STVARI

9.1. Otudjenje nakon predaje u zakup

U slučaju otuđenja stvari koja je prije toga predana u zakup, pribavitelj stvari stupa na mjesto zakupodavca te nakon toga prava i obveze iz zakupa nastaju između njega i zakupnika. Pribavitelj ne može zahtijevati od zakupnika da mu preda stvar prije protoka vremena za koje je zakup ugovoren, a ako trajanje zakupa nije određeno ni ugovorom ni zakonom, onda prije isteka otkaznog roka. Za pribaviteljeve obveze iz zakupa prema zakupniku odgovara prenositelj kao solidarni jamac.²⁴

9.2. Pravo na zakupninu

Ako nije što drugo ugovoreno, pribavitelj stvari predane u zakup ima pravo na zakupninu počev od prvoga idućeg roka nakon pribavljanja stvari, a ako je prenositelj primio tu zakupninu unaprijed, mora mu je predati. Od trenutka kad je obaviješten o otuđenju zakupljene stvari zakupnik može isplatiti zakupninu samo pribavitelju.²⁵

Kad je zakupodavac ujedno i vlasnik stvari i kad je predmet zakupa predao zakupniku, zakupnik je stekao posjed, pravo na uporabu i pribiranje plodova od tog predmeta, ali je zakupodavac i dalje ostao ovlašten raspolagati predmetom zakupa. On ga, dakle, može otuđiti trećoj osobi, pod čime svakako treba podrazumijevati prijenos vlasništva besplatnim ili naplatnim pravnim poslom, kao što su primjerice kupoprodaja, razmjena i darovanje.²⁶

Otuđenjem stvari dane u zakup, pribavitelj je ipak stekao tu stvar, te stoga *ex lege* stupa u ugovor o zakupu umjesto zakupodavca. Podrazumijeva se da je stupanjem u ugovor on preuzeo pravni položaj zakupodavca što znači da je preuzeo sva prava i obveze zakupodavca koje su postojale i kako su postojale u trenutku prijelaza ugovora na njega.

Pribavitelj stječe pravo na zakupninu počev od prvoga idućeg roka nakon pribavljanja stvari, što znači da tražbina zakupnine za dotadašnje vrijeme zakupa nije prešla na njega, nego samo tražbina zakupnine za vrijeme poslije prijelaza ugovora na nj. Dotadašnji zakupodavac dužan je sadašnjem zakupodavcu prenijeti odnosno isplatiti svotu koja bi se odnosila na razdoblje zakupa poslije prijelaza ugovora na sadašnjeg zakupodavca.

²⁴ čl. 541. ZOO

²⁵ čl. 542. ZOO

²⁶ čl. 541. st. 1. i 2. ZOO

9.3. Otuđenje zakupljene stvari prije predaje zakupniku

Kad je stvar o kojoj je sklopljen ugovor o zakupu predana pribavitelju, a ne zakupniku, pribavitelj stupa na mjesto zakupodavca i preuzima njegove obveze prema zakupniku, ako je u trenutku sklapanja ugovora o otuđenju znao za postojanje ugovora o zakupu. Pribavitelj koji u trenutku sklapanja ugovora o otuđenju nije znao za postojanje ugovora o zakupu nije dužan predati stvar zakupniku, a zakupnik može samo zahtijevati naknadu štete od zakupodavca. Za pribaviteljeve obveze iz zakupa prema zakupniku odgovara prenositelj kao solidarni jamac.²⁷

Pribavitelj koji u trenutku sklapanja ugovora o otuđenju nije znao da je za isti predmet prethodno sklopljen ugovor o zakupu, savjestan je i njegov pravni položaj ne smije biti pogoršan. Kako bi bio pogoršan kad bi bio dužan primljeni predmet predati zakupniku, ovaj pribavitelj nije dužan predati predmet zakupniku.

Otuđitelja se ne može uzeti savjesnim iz sljedećih razloga: sam je prvo preuzeo obvezu iz ugovora o zakupu, a zatim predmet tog ugovora otuđio trećem i onemogućio vlastito ispunjenje obveze prema zakupniku.

Pribavitelj koji je u trenutku sklapanja ugovora o otuđenju znao da je za isti predmet prethodno sklopljen ugovor o zakupu nalazi se u drukčijem položaju. Upravo zato što je znao, stupa na mjesto zakupnika u prethodno sklopljenom ugovoru o zakupu, što znači da prema zakupniku stječe sva prava i sve obveze iz tog ugovora, uključujući obvezu predaje predmeta zakupniku.

9.4. Otkaz ugovora zbog otuđenja stvari

Kad zbog otuđenja zakupljene stvari prava i obveze zakupodavca prijeđu na pribavitelja, zakupnik može otkazati ugovor, poštujući zakonske otkazne rokove. Zakupnik *ex lege* stječe pravo otkazati ugovor o zakupu čim se promijenila osoba zakupodavca.

Kako pribaviteljevo stupanje na mjesto zakupodavca sadržajno odgovara pojmu prijenosa ugovora²⁸, kako je kod prijenosa ugovora za učinak prema ostajućoj strani nužna njena suglasnost s prijenosom, kako položaj zakupnika odgovara položaju ostajuće strane, te kako ovdje on ne može utjecati na otuđenje, njegovo pravo na otkaz ugovora pravno logički je konzistentno s njegovim položajem.

²⁷ čl. 543. ZOO

²⁸ čl. 127. st. 2. ZOO

10. PRESTANAK ZAKUPA

10.1. Protok određenog vremena

Ugovor o zakupu sklopljen na određeno vrijeme prestaje protekom vremena na koje je sklopljen. Isto vrijedi i u slučajevima kad je u nedostatku volje ugovaratelja, trajanje zakupa određeno zakonom. Izrazi „prestanak zakupa“ i „prestanak ugovora o zakupu“ su istoznačnice. Prestankom se gase ugovorna prava odnosno obveze. Čl. 545., čl. 547. i čl. 548. posebno uređuju načine prestanka ugovora o zakupu, čl. 546. uređuje posljedice nastavljanja vršenja prava i ispunjenja obveza nakon prestanka ugovora, a čl. 549. učinke smrti jedne od strana na ugovor.

Uobičajena fraza prema kojoj je neki ugovor „sklopljen na određeno vrijeme“ znači da je trajanje ugovornog odnosa ugovoreno i tada ugovor u stvari sadrži odredbu o raskidnom roku ili uvjetu, jer je smisao ugovorenog trajanja upravo u prestanku ugovora protekom ugovorenog vremena trajanja.

Trajanje ugovora odnosno ugovornog odnosa ugovorom može biti određeno u danima, tjednima, mjesecima, godinama ili do određenog dana ili događaja. Kad je vrijeme na koje se ugovor sklapa određeno samim ugovorom ili zakonom, tj. kad je ugovoreno ili zakonom određeno trajanje ugovornog odnosa, pa to vrijeme istekne, ugovor prestaje automatski samim istekom tog vremena, čime istodobno *pro futuro* prestaju prava i obveze strana. Osim ugovorom i zakonom trajanje zakupa može biti određeno i okolnostima i mjesnim običajima.

10.2. Prešutno obnavljanje zakupa

Kad nakon protoka vremena za koje je ugovor o zakupu sklopljen zakupnik nastavi koristiti stvar, a zakupodavac se tomu ne usprotivi, smatra se da je sklopljen nov ugovor o zakupu neodređenog trajanja, pod istim uvjetima kao i prethodni. Osiguranja koja su treće osobe dale za prvi zakup prestaju protekom vremena na koje je bio sklopljen.

Obostrano vršenje prava i ispunjavanje obveza nakon isteka vremena na koje je ugovor sklopljen, može se uzeti kao suglasno očitovanje volje obje strane - znacima ili konkludentnim radnjama – kojim strane i za ubuduće preuzimaju obveze i prava koje su i dotad imale. Zakupnikovo držanje, uporaba i korištenje predmetom zakupa nakon isteka vremena na koje je ugovor sklopljen, *eo ipso* dovodi do toga da se smatra kako su strane sklopile novi ugovor o zakupu istog sadržaja, ali da nisu odredile njegovo trajanje.

Nužno je da se zakupodavac tome ne usprotivi, tj. da ne očituje volju za vraćanjem predmeta zakupa, odnosno da ne očituje volju tako da je iz očitovanja vidljiv njegov stav o prestanku ugovora. Za valjanost predmnijeve o sklapanju novog ugovora nužno je kumulativno ispunjenje i ove negativne pretpostavke.

Pravilo o prešutnom obnavljanju zakupa ne odnosi se na osiguranja koja su dale treće osobe, nego ona automatski prestaju protekom prvobitno ugovorenog vremena zakupa. Automatski prestanak odnosi se na ona osiguranja za čiji prestanak nije potrebna neka dodatna radnja, npr. brisanje hipoteke.

10.3. Otkaz

Ugovor o zakupu čije trajanje nije određeno niti se može odrediti iz okolnosti ili mjesnih običaja prestaje otkazom koji svaka strana može dati drugoj, poštujući određeni otkazni rok. Ako duljina otkaznog roka nije određena ugovorom ili zakonom ili mjesnim običajima, ona iznosi osam dana, s tim da otkaz ne može biti dan u nevrjeme. Ako su zakupljene stvari opasne za zdravlje, zakupnik može otkazati ugovor bez davanja otkaznog roka, čak i ako je u trenutku sklapanja ugovora to znao.²⁹

Poštivanje otkaznog roka iz st. 1. znači da izjava o otkazu ugovora ne stvara učinak prestanka ugovora čim je primatelj primi, nego tek istekom određenog vremena (otkaznog roka) koje počinje teći kad primatelj primi izjavu o otkazu. Podrazumijeva se da dužinu otkaznog roka strane mogu ugovoriti, te da ona može biti određena posebnim zakonom i mjesnim običajima. Kada nije određena ugovor će prestati istekom osam dana od dana kada je ugovorna strana primila izjavu o otkazu druge strane.

Zakupnik može otkazati ugovor i kad je znao da je predmet zakupa opasan za zdravlje, i to unatoč tome što zakupodavac nije znao niti je morao znati. Kako se time honorira nesavjesnost zakupnika i kako se time ne štiti savjesni zakupodavac, odredbu držimo protivnom načelima obveznog prava.

10.4. Propast stvari zbog više sile

Zakup prestaje ako zakupljena stvar bude uništena događajem više sile. Ako zakupljena stvar bude djelomično uništena ili samo oštećena, zakupnik može raskinuti ugovor ili ostati i dalje u zakupu i zahtijevati odgovarajuće sniženje zakupnine.³⁰

²⁹ čl. 547. ZOO

³⁰ čl. 548. ZOO

Kao djelomično uništenje odnosno oštećenje treba shvatiti djelomični gubitak odnosno umanjenje uporabnih odnosno funkcionalnih svojstava predmeta zakupa, i to onih koji su potrebni za postizanje ugovorene svrhe zakupa odnosno onih koji su potrebni za postizanje redovite svrhe kojoj predmet zakupa služi. Kako oštećenje odnosno djelomično uništenje ne dovodi do potpunog gubitka funkcionalnih odnosno uporabnih svojstava, nego predmet zakupa ta svojstva u nekom dijelu još uvijek ima, ugovor ne prestaje *ex lege*.

Zakupnik ima pravo izazvati prestanak ugovora jednostranom izjavom ili pravo na sniženje zakupnine razmjerno gubitku uporabnih svojstava predmeta zakupa. U oba slučaja radi se o raskidu ugovora *ex nunc*.

Radi se o uništenju odnosno oštećenju predmeta zakupa događajem više sile, stoga je isključena odgovornost za štetu, a ako bi predmet zakupa propao zbog događaja za koji odgovara jedna od strana, trebalo bi primijeniti opća pravila iz čl. 374. jer odredbe o ugovoru o zakupu ne sadrže drukčija pravila za tu situaciju.

Ako bi predmet zakupa propao zbog slučaja, posljedice bi ovisile o tome jesu li strane primjenjivale pozornost na koju su obvezane odnosno bi li predmet propao unatoč postupanju s tom pozornošću ili u slučaju postupanja s tom pozornošću predmet ne bi propao. Ako bi predmet propao zbog događaja čije bi se posljedice mogle otkloniti da se događaj mogao predvidjeti, učinci propasti predmeta zakupa iz čl. 548. nastali bi ako ni jedna strana taj događaj ne bi mogla predvidjeti uz primjenu pozornosti na koju je obvezana čl. 10.

Ako je uz tu pozornost događaj mogla predvidjeti, držimo da bi postojala situacija istovjetna situaciji u kojoj je ugovorna strana odgovorna za događaj zbog kojeg je predmet zakupa propao.

10.5. Smrt

U slučaju smrti zakupnika ili zakupodavca zakup se nastavlja s njegovim nasljednicima ako nije drukčije ugovoreno.³¹ Strane ugovora o zakupu mogu biti fizičke i pravne osobe. Ova odredba uređuje samo posljedice smrti fizičke osobe kao strane ugovora o zakupu, te određuje nastavak ugovora o zakupu s nasljednicima i to bilo da premine zakupodavac ili zakupnik.³²

³¹ čl. 549. ZOO

³² Odluka VSRH Rev 222/82 od 24. veljače 1983., Slakoper SP, odluka br. 793.

Ugovor će biti raskinut smrću ugovorne strane samo ako je tako ugovoreno, što predstavlja odstupanje od općeg pravila iz čl. 213., prema kojem obveze prestaju smrću i kad su nastale s obzirom na osobna svojstva jedne od strana ili osobne sposobnosti dužnika. Ako bi nasljednika preminule strane bilo više, nastalo bi više dužnika odnosno više vjerovnika jedne obveze.

Odredbe o ugovoru o zakupu izrijeком ne uređuju pitanje sljedništva u slučaju prestanka pravne osobe kao ugovorne strane. Mišljenje je autora da treba primijeniti pravilo iz ugovora o najmu, prema kojem bi u slučaju prestanka pravne osobe – uz postojanje njenog slijednika – obveze i prava prešli na slijednika.

ZAKUPODAVAC
(ime i prezime, adresa
ili naziv, sjedište)

ZAKUPNIK
(ime i prezime, adresa
ili naziv, sjedište)

zaključuju sljedeći:

UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

Članak 1.

Zakupodavac ovim ugovorom daje zakupcu u zakup, a zakupnik prima u zakup poslovni prostor. Poslovni prostor se nalazi u u zgradi upisanoj u z. k. u. k. o., koja je isključivo vlasništvo zakupodavca.

Ukupna površina poslovnog prostora jekvadratnih metara od kojih skladišnom prostoru pripada kvadratnih metara.

Članak 2.

Zakupnik će u poslovnom prostoru obavljati ugostiteljsku djelatnost. Zakupnik će zakupljeni prostor koristiti u skladu sa svojom djelatnošću i brinuti se o njemu kao dobar gospodarstvenik. Sve predviđene prepravke i preuređenje zakupljenog prostora obavlja zakupnik na vlastiti trošak uz suglasnost zakupodavca.

Zakupnik snosi sve nužne troškove nastale upotrebom poslovnog prostora kao što su: troškovi redovitog održavanja poslovnog prostora i troškovi nastali vođenjem posla.

Članak 3.

Ugovorne strane sklapaju ovaj ugovor na vrijeme od godina i to od do Ugovor prestaje istekom vremena na koji je sklopljen, a može se produžiti sklapanjem aneksa ovog ugovora.

Članak 4.

Ugovorne strane utvrđuju visinu zakupnine u polugodišnjem iznosu od..... kuna. Zakupnik je dužan plaćati zakupninu prema sljedećoj shemi plaćanja:

DATUM DOSPIJEĆA	IZNOS UPLATE	PREOSTALI IZNOS
Dan, mjesec, godina kuna kuna

Članak 5.

Zakupodavac je dužan predati zakupcu poslovni prostor iz članka 1. ovog ugovora dana
..... godine.

Članak 6.

Ugovorne strane određuju otkazni rok u skladu sa Zakonom o zakupu poslovnog prostora.

Članak 7.

Zakupnik ne može bez pristanka zakupodavatelja zakupljeni prostor dati u podzakup drugome.

Članak 8.

Stranke će eventualne nesuglasice koje proisteknu iz ovog ugovora nastojati riješiti sporazumno, a ako u tome ne uspiju, ugovaraju mjesnu nadležnost Općinskog suda.

Članak 9.

Za sve ono što nije regulirano odredbama ovog ugovora, primjenjivat će se odredbe Zakona o zakupu poslovnog prostora ili Zakona o obveznim odnosima.

Članak 10.

Ovaj ugovor sastavljen je u šest (6) istovjetnih primjeraka od kojih svaka ugovorna strana zadržava po tri primjerka.

Članak 11.

Ugovorne strane vlastoručno potpisuju ovaj ugovor u znak prihvaćanja prava i obveza koje proilaze iz ovog ugovora.

U

zakupodavac

zakupnik

.....

.....

Slika 3. Primjer ugovora o zakupu poslovnog prostora

Izvor: http://img.dashofer.sk/cif_hr/pdf/2008/AVZ_prostor.pdf?wa=EN

Komunalno trgovačko društvo „Risnjak-Delnice“ d.o.o., sa sjedištem na adresi Školska 24, 51300 Delnice, OIB: 29572254922 (u daljnjem tekstu: zakupodavac), kojeg zastupa direktor Nikola Muvrin, dr.vet.med.

i

(u daljnjem tekstu: zakupnik) sklopili su dana 02. lipnja 2016. godine

UGOVOR O ZAKUPU

Članak 1.

Predmet ovog ugovora je zakup prodajnog mjesta na sajmu u Delnicama na lokaciji održavanja sajma definiranoj Pravilnikom o održavanju sajma u Delnicama. Zakupnik će koristiti prodajno mjesto svaki četvrtak odnosno prema Odluci zakupodavca i neki drugi dan u slučaju da sajmeni dan pada na državni praznik ili blagdan u vremenu od 06:00 – 14:00 sati.

Članak 2.

Zakupodavac daje u zakup prodajno mjesto br. _____, dužine _____ metara.

Članak 3.

Zakupnik će koristiti prodajno mjesto iz članka 2. Ovog ugovora u razdoblju od 02.06.2016. do 01.06.2017. godine.

Članak 4.

Zakupnina za korištenje prodajnog mjesta iz članka 2. ovog Ugovora iznosi _____ kuna mjesečno bez obzira je li zakupnik prisutan na sajmu ili nije i važeća je do isteka ovog ugovora.

Navedena cijena zakupnine licitirana je na II. Javnoj licitaciji u 2016. godini održanoj 02.06.2016. g., a na osnovu početne cijene prema važećem cjeniku.

U iznos navedene zakupnine uračunat je PDV po stopi od 25%. U slučaju promjene stope PDV-a na osnovicu će se obračunati nova zakonski definirana stopa PDV-a.

U zimskom razdoblju od 1. studenog do 31. ožujka ugovorena zakupnina umanjit će se za 15%.

Zakupnik plaća zakupninu najkasnije do 10. u mjesecu za tekući mjesec putem transakcijskog računa doznakom na IBAN HR42 2402006 1100506758 otvoren kod ERSTE banke.

Uplaćena jamčevina uračunava se u rate ugovorene zakupnine.

Članak 6.

U slučaju da zakupnik promjeni ime obrta/ tvrtke ili stavi obrt/tvrtku u mirovanje ili zatvori obrt dužan je u roku od 5 dana o navedenom obavijestiti zakupodavca te dostaviti presliku rješenja iz odgovarajućeg registra.

Članak 7.

Zakupnik ne može prodajno mjesto davati u podzakup.

Članak 8.

U slučaju da zakupnik tijekom ugovorenog razdoblja ne koristi zakupljeni prostor svaki puta kada se održava sajmeni dan u Delnicama, zakupodavac ne smije takav prostor ustupiti nikom drugom. Zakupodavac i zakupnik dužni su se pridržavati svih odredaba Pravilnika o održavanju sajma u Delnicama (pročišćeni tekst) od 12. svibnja 2016. godine objavljenog na internetskim stranicama zakupodavca.

Članak 9.

Zakupodavac se obvezuje zakupljena prodajna mjesta na sajmu čuvati, održavati urednima i čistima, te tijekom zimskih mjeseci očišćenima od snijega.

Članak 10.

Zakupnik može produžiti ugovor o zakupu prodajnog mjesta i za narednu godinu pod uvjetom da je dužan dostaviti zakupodavcu pisani zahtjev o produženju zakupa najkasnije 30 dana prije isteka važećeg ugovora, te da ispunjava sve preuzete obveze definirane Pravilnikom o održavanju sajma, izmjenama i dopunama Pravilnika te ovim Ugovorom.

Istekom ovog ugovora zakupodavac može promijeniti cijene zakupa.

U slučaju promjene Cjenika zakupnine prodajnih mjesta na sajmu, nakon isteka ugovorenog razdoblja od 1 godine, zakupnik će prihvatiti korekciju zakupnine za narednu godinu. Nova cijena zakupnine određuje na način da se početna cijena iz novog Cjenika uveća za određeni postotak utvrđen između početne cijene i ponuđene cijene na licitaciji održanoj 02. lipnja 2016. g. za prodajno mjesto iz članka 2. ovog Ugovora.

U slučaju da zakupnik ne prihvati tako uvećani iznos zakupnine, za predmetno prodajno mjesto provest će se postupak licitacije prema novom Cjeniku.

Članak 11.

Sporazumni raskid Ugovora moguć je u svakom trenutku uz otkazni rok od 15 dana.

Članak 12.

Zakupodavac će otkazati ovaj ugovor i prije njegovog isteka bez primjene otkaznog roka u slučaju neplaćanja zakupnine odnosno kašnjenja u plaćanju zakupnine. Obveza zakupodavca je da u slučaju kašnjenja u plaćanju više od 10 dana od roka dospjeća računa, uputi zakupniku pisanu opomenu s rokom podmirenja duga. Ako zakupnik ne podmiri dug do danog roka za podmirenje duga ugovor se automatizmom raskida, a zakupnik u tom slučaju gubi pravo sudjelovanja na javnoj licitaciji idućih godinu dana od dana otkaza ugovora te gubi pravo korištenja do tada zakupljenog prodajnog mjesta. Ukoliko je korisnik usluga sajma zainteresiran za prodaju na sajmu nakon otkaza Ugovora, isto će mu se omogućiti pod uvjetom da podmiri prethodno dugovanje te da mu ovlaštena osoba organizatora sajma odredi lokaciju prodajnog mjesta koju može koristiti i cijenu zakupa prema cjeniku za dnevni zakup prodajnog mjesta.

Zakupodavac će otkazati ovaj ugovor i prije njegovog isteka sukladno odredbama članka 24. alineja 2. – alineja 8. Pravilnika o održavanju sajma u Delnicama (pročišćeni tekst) od 12.05.2016. godine.

U slučaju otkaza Ugovora iz prethodnog stavka zakupniku se neće omogućiti prodaja na sajmu u Delnicama.

Članak 13.

Otkaz se uručuje drugoj strani u pisanom obliku, preporučenom pošiljkom s povratnicom, na adresu registriranog sjedišta zakupodavca odnosno zakupnika, ili osobno uz ovjeru zakupnika da je preuzeo obavijest.

Otkaz Ugovora stupa na snagu danom dostave obavijesti o raskidu Ugovora.

Članak 14.

U slučaju više sile za koju ne odgovara niti jedna ugovorna strana prava i obveze iz ovog Ugovora miruju, te nastavljaju teći nakon prestanka više sile.

Odluku o proglašenju više sile donosi zakupodavac, a ista se dostavlja se na znanje svim zakupnicima.

Članak 15.

Možebitne sporove ugovorne strane rješavat će sporazumom, a u slučaju nemogućnosti postizanja sporazumnog rješenja, ugovara se nadležnost nadležnog Trgovačkog suda u Rijeci.

Članak 16.

Na prava i obveze ugovornih strana, koja nisu posebno uređena ovim ugovorom, primjenjuju se odredbe Zakona o obveznim odnosima.

Članak 17.

Izmjene ili dopune ovog ugovora obvezuju ugovorne stranke samo ako su sastavljene u pisanom obliku.

Članak 18.

Ugovor je sastavljen u dva istovjetna primjerka, od čega svaka ugovorna strana zadržava po jedan primjerak.

Članak 19.

Zakupodavac i zakupnik u znak razumijevanja i prihvaćanja odredbi ovog ugovora, vlastoručno ga potpisuju.

U Delnicama, 02. lipnja 2016. godine

Zakupodavac:

Zakupnik:

Slika 4. Primjer ugovora o zakupu prodajnog mjesta na sajmu

Izvor: [http://risnjakdelnice.hr/Prijedlog-ugovora-o-zakupu\(2\).pdf](http://risnjakdelnice.hr/Prijedlog-ugovora-o-zakupu(2).pdf)

ZAKLJUČAK

Ugovorom o zakupu obvezuje se zakupodavac predati zakupniku određenu stvar na korištenje, a ovaj se obvezuje plaćati mu za to određenu zakupninu. To je naplatni ugovor (jer je određeno plaćanje zakupnine), neformalan ugovor (jer se ne traži nikakav posebni oblik za njegovo sklapanje), konsenzualan ugovor (za valjanost njegovog sklapanja dovoljan je sporazum stranaka o bitnim elementima ugovora).

Ugovorne strane su zakupodavac i zakupnik. Zakupodavac može biti kako vlasnik određene stvari, tako i svaka osoba koja ima ovlaštenje prenijeti na treću osobu izvršavanje svojeg prava. Zakupnik može biti bilo koja pravna ili fizička osoba. Bitni sastojci ugovora su stvar koja je predmet ugovora, vrijeme trajanja ugovora i zakupnina.

Osnovna obveza zakupodavca je da preda zakupniku zakupljenu stvar u ispravnom stanju, zajedno s pripadcima, i to u pravilu u vrijeme i na mjestu sukladno ugovoru stranaka. Zakupodavac je dužan održavati stvar u ispravnom stanju za trajanja zakupa i radi toga obavljati potrebne popravke na njoj. Kod zakupa postoji odgovornost zakupodavca za materijalne nedostatke predane stvari. Protekom ugovora o zakupu, zakupnik mora vratiti zakupljenu stvar i to neoštećenu, u mjestu u kojem je bila predana.

Zakupljena stvar može se dati u podzakup, ali samo ako se time ne nanosi šteta zakupodavcu, te ako stranke nisu drugačije ugovorile. Zakupodavac može, radi naplate svojih tražbina od zakupnika nastalih iz zakupa, zahtijevati neposredno od podzakupnika isplatu iznosa koje ovaj duguje zakupniku po osnovi podzakupa. U slučaju otuđenja stvari koja je prije toga predana u zakup, pribavitelj stvari stupa na mjesto zakupodavca.

Ako je ugovor sklopljen na određeno vrijeme onda prestaje istekom vremena, no ukoliko je sklopljen na neodređeno vrijeme, onda se taj ugovor može otkazati.

LITERATURA

Knjige i časopisi:

1. Gorenc V., Belanić L., Momčinović H., Perkušić A., Pešutić A., Slakoper Z., Vukelić M., Vukmir B. (2014): Komentar zakona o obveznim odnosima, Narodne novine, str. 869-909
2. Gorenc V., Kačer H., Momčinović H., Slakoper Z., Vukmir B., Belanić L. (2012): Obvezno pravo- posebni dio I. Pojedini ugovori, Novi informater, str. 154-181
3. Klarić P. (2012): Zakon o obveznim odnosima, Narodne novine, str. 158-166
4. Mintas Hodak Lj., Čuveljak J., Madir J., Skerlev B., Vidović B. (2010): Osnove trgovačkog prava, str. 454-459
5. Vidaković Mukić M. (2015): Opći pravni rječnik II. Izmjenjeno i dopunjeno izdanje, Narodne novine, str. 1550
6. Vrljić D. (2004): Ugovori – praktični primjeri s komentarom i sudskom praksom, str. 283-311

Izvori s Interneta:

1. D. KONTREC, Zakup kao institut obveznog i stvarnog prava (2016), raspoloživo na: <file:///C:/Users/Josip/Downloads/Kontrec.pdf> [17.05.2018.]
2. Egzemplar.com pravo u primjerima (2016): Ugovor o zakupu, raspoloživo na: http://www.egzemplar.com/blog_detalji/ugovor-o-zakupu-11 [21.06.2018.]
3. [P-portal.net](http://www.p-portal.net) (2012): Ugovor o zakupu, raspoloživo na: <http://www.p-portal.net/ugovor-o-zakupu/> [21.06.2018.]
4. Poslovni forum (2018), raspoloživo na: http://www.poslovniforum.hr/tp/ugovor_o_zakupu.asp [15.07.2018.]

Zakon:

1. Zakon o obveznim odnosima (ZOO, od čl. 519 do 548, Narodne novine, 35/2005)

SAŽETAK

Ugovor o zakupu reguliran je Zakonom o obveznim odnosima na način da zakonodavac određuje da je ugovor o zakupu pravni posao po kojem se zakupodavac obvezuje dati stvar zakupniku na korištenje, a ovaj se obvezuje za to plaćati zakupninu.

Zakupodavac mora stvar predati zakupniku u ispravnom stanju te je dužan za vrijeme trajanja zakupa stvar održavati i popravljati je ukoliko je potrebno. Zakupodavac je dužan zakupniku podmiriti troškove ako ih je učinio na stvari koja je u zakupu. Troškovi sitnih popravaka izazvanih redovitim korištenjem stvari, kao i troškovi samog korištenja padaju na teret zakupnika. Zakupnik je dužan obavijestiti zakupodavca o potrebi popravka. Ako potrebni popravci zakupljene stvari ometaju korištenje stvari, zakupnik može raskinuti ugovor. Dužan je koristiti stvar kao dobar gospodarstvenik i može je koristiti samo onako kako je određeno ugovorom ili namjenom stvari. Zakupnik plaća zakupninu u rokovima određenim ugovorom ili zakonom. Ako nije drukčije ugovoreno, stvar se vraća u mjestu u kojem je bila predana.

Ugovor o zakupu sklopljen na određeno vrijeme prestaje istekom vremena na koje je sklopljen. Zakup prestaje i onda ako zakupljena stvar propadne događajem više sile. U slučaju smrti zakupnika ili zakupodavca zakup se nastavlja s njegovim nasljednicima ako nije drukčije ugovoreno.

Ključne riječi: ugovor o zakupu, zakupnina, zakupodavac, zakupnik

SUMMARY

The lease contract is regulated by the Law of mandatory relations in the way that the lawmaker decides that the lease contract is a work of law by which the lease giver is obligating himself by giving a certain thing/object to the lease holder for usage, who is then obligated to pay rent for using the object (leasehold).

The lease giver has to give that certain object to the lease holder in the correct shape/form and is obligated to maintain and fix that object if needed during the lease. The lease giver is also obligated to settle all accounts and charges related to the object if there are any before giving it to the holder. The cost of all small repairs caused by the often usage of the object, as well as the costs of the usage itself are all to be paid by the lease holder. If the mandatory repairs are interfering the usage of the object, the lease holder can cancel the contract. He is obligated to use the object like a responsible owner and he can use it only as it is allowed to be used by the contract. He pays the rent in time-limits which are determined by a certain contract or law. If not arranged differently, the object is returned to the place where it was given away from.

The lease contract is cancelled when the time exceeds the contract time limit. The lease can also get cancelled if there is a bigger force involved. In case of the lease giver or lease holder's death the lease is continued with his/her's inheritors if not agreed differently.

Key words: lease contract, rent, lease giver, lease holder