

NOVINE U ZAKUPU I KUPOPRODAJI POSLOVNOG PROSTORA

Damir Kontrec, dipl. iur., sudac
Vrhovni sud Republike Hrvatske
Zagreb

UDK: 347.453.4
Ur.: 13. siječnja 2012.
Pr.: 10. ožujka 2012.
Stručni rad

Sažetak

U radu se prikazuju odredbe novoga Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, posebno novine koje isti donosi, ali se vrši i usporedba novih zakonskih rješenja s ranijim propisima. Isto tako se ukazuje na određene dvojbe koje će se otvoriti prilikom primjene novoga propisa.

Ključne riječi: *poslovni prostor, poslovna prostorija, ugovor o zakupu, prestanak ugovora, upis zakupnog odnosa u zemljišne knjige, prodaja poslovnog prostora u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave.*

1. UVOD

U modernom društvu utemeljenom na principima tržišne ekonomije nezamislivo je poslovanje gospodarskih subjekata, posebice malih i srednjih poduzetnika, trgovaca i obrtnika, a da isti za svoje poslovanje ne koriste poslovne prostore koji nisu u njihovom vlasništvu, već iste koriste kao zakupci. Stoga je za normalno funkcioniranje gospodarstva u svakoj zemlji bitno na koji su način regulirani propisi o zakupu poslovnih prostora, te koja prava i obveze imaju ugovorne strane u tim odnosima. Isto je tako bitno da propisi omogućuju brzo postupanje nadležnih sudova, jer primjerice postupak povodom otkaza ili raskida ugovora o zakupu koji traje desetak i više godina sasvim sigurno ne predstavlja poticaj razvoju poduzetništva, stvaranju nove vrijednosti, već suprotno na tržištu stvara nelikvidne subjekte i to bilo na strani zakupodavaca, bilo na strani zakupnika.

Posljednjih desetak godina svjedoci smo zakonodavnog stampeda u Republici Hrvatskoj. Propisi – zakoni i podzakonski akti donose se munjevitom brzinom, a često puta izmjene i dopune nekog zakona izazivaju nedoumice u praksi ili još gore potrebu za tumačenjima onih koji su zakone pisali.

Glede zakupa poslovnih prostorija zakonodavac se odlučio na donošenje novog zakona, drugoga od samostalnosti Republike Hrvatske.

U ovom radu prikazuje se razvoj instituta zakupa od šezdesetih godina prošlog stoljeća, pa do donošenja novog Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora 2011. godine.¹ Raniji Zakon o zakupu i prodaji poslovnog prostora² bio je donesen 1996. godine zajedno s drugim propisima iz područja vlasničkih odnosa, Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima,³ Zakonom o zemljišnim knjigama,⁴ Zakonom o najmu stanova,⁵ Zakonom o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine⁶ i dr. U razdoblju do 1996. u Republici Hrvatskoj primjenjivao se Zakon o poslovnim zgradama i prostorijama.⁷

Bitnim nam se čini naglasiti i veliku vrijednost poslovnih prostora. No, kada se prolazi užim središtima gotovo svakog većeg grada, može se zamijetiti da je veliki broj poslovnih prostora zatvoren, neuređen, bilo zbog neriješenih imovinskopravnih odnosa, bilo zbog nekog drugog razloga. Čini nam se da i tu leži veliki, ali često puta nedovoljno iskorišteni kapital, a gradnja svakoga novog trgovačkog centra, koji u Hrvatskoj niču kao glijive nakon kiše, daje tržištu nove poslovne prostore.

2. OPĆE ODREDBE O ZAKUPU

2.1. Predmet zakona

ZPZP regulirao je zakup poslovnih prostorija u društvenom vlasništvu, kojima su upravljali, raspolagali i koristili radne i druge samouprave organizacije i državni organi (čl. 1. ZPZP). Organi upravljanja bili su dužni poslovne prostorije u društvenom vlasništvu dati u zakup, ako ih sami ne koriste, dok su vlasnici zgrada, u kojima su se nalazile poslovne prostorije u privatnom vlasništvu, mogli dati u zakup u skladu s odredbama ZPZP-a (čl. 2.).

ZZPPP⁸ iz 1996. uređivao je zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika, kao i prodaju poslovnog

1 Narodne novine br. 125/11, dalje ZZKPP.

2 Narodne novine br. 91/96, 124/97, 174/04, 38/09, dalje ZZPPP. Bitno je naglasiti da se 2004. godine u taj Zakon uvodi i prodaja poslovnog prostora u vlasništvu Republike Hrvatske, nakon čega je sam Zakon u naslovu dobio i pojam „prodaje“ poslovnog prostora.

3 Narodne novine br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09 - dalje: ZV.

4 Narodne novine br. 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04 i 107/07, 152/08, 126/10, dalje ZZK.

5 Narodne novine br. 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, dalje ZNS.

6 Narodne novine br. 92/96, 39/99, 42/99, 92/99, 43/00, 131/00, 27/01, 34/01, 65/01, 118/01, 80/02, 81/02, dalje Zakon o povratu.

7 Narodne novine 52/71, dalje ZPZP, koji je u Republici Hrvatskoj preuzet kao republički propis, osnovni tekst zakona bio je objavljen u Službenom listu SFRJ br. 43/65, 57/65, te je taj propis do 1971. godine bio primjenjivan kao savezni propis.

8 O ZZPPP-u iz 1996. vidi opširnije: J. Brežanski, Zakon o zakupu i prodaji poslovnog prostora – primjena u praksi, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, vol. 26, br. 1., Rijeka 2005., zatim isti autor, Zakon o zakupu poslovnog prostora – primjena u praksi, Nekretnine u pravnom prometu, Inženjerski biro, Zagreb, 2001., V. Gazzari, Lj. Morović-Pavić, Propisi o najmu stanova i zakupu poslovnog prostora, Informator, Zagreb, 1996.

prostora u vlasništvu Republike Hrvatske (čl. 1. st. 1. ZZPPP-a), s time da se prema st. 2. na odnose koji nisu uređeni ovim Zakonom primjenjuju opći propisi obveznog prava o zakupu, dakle Zakon o obveznim odnosima.⁹ U st. 3. bilo je izričito propisano da se odredbe ZZPPP-a ne primjenjuje na slučajeve privremenoga korištenja poslovnog prostora radi održavanja sajмова, priredaba, predavanja, savjetovanja ili u druge slične svrhe.

Novi ZZKPP iz 2011. uređuje zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika, kao i kupoprodaju poslovnoga prostora u vlasništvu Republike Hrvatske, županije, Grada Zagreba, grada ili općine - jedinica lokalne i područne, regionalne, samouprave (čl. 1. st. 1. ZZKPP-a). Pod kupoprodajom poslovnoga prostora podrazumijeva se i prodaja suvlasničkog dijela na određenom poslovnom prostoru (st. 2.). Odnosno predmetom kupoprodaje mogu biti i poslovni prostori, koji u smislu Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara¹⁰ imaju svojstvo kulturnog dobra, pod uvjetima propisanim u tom Zakonu (st. 3.). Nužno je dodati da se na zakupne odnose koji nisu uređeni ovim Zakonom primjenjuju opći propisi obveznoga prava o zakupu (st. 4.), dok se odredbe Zakona ne primjenjuju na slučajeve privremenoga korištenja poslovnoga prostora ili dijela poslovnoga prostora radi održavanja sajмова, priredaba, predavanja, savjetovanja, skladištenja i čuvanja robe ili u druge slične svrhe, a koje ne traje duže od 30 dana.

Kao što je vidljivo zakonodavac se odlučio da ZZKPP regulira i prodaju poslovnoga prostora u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave. U obrazloženju Konačnog prijedloga ZZKPP-a predlagatelj navodi sljedeće razloge za takvu izmjenu:

„Zakup poslovnoga prostora uređen je Zakonom o zakupu i prodaji poslovnoga prostora („Narodne novine“, br. 91/96, 124/97, 174/2004 i 38/2009).

Raniji naziv Zakona o zakupu poslovnoga prostora izmijenjen je u sadašnji naziv Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu poslovnoga prostora („Narodne novine“ br. 174/2004), kojim je omogućena prodaja poslovnoga prostora u vlasništvu Republike Hrvatske, mikro ili malim subjektima maloga gospodarstva, pod uvjetima i u postupku propisanim Uredbom Vlade Republike Hrvatske.

9 Narodne novine br. 53/91, 73/91, 3/94, 7/96, 112/99 – dalje: ZOO, od 1. siječnja 2006. u primjeni novi Zakon o obveznim odnosima, Narodne novine br. 35/05, 41/08, novi ZOO.

10 Narodne novine br. 66/99, 151/03, 157/03, 100/04, 87/09, 88/10, 61/11. U smislu čl. 2. st. 2. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, pod kulturnim dobrima u smislu toga Zakona su:

- pokretne i nepokretne stvari od umjetničkoga, povijesnoga, paleontološkoga, arheološkoga, antropološkoga i znanstvenoga značenja,
- arheološka nalazišta i arheološke zone, krajolici i njihovi dijelovi koji svjedoče o čovjekovoj prisutnosti u prostoru, a imaju umjetničku, povijesnu i antropološku vrijednost,
- nematerijalni oblici i pojave čovjekova duhovnog stvaralaštva u prošlosti kao i dokumentacija i bibliografska baština i
- zgrade, odnosno prostori u kojima se trajno čuvaju ili izlažu kulturna dobra i dokumentacija o njima.

Uredba o prodaji poslovnoga prostora u vlasništvu Republike Hrvatske objavljena je u *Narodnim novinama*, broj 102/2007, a stupila je na snagu 18. studenoga 2007. i još je uvijek na snazi.

U međuvremenu je Hrvatska obrtnička komora u suradnji s Gradom Zagrebom pokrenula inicijativu za izmjenu važećega Zakona o zakupu i prodaji poslovnoga prostora, na način da se istim subjektima maloga gospodarstva kao zakupnicima, omogućiti kupnja i poslovnoga prostora u vlasništvu jedinica lokalne samouprave i jedinica područne (regionalne) samouprave i to pod istim uvjetima i prema istom postupku kao i za zakupnike u poslovnom prostoru u vlasništvu Republike Hrvatske.

Međutim, do predložene izmjene Zakona nije došlo budući je Vlada Republike Hrvatske prihvatila Preporuku tadašnjeg „Hitroreza“ da se važećim Zakonom, mikro ili mali subjekti malog gospodarstva u odnosu na ostale pravne subjekte koji su u zakupu, glede kupnje poslovnoga prostora stavljeni u povlašteni položaj te je u cilju jednakosti pred zakonom, predložio izmjenu Zakona na način da se mogućnost prodaje proširi na sve zakupnike poslovnih prostora u vlasništvu Republike Hrvatske koji uredno izvršavaju sve obveze iz ugovora o zakupu.

Zakon o zakupu i prodaji poslovnoga prostora uređuje izuzetno važno područje pravnoga statusa i raspolaganja poslovnim prostorom, a zbog posebnosti toga obveznopravnoga odnosa oduvijek je u odnosu na opće propise Zakona o obveznim odnosima uređivan kao posebni zakon (*lex specialis*), kako u režimu društvenog vlasništva tako i danas...

Subjekti malog gospodarstva čine najveći broj ukupnog broja gospodarskih subjekata te je malo gospodarstvo izuzetno važan dio gospodarskog sustava Republike Hrvatske i njegov je razvoj od posebnog interesa Republike Hrvatske.

Ovim Konačnim prijedlogom zakona omogućuje se sadašnjim zakupnicima, odnosno korisnicima poslovnoga prostora u vlasništvu Republike Hrvatske, županija, Grada Zagreba, gradova i općina, koji uredno izvršavaju sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema jedinici lokalne i područne (regionalne) samouprave te u dodatni uvjet petogodišnjeg korištenja toga prostora i uz propisane iznimke, kupnja tih prostora uz uvjete i u postupku propisanim ovim Zakonom, uredbom Vlade Republike Hrvatske, odnosno odlukama jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave.

Republika Hrvatska odredila je malo gospodarstvo, odnosno obrtništvo kao dio temeljne podloge gospodarskog razvoja Republike Hrvatske. Kako su upravo obrtnici najčešći zakupnici poslovnoga prostora to će se kroz zakonsku mogućnost kupnje poslovnoga prostora koji koriste, poboljšati njihov položaj, pružajući im na taj način sigurnost kroz obavljanje poslovanja u vlastitom prostoru. Time se doprinosi jačanju maloga gospodarstva, odnosno poduzetništva.

No, kako ustavna načela o pravednosti i jednakosti te poduzetničkoj ravnopravnosti traže da se poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske, županija, Grada Zagreba, gradova i općina, privatizira na odgovarajući način, to je ovim Zakonom omogućena prodaja širem krugu korisnika tih prostora, a ne kao do sada samo subjektima maloga gospodarstva.¹¹

11 Vidi Sabor Republike Hrvatske, dostupno na: www.sabor.hr, (2012-03-01).

2.2. Pojam poslovnog prostora

ZZKPP u čl. 2. određuje što se smatra poslovnom zgradom, poslovnom prostorijom, garažom, garažnim mjestom, a što se sve smatra poslovnim prostorom. Tako se pod poslovnom zgradom podrazumijeva zgrada namijenjena obavljanju poslovne djelatnosti ako se pretežitim dijelom i koristi u tu svrhu, dok se poslovnom prostorijom smatraju jedna ili više prostorija u poslovnoj ili stambenoj zgradi namijenjenih obavljanju poslovne djelatnosti koje, u pravilu, čine samostalnu uporabnu cjelinu i imaju zaseban glavni ulaz. To zapravo znači da se u određenim situacijama poslovnom prostorijom može smatrati i jedna ili više prostorija koje ne čine samostalnu uporabnu cjelinu i koje nemaju zaseban glavni ulaz, ali to je ipak izuzetak. Garaža je definirana kao prostor za smještaj vozila, dok je garažno mjesto prostor za smještaj vozila u garaži.

S obzirom na navedeno može se zaključiti da novi ZZKPP dosljedno prati određenje ZV-a o tome što može biti poseban dio nekretnine. U čl. 67. st. 1. i 2. ZV-a propisano je da vlasništvo posebnoga dijela nekretnine može biti uspostavljeno glede dijele suvlasničke nekretnine koji čini samostalnu uporabnu cjelinu, prikladnu za samostalno izvršavanje suvlasnikovih ovlasti, kao što je stan ili druga samostalna prostorija, s tim da među druge samostalne prostorije spadaju samostalne poslovne prostorije, samostalne garaže ili jasno omeđena mjesta u zgradi namijenjena ostavljanju motornih vozila.¹²

Dakle, kada se govori o zakupu poslovnog prostora, tada se misli na zakup poslovne zgrade, poslovne prostorije, garaže ili garažnog mjesta u garaži, te samo to može biti predmet ugovora o zakupu poslovnog prostora.

I raniji ZZPPP imao je identične odredbe u čl. 2. st. 1. do 5., pa je poslovnom zgradom smatrao zgradu namijenjenu za vršenje poslovnih djelatnosti, ako se pretežitim dijelom koristi u tu svrhu (čl. 3.). Pod poslovnom prostorijom, neovisno o tomu je li se nalazila u poslovnoj ili stambenoj zgradi, smatrala se jedna ili više prostorija namijenjenih vršenju poslovne djelatnosti jednog korisnika, koje u pravilu, čini građevinsku cjelinu i imaju poseban ulaz. Razlika u odnosu na sadašnje određenje nalazi se u činjenici da se govorilo o prostorijama ili prostoriji koja je namijenjena za vršenje poslovne djelatnosti jednoga korisnika.

Gradska skupština Grada Zagreba, odnosno gradsko ili općinsko vijeće imaju ovlast svojom odlukom propisati da se poslovni prostor u zgradama u vlasništvu Grada Zagreba, grada ili općine, a koje se nalaze u određenim ulicama, dijelovima

12 Čini nam se nužnim ukazati na nepravilnu praksu, gdje se kao samostalne uporabne cjeline, kao samostalne etaže utvrđuju i parkirna mjesta na otvorenom. Takva parkirna mjesta na otvorenom znaju se prodavati osobama koje nemaju vlasništvo posebnog dijela u zgradi koja se nalazi na toj parceli, a što je u potpunosti u protivnosti s određenjem etažnog vlasništva, odnosno vlasništva posebnog dijela nekretnine prema odredbama ZV-a. Prema odredbi čl. 67. st. 3. ZV-a uz stan, odnosno drugu samostalnu prostoriju, vlasništvo posebnoga dijela nekretnine može se protezati i na sporedne dijelove kao što su otvoreni balkoni, terase, podrumске ili tavanске prostorije, kućni vrtovi, mjesta za ostavljanje najviše do dva motorna vozila po pojedinom stanu ili drugoj samostalnoj prostoriji.

ulica ili na određenim trgovima može koristiti za obavljanje samo određenih djelatnosti (čl. 3. st. 1. ZZKPP). Ako se radi o tradicijskim ili deficitarnim zanimanjima, tada nadležna skupština, odnosno vijeće prije donošenja odluke treba pribaviti mišljenje udruženja obrtnika ili područne obrtničke komore (st. 2.). Namjera je zakonodavca da se sačuvaju određena tradicijska ili deficitarna zanimanja, pri čemu se ograničenje odnosi na poslovne prostore u vlasništvu Grada Zagreba, općine ili grada. Slična odredba, ali u nešto skraćenijskom obliku postojala je i u ranijem ZZPPP-u (čl. 3.).

ZPZP je također u čl. 5. i 6. propisivao određena ograničenja. Naime, skupština općine imala je ovlast određivati djelatnosti koje se mogu obavljati u određenim poslovnim prostorijama, a isto tako skupština općine imala je mogućnost propisati da zgrade koje se grade na određenom području moraju imati poslovne prostorije namijenjene za obavljanje određene poslovne djelatnosti, u skladu s urbanističkim planom, odnosno odlukom koja taj plan zamjenjuje.

3. ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA

3.1. Zasnivanje zakupa

Zakup poslovnog prostora zasniva se ugovorom o zakupu (čl. 4. st. 1. ZZKPP-a), pri čemu ugovor mora biti sastavljen u pisanom obliku (st. 3. istog članka). Zbog problema u praksi i činjenice da su prostori u zakupu osoba koje ne ispunjavaju svoje obveze prema državnom proračunu, odnosno jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave, zakonodavac je u čl. 4. st. 2. propisao da ugovor o zakupu poslovnog prostora Republika Hrvatska, odnosno jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave ne može sklopiti s fizičkom ili pravnom osobom koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu i jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava tih rokova. U slučaju ako je zakupodavac Republika Hrvatska, odnosno jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, tada ugovor o zakupu mora potvrditi (solemnizacija) javni bilježnik (st. 3.). Posljedica da je ugovor o zakupu sklopljen protivno gore navedenim ograničenjima iz st. 2. i 3. predstavlja ništetnost ugovora.¹³

13 O ništetnim ugovorima novi ZOO propisuje:

Čl. 322. ZOO glasi: Ugovor koji je protivan Ustavu Republike Hrvatske, prisilnim propisima ili moralu društva ništetan je, osim ako cilj povrijeđenog pravila ne upućuje na neku druge pravnu posljedicu ili ako zakon u određenom slučaju ne propisuje što drugo (st. 1.) Ako je sklapanje određenog ugovora zabranjeno samo jednoj strani, ugovor je valjan ako u zakonu nije što drugo predviđeno za određeni slučaj, a strana koja je povrijedila zakonsku zabranu snosit će odgovarajuće posljedice (st. 2.).

Čl. 323. ZOO: U slučaju ništetnosti ugovora svaka ugovorna strana dužna je vratiti drugoj sve ono što je primila na temelju takva ugovora, a ako to nije moguće, ili se narav onoga što je ispunjeno protivno vraćanju, ima se dati odgovarajuća naknada u novcu, prema cijenama

U svakom slučaju obveza je zakupodavca da primjerak ugovora o zakupu dostavi nadležnoj poreznoj upravi (čl. 4. st. 5. ZZKPP-a).

Međutim, sudska praksa u vrijeme ZPZP-a, kao i u vrijeme ZZPPP-a priznavala je valjanim i usmenim ugovor o zakupu poslovnog prostora, ako je on izvršavan tako da je zakupodavac predao posjed prostora zakupniku i ako se zakupac nalazio u posjedu poslovnog prostora.¹⁴ U svakom slučaju, za same stranke, kao i kasnije eventualne sporove bitno je što preciznije ugovoriti obveze ugovornih strana, jer će se tada i spor lakše riješiti.

Pojam ugovora o zakupu i što treba sadržavati ugovor o zakupu određuje čl. 5. ZZKPP-a. Ugovorom o zakupu poslovnog prostora zakupodavac se obvezuje predati zakupniku određeni poslovni prostor na korištenje, a zakupnik se obvezuje platiti mu za to ugovorenu zakupninu.

Ugovor o zakupu mora sadržavati:

1. naznaku ugovornih strana,
2. podatke o poslovnom prostoru,
3. djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru,
4. odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija u zgradi,
5. rok predaje poslovnoga prostora zakupniku,
6. vrijeme na koje je ugovor sklopljen,
7. iznos zakupnine,
8. pretpostavke i način izmjene zakupnine te
9. mjesto i vrijeme sklapanja ugovora.

u vrijeme donošenja sudske odluke, ako zakon što drugo ne određuje (st. 1.). Ugovaratelj koji je kriv za sklapanje ništetnog ugovora odgovoran je svome suugovaratelju za štetu koju trpi zbog ništetnosti ugovora ako ovaj nije znao ili prema okolnostima nije morao znati za postojanje uzroka ništetnosti (st. 2.).

Čl. 324. ZOO: Ništetnost neke odredbe ugovora ne povlači ništetnost ugovora ako on može postati bez ništetne odredbe i ako ona nije bila ni uvjet ugovora niti odlučujuća pobuda zbog koje je ugovor sklopljen (st. 1.). Ali će ugovor ostati valjan čak i ako je ništetna odredba bila uvjet ili odlučujuća pobuda ugovora u slučaju kad je ništetnost ustavljena upravo da bi ugovor bio oslobođen te odredbe i vrijedio bez nje (st. 2.).

Čl. 325. ZOO: Kad ništetan ugovor udovoljava pretpostavkama za valjanost nekog drugog ugovora, onda će među ugovarateljima vrijediti taj drugi ugovor, ako bi to bili u suglasnosti s ciljem koji su ugovaratelji imali na umu kad su ugovor sklopili i ako se može uzeti da bi oni sklopili taj ugovor da su znali za ništetnost svog ugovora.

Čl. 326. ZOO: Ništetan ugovor ne postaje valjan kad uzrok ništetnosti naknadno nestane (st. 1.). Ali ako je uzrok ništetnosti bila zabrana manjeg značenja, a ugovor u cijelosti ispunjen, ništetnost se ne može isticati (st. 2.).

Čl. 327. ZOO: Na ništetnost sud pazi po službenoj dužnosti i na nju se može pozivati svaka zainteresirana osoba (st. 1.). Pravo zahtijevati utvrđenje ništetnosti ima i državni odvjetnik (st. 2.).

Čl. 328. ZOO: Pravo na isticanje ništetnosti ne gasi se.

14 „Valjan je usmeni ugovor o zakupu poslovnog prostora koji je izvršavan tako da je zakupodavac predao posjed i da se zakupac nalazi u posjedu poslovnog prostora i da je određeno vrijeme plaćao zakupninu.“ (Vrhovni sud Republike Hrvatske, Rev-174/98 od 30. siječnja 2002., Izbor odluka 2/2002, sentenca 32).

„Valjan je usmeni ugovor o zakupu koji je izvršen u pretežnom dijelu.“ (Vrhovni sud Republike Hrvatske, Rev-208/96 od 19. siječnja 2000., Izbor odluka 1/2000, sentenca 34).

U odnosu na ZZPPP iz 1996. godine, ugovor o zakupu više ne treba sadržavati rokove plaćanja zakupnine, odnosno rokove plaćanja naknade za korištenje zajedničkih uređaja ili dijelova zgrade (čl. 5. st. 2. ZZPPP). I ZPZP je propisivao da o zakupu poslovnih prostorija zakupodavac i zakupac (sada novi pojam zakupnik) zaključuju ugovor (čl. 19.), s time da ugovor treba sadržavati naznaku ugovornih strana, naznaku poslovnih prostorija i zgrade u kojoj se one nalaze, naznaku poslovne djelatnosti koju će zakupac vršiti u poslovnim prostorijama, odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija u zgradi, odredbu o tome je li ugovor zaključen na neodređeno ili na određeno vrijeme, s naznakom tog vremena, iznose zakupnine i naknade za korištenje uređaja, kao i vrijeme njihova plaćanja, odredbe o otkazu i otkaznim rokovima, kad je ugovor zaključen na neodređeno vrijeme, mjesto i datum zaključenja ugovora, kao i potpise ugovornih strana (čl. 21.).

Bez obzira što u ZZKPP-u više nema odredbe koja regulira pitanje rokova plaćanja zakupnine, odnosno naknade za korištenje zajedničkih uređaja zgrade, čini nam se da bi to bilo potrebno unijeti u ugovor o zakupu, tim više što ugovor o zakupu, kada ga sklapa Republika Hrvatska, odnosno jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave mora biti solemniziran¹⁵ po javnom bilježniku. Isto tako, nema nikakve zapreke da se ugovor o zakupu solemnizira i u slučaju ako zakupodavac nisu osobe javnoga prava, čak štoviše čini nam se da bi to bilo korisno, neovisno o troškovima koji nastaju kod javnog bilježnika, upravo za kasnije sporove kod otkaza ugovora o zakupu.

ZZPPP sadržavao je odredbu o ugovoru o zakupu kao ovršnoj ispravi u čl. 23. st. 2., u glavi o prestanku zakupa.

Daljnja specifičnost kod zasnivanja zakupa odnosi se na zakup poslovnog prostora u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravnih osoba u njihovu vlasništvu ili pretežitom vlasništvu. U tom slučaju obvezatan je javni natječaj (čl. 6. st. 1. ZZKPP), ali su predviđeni i određeni izuzeci od tog pravila. Tako prema st. 2. istog članka javni natječaj nije potreban

15 Zakon o javnom bilježništvu, Narodne novine br. 78/93, 29/94, 162/98, 16/07, 75/09, dalje ZJB, u čl. 59. propisuje potvrda (solemnizaciju) privatnih isprava: ako nisu u pitanju pravni poslovi iz čl. 53. ovoga Zakona, sudionici u pravnom poslu, svi ili neki od njih, mogu isprave o pravnom poslu potvrditi kod javnog bilježnika. Za zasnivanje osiguranja tražbine uređene zakonom, dovoljno je da privatnu ispravu potvrdi obveznik. Potvrđena isprava ima snagu javnobilježničkog akta, a ako je sastavljena po propisima članka 54. ovoga Zakona ima snagu i ovršnog javnobilježničkog akta (st. 1.). Javni će bilježnik privatnu ispravu ispitati u skladu s odredbama članka 34., 57. i 58. ovoga Zakona i ako za to ne nađe zapreke potvrditi će je (st. 2.). Ako privatna isprava odgovara po svom obliku propisima javnobilježničke isprave (čl. 43. do 48.) i propisima o sadržaju javnobilježničkog akta (čl. 69. st. 1. t. 2., 4. i 6.), te ako su ju potpisali sudionici iz članka 69. stavka 1. točke 2. ovoga Zakona, ona će se potvrditi bez sastavljanja posebnog javnobilježničkog akta na taj način što će se na ispravu staviti posvjedočenja navedena u čl. 69. točki 1., 3. i 5. Zakona (st. 3.). Ako privatna isprava po svom obliku i sadržaju ne odgovara zahtjevima iz stavka 3. ovoga članka, potvrda će se izvršiti stavljanjem posebnog javnobilježničkog akta. Privatna se isprava u tom slučaju mora proširiti s javnobilježničkim aktom, i smatrat će se sastavnim dijelom i dopunom javnobilježničkog akta. U tom slučaju privatnu ispravu potpisuje i javni bilježnik i svjedoci (st. 4.).

ako ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, pod uvjetom da je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana. Druga iznimka od potrebe provođenja javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora postoji u slučaju kada sadašnji zakupnik u potpunosti izvršava svoje obveze iz ugovora o zakupu (st. 3.). U tom slučaju, zakupodavac je dužan takvom zakupniku najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme, ali ne dulje od 5 godina. Pod sadašnjim zakupnikom podrazumijeva se zakupnik koji sada koristi poslovni prostor na temelju valjanoga ugovora o zakupu. Ako sadašnji zakupnik ne bi prihvatio ponudu u roku od 30 dana, tada bi zakupni odnos prestao istekom roka na koji je ugovor sklopljen. U tom slučaju zakupodavac je dužan za taj poslovni prostor raspisati javni natječaj za davanje u zakup toga poslovnog prostora u kojem početni iznos zakupnine ne može biti niži od iznosa zakupnine koji je bio ponuđen sadašnjem zakupniku, pod uvjetom da će se u prostoru nastaviti obavljati ista djelatnost.

U slučaju provođenja javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora, uvjete i postupak natječaja određuju Agencija za upravljanje državnom imovinom, ukoliko se radi o poslovnom prostoru u vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno župan, gradonačelnik, općinski načelnik, odnosno od njih ovlašteno tijelo, ako se radi o prostoru u vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, dok za pravne osobe u njihovu vlasništvu ili pretežitom vlasništvu cijeli posao obavlja nadležno tijelo utvrđeno aktima te pravne osobe.

U čl. 6. st. 7. i 8. ZZKPP-a definirano je što se smatra najpovoljnijom ponudom, odnosno tko ima prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora. Pod najpovoljnijom ponudom smatra se ona ponuda koja uz ispunjenje uvjeta iz natječaja sadrži i najviši iznos zakupnine. Prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga prostora imaju osobe iz Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji,¹⁶ ukoliko ispunjavaju uvjete iz natječaja i prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine. Ugovor o zakupu sklopljen protivno odredbama ovoga članka, dakle bez javnog natječaja, ništetan je (čl. 6. st. 9. ZZKPP).

Slične, odnosno gotovo identične odredbe imao je i raniji ZZPPP.

S obzirom na opće poznato stanje zemljišnih knjiga, kao i činjenicu da Republika Hrvatska, ali i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave još uvijek nisu upisale vlasništvo u svoju korist na velikom broju nekretnina, dobro je da se zakonodavac odlučio da u čl. 6. st. 10. ZZKPP-a propiše da se odredbe ovoga članka odnose i na poslovni prostor koji je još uvijek upisan u zemljišnim knjigama kao društveno vlasništvo na kojem Republika Hrvatska i jedinice lokalne

16 Narodne novine br. 174/04, 92/05, 2/07, 107/07, 65/09, 137/09, 146/10, 55/11.

i područne (regionalne) samouprave i druge pravne osobe imaju pravo raspolaganja ili korištenja. Kada to ne bi bio slučaj, te kada bi se tražilo da se za davanje u zakup poslovnog prostora uvijek mora imati sređeno zemljišnoknjižno stanje, tada jedan dio poslovnih prostora, zbog nesređenog zemljišnoknjižnog stanja, ne bi uopće mogao biti dan u zakup.

ZZKPP nema više odredbe o slučaju ako dva ili više zakupnika sklope odvojeno posebne ugovore o zakupu istoga poslovnog prostora. U ZZPPP-u u čl. 7. st. 1. bilo je propisano da ako dva ili više zakupnika sklope odvojeno posebne ugovore o zakupu istoga poslovnoga prostora, pravo na zakup ima zakupnik koji je prije sklopio ugovor o zakupu, dok prema st. 2. istoga članka oštećeni zakupnik je imao pravo zahtijevati naknadu štete prema općim pravilima o odgovornosti za štetu.

Slučaj kada dva zakupca zaključuju odvojeno posebne ugovore o zakupu istih poslovnih prostorija regulirao je i čl. 25. ZPZP-a. U st. 1. tako je bilo određeno da ako su dva zakupca zaključila odvojeno posebne ugovore o zakupu istih poslovnih prostorija, pravo na useljenje ima zakupac čiji je ugovor ranije zaključen, osim ako se drugi zakupac uselio u poslovne prostorije, a u vrijeme useljenja nije znao da je ugovor o zakupu tih poslovnih prostorija s prvim zakupcem ranije zaključen. Zakupac koji je polagao pravo na useljenje može podnijeti tužbu nadležnom općinskom sudu protiv drugoga zakupca i tražiti da se ovaj iseli iz poslovnih prostorija.

3.1. Prava i obveze ugovornih strana

Ugovorne strane ugovora o zakupu su zakupodavac i zakupnik, te svaka ugovorna strana ima određena prava i obveze.

Obveza je zakupodavca da preda zakupniku poslovni prostor u roku utvrđenom ugovorom (čl. 7. st. 1. ZZKPP), s tim da ukoliko zakupodavac ne bi zakupniku predao poslovni prostor u ugovorenom roku, tada zakupnik svoje pravo može ostvariti tužbom, dakle tražiti predaju u posjed poslovnog prostora, odnosno raskinuti ugovor, a isto tako zakupnik ima pravo na naknadu štete (st. 2. i 3. istoga članka).

Daljnja obveza zakupodavca je da zakupniku preda poslovni prostor u stanju utvrđenom ugovorom (čl. 8. ZZKPP). Ako ugovorom nije utvrđeno u kakvom stanju zakupodavac predaje zakupniku poslovni prostor tada se smatra da je poslovni prostor predan u stanju prikladnom za obavljanje djelatnosti predviđene ugovorom. Izuzetno važnim nam se čini da se prilikom samoga čina primopredaje poslovnog prostora zakupodavca zakupniku sastavi zapisnik u koji se unose podaci o stanju poslovnog prostora (čl. 9. ZZKPP). Upravo je predmetni zapisnik često puta vrlo koristan dokaz u sudskom sporu radi otkaza ugovora o zakupu, odnosno raskida ugovora o zakupu.

Ukoliko zakupodavac ne bi zakupniku predao poslovni prostor u stanju utvrđenom ugovorom, tada je pravo zakupnika da raskine ugovor o zakupu, ili da traži

razmjerno sniženje zakupnine, ili da na teret zakupodavca sam dovede poslovni prostor u takvo stanje, pod uvjetom da to nije učinio zakupodavac nakon što ga je zakupnik na to pozvao i ostavio mu za to primjeren rok, s tim da se primjerenim rokom smatra rok u kojem se određeni radovi mogu izvesti uzimajući u obzir pripreme, mjesto i prilike pod kojima se radovi moraju izvesti. I u ovom slučaju zakupnik ima pravo na naknadu štete (čl. 10. ZZKPP).

Pravo je zakupnika, ako za to postoji potreba, tražiti od zakupodavca da izvrši popravke na poslovnom prostoru koji padaju na teret zakupodavca. Zakupnik u tom slučaju mora pisano obavijestiti zakupodavca i odrediti mu primjereni rok za te popravke (čl. 11. st. 1. ZZKPP). Ukoliko zakupodavac ne bi u roku izvršio popravke koje je dužan, zakupnik ima pravo sam izvršiti popravke na teret zakupodavca ili raskinuti ugovor. Za zakupnika je izuzetno bitno da pisano obavijesti zakupodavca o potrebi popravaka i da mu za to odredi primjereni rok. U slučaju da to ne učini, tada zakupnik, ako bi sam izvršio popravak, ne bi imao pravo tražiti naknadu za izvršene radove, a uz to bi odgovarao za štetu zakupodavcu koju bi on radi toga trpio, osim u slučaju hitnih popravaka.

U čl. 12. i 13. ZZKPP-a propisane su daljnje odredbe koje se tiču popravka poslovnog prostora. Tako je u čl. 12. st. 1. ZZKPP-a propisano da za vrijeme trajanja popravka radi održavanja poslovnog prostora u stanju u kojem ga je zakupodavac dužan održavati i koji padaju na teret zakupodavca, kao i radova na javnim površinama, pročelju i krovu zgrade, a zbog kojih zakupnik nije mogao koristiti poslovni prostor, zakupnik nije obavezan plaćati zakupninu. No, prema st. 2. zakupnik ne bi u tom slučaju imao pravo na izmaklu dobit. U slučaju da je poslovni prostor mogao samo djelomično koristiti ili postoji djelomična ograničenost u obavljanju poslovne djelatnosti, tada je zakupnik dužan plaćati razmjerni dio zakupnine (st. 3.). Ova pravila ne vrijede ako se radi o slučajevima neznatnog ometanja, primjerice ako je zakupnik spriječen u korištenju poslovnog prostora nekoliko sati, ili nekoliko dana po sat, dva i slično, ako je stavljena građevinska skela radi nekog popravka, a radi te skele je zaklonjen ulaz u poslovni prostor ili izlog poslovnog prostora i slično.

U čl. 13. st. 1. ZZKPP-a daje se pravo zakupodavcu da za vrijeme trajanja zakupa izvrši radove radi uređenja prostora ili snižavanja troškova energije i održavanja. U tom je slučaju prema st. 2. istoga članka zakupodavac dužan najkasnije dva mjeseca prije početka radova pisano obavijestiti zakupnika o vrsti, početku i opsegu radova, roku trajanja radova, kao i novoj visini zakupnine. Pravo je zakupnika tada da u roku od mjesec dana od dana primitka obavijesti iz st. 2., raskine ugovor i u istom roku o tomu obavijestiti zakupodavca, kojemu je pak u daljnjem roku od 15 dana od poslane obavijesti dužan prostor predati u posjed (st. 3.). U slučaju bilo kakve zlouporabe prava zakupodavac odgovara zakupniku za pretrpljenu štetu (st. 4.). Zakupnik nije dužan raskinuti ugovor o zakupu zbog radova, no ima pravo plaćati razmjerni dio zakupnine, ili uopće ne plaćati zakupninu, ali nema pravo na naknadu štete zbog izmakle dobiti (čl. 14. st. 1. ZZKPP). Pravo na izmaklu dobit zakupnik bi mogao ostvariti tek u slučaju ako zakupodavac ne bi

završio radove u roku navedenom u obavijesti iz čl. 13. istoga Zakona, osim ako radovi nisu završeni zbog okolnosti za koje ne odgovara zakupodavac.

U sudskoj praksi relativno su česti sporovi zbog izvršenih preinaka poslovnog prostora od strane zakupnika. U čl. 15. st. 1. ZZKPP-a propisano je da zakupnik ne smije bez izričite pisane suglasnosti zakupodavca činiti preinake poslovnog prostora kojima se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnoga prostora. Ako bi zakupnik to radio unatoč protivljenju zakupodavca, tada bi zakupodavac imao pravo raskinuti ugovor (st. 2.), a u svakom slučaju ima pravo na naknadu štete (st. 3.).

Osnovna je obveza zakupnika plaćanje ugovorom utvrđenog iznosa zakupnine u roku utvrđenom ugovorom (čl. 16. st. 1. ZZKPP). Ukoliko je zakupodavac Republika Hrvatska, odnosno jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave zakupnik je dužan plaćati zakupninu mjesečno unaprijed i to najkasnije do desetog dana u mjesecu (st. 2.). Zakupnina se prema tomu slobodno može ugovarati, no kada je zakupodavac Republika Hrvatska, odnosno jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, zakupnina je onaj iznos koji je postignut na javnom natječaju, kao najpovoljnija ponuda. Iz sadržaja st. 2. čl. 16. ZZKPP-a proizlazi da bi se zakupnina trebala plaćati mjesečno unaprijed i to najkasnije do desetog u mjesecu.

U čl. 17. st. 1. ZZKPP-a propisana je dužnost zakupnika da plaća naknadu za troškove korištenja zajedničkih uređaja i obavljanja zajedničkih usluga u zgradi u kojoj se nalazi poslovni prostor po njihovom dospjeću. Pri tomu se prema st. 2. smatra da naknada za te troškove nije uračunata u zakupninu, ukoliko to ugovorom nije izričito ugovoreno.¹⁷

Troškove tekućeg održavanja, a pod čime se misli na troškove čišćenja, soboslikarskih radova, sitnijih popravaka na instalacijama, snosi zakupnik, ako nije drukčije ugovoreno (čl. 18. ZZKPP). Isto tako zakupnik je sam dužan o svom trošku izvršiti popravke oštećenja poslovnog prostora koja je sam prouzročio ili su ih prouzročile osobe koje se koriste poslovnim prostorom zakupnika. Zakupnik ne odgovara za pogoršanje stanja poslovnog prostora, uređaja i opreme koje je nastalo zbog redovitog korištenja.

Jednako kao što zakupnik nema pravo vršiti preinake u poslovnom prostoru bez izričite suglasnosti zakupodavca, zakupnik također nije ovlašten poslovni prostor ili dio prostora dati u podzakup (čl. 19. st. 1. ZZKPP). Pri tomu se na ugovor o podzakupu na odgovarajući način primjenjuju odredbe Zakona koje se odnose na zakup poslovnoga prostora (st. 2.). Bitno je naglasiti da osobe, koje su sklopile ugovor o zakupu poslovnog prostora na temelju prvenstvenog prava na temelju Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihove obitelji, ne mogu dati poslovni prostor u podzakup (čl. 19. st. 3. ZZKPP).

¹⁷ „Nije ništava odredba ugovora o zakupu poslovnog prostora kojom se zakupac obvezao plaćati, pored zakupnine, iznos poreza koji inače tereti zakupodavca.“ (Vrhovni sud Republike Hrvatske, Rev-2886/99 od 14. siječnja 2003., Izbor odluka 1/2003, sentenca 38).

Daljnja je obveza zakupnika da nakon prestanka ugovora o zakupu preda zakupodavcu poslovni prostor u stanju u kojem ga je primio, ako nije drukčije ugovoreno ili propisano (čl. 20. ZZKPP). Čini nam se korisnim da i u tom slučaju ugovorene strane sastave zapisnik kojim bi se utvrdilo stanje u kojem se poslovni prostor vraća zakupodavcu. U ovom slučaju zakupnik ima pravo odnijeti uređaje koje je ugradio u poslovni prostor, ako se time ne oštećuje poslovni prostor i ako mu to ulaganje zakupodavac nije priznao kroz smanjenje visine zakupnine (čl. 21. ZZKPP).

Glede prava i obveza ugovornih strana, odredbe čl. 8. do čl. 22. ZZPPP-a sadržajno se ne razlikuju od gore navedenih odredbi ZZKPP.

Kada se usporedbe odredbe čl. 28. do 40. ZPZP-a vidljivo je da niti tu ne postoje velike razlike u osnovnim pravima i obvezama ugovornih strana. Prema tim odredbama prava i obveze zakupodavca bile su:

- predati zakupcu poslovnu prostoriju u stanju u kojem se ona može upotrijebiti za svrhu određenu ugovorom,

- pravo održavati poslovnu prostoriju i tu svrhu izvršiti popravak te
- pravo primiti zakupninu u roku određenim ugovorom.

S druge strane zakupac je imao sljedeća prava i obveze:

- ako mu zakupodavac ne bi u roku predao poslovnu prostoriju ili mu je predao poslovnu prostoriju u stanju u kojem se ne može obavljati ugovorena djelatnost, raskinuti ugovor i tražiti naknadu štete, pod uvjetom da je zakupodavcu dao primjereni rok da otkloni nedostatke,

- na teret zakupodavca izvršiti popravke koje je bio dužan izvršiti zakupodavac, a koji to nije u danom roku učinio, te u tom slučaju odustati od ugovora, sam izvršiti popravak na teret zakupodavca, odnosno tražiti naknadu štete,

- pravo na naknadu troškova koje je imao za popravak, a koji ne pada na teret zakupca i prebijati te troškove s iznosom zakupnine,

- dopustiti zakupodavcu radnje koje zakupodavac poduzima radi popravka poslovnih prostorija,

- platiti zakupninu u vrijeme određeno ugovorom, a ako ugovorom vrijeme nije određeno, tada je zakupac dužan plaćati zakupninu mjesečno unaprijed i to najkasnije do petog dana u mjesecu,

- zakupac ima pravo poslovnu prostoriju koristiti samo u svrhu određenu ugovorom,

- zakupac je dužan plaćati naknadu za troškove korištenja zajedničkih uređaja i vršenja zajedničkih usluga,

- zakupac je dužan o svom trošku izvršiti na poslovnoj prostoriji popravke čije je poduzimanje sam uzrokovao,

- nema pravo bez odobrenja zakupodavca vršiti preinake poslovne prostorije,

- zakupac je imao pravo dati dio zakupljenih poslovnih prostorija u podzakup drugome, ako to nije ugovorom isključeno te

- po prestanku zakupa predati zakupodavcu poslovnu prostoriju u stanju u kojem ju je primio, ako drukčije nije ugovoreno.

3.2. Prestanak zakupa

Kada se govori o prestanku ugovora o zakupu, tada se razlikuju ugovor o zakupu na neodređeno vrijeme i ugovor o zakupu na određeno vrijeme.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklopljen na određeno vrijeme prestaje istekom vremena na koji je sklopljen (čl. 22. ZZKPP). To znači da nakon isteka ugovorenog vremena zakupa, zakupni odnos prestaje. Ako bi nakon toga vremena zakupnik i nadalje ostao u posjedu prostora, tada bi isti poslovni prostor koristio bez valjane osnove.

S druge strane ugovor o zakupu poslovnog prostora sklopljen na neodređeno vrijeme prestaje otkazom (čl. 23. st. 1. ZZKPP). Prema st. 2. istoga članka taj ugovor ne može prestati na temelju otkaza prije isteka jedne godine od dana sklapanja, ako ugovorom nije drukčije određeno. ZZKPP daje mogućnost da ugovorne strane ugovore pojedine odredbe drukčije nego što je to propisano.¹⁸

Dok ugovor o zakupu poslovnog prostora sklopljen na određeno vrijeme prestaje istekom vremena na koje je sklopljen, ugovor o zakupu poslovnog prostora sklopljen na neodređeno vrijeme prestaje danom isteka otkaznog roka (čl. 24. st. 1. ZZKPP).¹⁹ Otkazni rok vrijeme je između dana dostave otkaza protivnoj stranci i dana kad prestaje zakup (st. 2.). Otkazni rok je 30 dana, no ugovorne strane mogu ugovoriti i drugo vremensko razdoblje. Ako nije drukčije ugovoreno, otkaz se može dati samo prvoga ili petnaestoga dana u mjesecu (st. 3. i 4.).

U čl. 25. ZZKPP-a propisan je postupak otkazivanja ugovora o zakupu sklopljenog na neodređeno vrijeme. Ovaj ugovor otkazuje se pisanim otkazom koji se dostavlja poštom preporučeno, a putem javnog bilježnika kada je ugovor potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku. Kada se otkaz daje putem javnog bilježnika, tada javni bilježnik sastavlja zapisnik o tome i poduzima sve radnje propisane zakonom te zapisnik ima snagu ovršne isprave. Ovrha se u tom slučaju može tražiti na temelju ugovora o zakupu i zapisnika kojeg je sastavio javni bilježnik.

Zakupodavac ima pravo otkazati ugovor o zakupu u svako doba, bez obzira na ugovorne ili zakonske odredbe o trajanju zakupa u tri slučaja:

1. ako zakupnik i poslije pisane opomene zakupodavca koristi poslovni prostor protivno ugovoru ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje,
2. ako zakupnik ne plati dospjelu zakupninu, u roku od 15 dana do dana pripćenja pisane opomene zakupodavca,
3. ako zakupodavac, zbog razloga za koje nije odgovoran, ne može koristiti poslovni prostor u kojem je obavljao svoju djelatnost pa zbog toga namjerava koristiti prostor koji drži zakupnik (čl. 26. ZZKPP).

¹⁸ „Ugovor o zakupu poslovnog prostora ne može se raskinuti prostom izjavom.“ (Vrhovni sud Republike Hrvatske, REv-1485/96 od 18. travnja 2000., Izbor odluka 2/2000, sentenca 29).

¹⁹ Nakon stupanja na snagu Zakona o zakupu poslovnih prostorija (Narodne novine br. 91/96) sud više nije nadležan za provođenja postupka za otkaz ugovora o zakupu poslovnih prostorija, pa takav otkazni nalog valja odbaciti na temelju odredbe čl. 16. st. 3. ZPP. (Županijski sud u Koprivnici, Gž-322/98 od 17. svibnja 1998., Izbor odluka 1/1998, sentenca 182).

S druge strane zakupnik može otkazati ugovor o zakupu u svako doba, bez obzira na ugovorne ili zakonske odredbe o trajanju zakupa, ako zakupodavac u primjerenom roku, koji mu je zakupnik za to ostavio, ne dovede poslovni prostor u stanje u kojemu ga je dužan predati, odnosno održavati (čl. 27. ZZKPP).

I zakupodavac i zakupnik mogu u svako doba otkazati ugovor o zakupu (sklopljen na određeno ili neodređeno vrijeme), ako druga ugovorna strana ne izvršava svoje obveze utvrđene ugovorom ili Zakonom (28. ZZKPP).

I prilikom vraćanja poslovnog prostora zakupnika zakupodavcu, dakle kod prestanka ugovora o zakupu, predviđeno je da se sastavi zapisnik o stanju u kojem se prostor nalazi. No ukoliko se prilikom vraćanja zapisnik ne bi sastavio, tada se smatra da je poslovni prostor predan u ispravnom stanju (čl. 29. ZZKPP).

Do prestanka zakupa ne dolazi u slučaju kada poslovni prostor kupnjom ili po nekoj drugoj osnovi stekne treća osoba te tada ona stupa u prava i obveze zakupodavca (čl. 30. ZZKPP). Jednako tako do prestanka zakupa ne dolazi niti u slučaju ako umre zakupnik, ili se promijeni pravni položaj zakupnika, a tada nasljednici, odnosno pravni sljednici stupaju u prava i obveze zakupnika (čl. 31. ZZKPP).

Za rješavanje sporova između zakupodavca i zakupnika propisana je sudska nadležnost, a ti su postupci hitne naravi (čl. 32. ZZKPP).

Kada se usporede odredbe ZZPPP-a s gore navedenim odredbama o prestanku zakupa, može se uočiti da ne postoje velike razlike. U ranijem ZZPPP-u otkazni rok iznosio je tri mjeseca, ako nije bilo drugačije ugovoreno, a druga se razlika odnosi na činjenicu da u ranijem propisu postupci iz ugovora o zakupu nisu bili propisani kao hitni postupci, a što sada jesu.

ZPZP nešto je drugačije regulirao prestanak ugovora o zakupu. Prije svega u čl. 41. st. 1. ZPZP-a bilo je propisano da ugovor o zakupu poslovnih prostorija sklopljen na neodređeno vrijeme prestaje na osnovi otkaza, a prema st. 2. takav se ugovor ne može otkazati prije isteka godine dana od dana zaključenja ugovora. Nadalje, bilo je određeno da između dana dostave otkaza protivnoj strani i dana kada treba prestati zakupni odnos, treba proteći otkazni rok (čl. 42. ZPZP), a ako ugovorom nije drukčije određeno, otkazni rok iznosi 6 mjeseci (čl. 43. ZPZP).

Postupak otkazivanja ugovora o zakupu sklopljenog na neodređeno vrijeme išao je preko nadležnog općinskog suda, a sud je na osnovi otkaza zakupodavca izdavao otkazni nalog (čl. 45. ZPZP). U otkaznom nalogu nalagalo se zakupcu da do dana označenog u otkazu isprazni poslovne prostorije i preda zakupodavcu ili da podnese prigovor u roku od 8 dana od dana dostave otkaznog naloga. U slučaju da je podnesen prigovor zakupodavac je dobio položaj tužitelja, a zakupac položaj tuženika, te su ti sporovi bili propisani kao hitni.

Ugovor o zakupu sklopljen na određeno vrijeme prestaje istekom vremena na koje je zaključen, pa ako zakupac po isteku ugovorenog vremena ne isprazni prostorije, tada je zakupodavac imao pravo tužbom tražiti predaju ispraznjenih prostorija (čl. 47. ZPZP). Člankom 48. ZPZP-a bilo je propisano prešutno obnavljanje ugovora o zakupu sklopljenog na određeno vrijeme, pod uvjetom da je

zakupac i poslije vremena, na koje je ugovor bio sklopljen, nastavio koristiti poslovnu prostoriju, a zakupodavac se tome nije protivio. Ujedno se smatralo da se zakupodavac ne protivi korištenju poslovne prostorije zakupca, ako do isteka vremena na koje je ugovor bio zaključen, ili 15 dana po isteku toga vremena, zakupodavac nije pisano ili putem suda zahtijevao da mu zakupac preda prostorije. Kod toga se smatralo da je prešutno obnovljen ugovora o zakupu, ali sada na neodređeno vrijeme.

Posljednji način prestanka ugovora o zakupu prema ZPZP-u bio je prestanak na osnovi odustanka. Prema odredbi čl. 49. ZPZP-a zakupodavac je mogao odustati od ugovora o zakupu bilo kada, bez obzira na ugovorne i zakonske odredbe o trajanju zakupa:

- 1) ako zakupac, i poslije opomene zakupodavca, koristi poslovne prostorije protivno ugovoru ili im nanosi znatniju štetu koristeći ih bez potrebne pažnje,
- 2) ako zakupac ne plati dospjelu zakupninu ni u roku od dva mjeseca od dana priopćenja opomene zakupodavcu,
- 3) ako zakupodavac iz razloga za koji nije odgovaran ne može koristiti prostorije u kojima je vršio svoju djelatnost, pa zbog toga želi koristiti prostorije koje drži zakupac u njegovoj zgradi.

S druge strane, prema odredbi čl. 50. ZPZP-a zakupac može odustati od ugovora o zakupu u svako doba, ako zakupodavac u primjerenom roku, koji mu je zakupac za to dao nije doveo poslovne prostorije u stanje u kojima ih je dužan predati, odnosno održavati.

I prema odredbi čl. 53. ZPZP-a vidljivo je da se favorizirao zakupac. Naime, ako zakupodavac ne bi zahtijevao izvršenje (prisilno izvršenje naloga ili presude) u roku od 30 dana od dana kada je to pravo stekao, tada se ugovor o zakupu smatra prešutno obnovljenim na neodređeno vrijeme, pod istim uvjetima pod kojima je bio zaključen.

4. KUPOPRODAJA POSLOVNOG PROSTORA U VLASNIŠTVU REPUBLIKE HRVATSKE, ŽUPANIJA, GRADA ZAGREBA, GRADOVA I OPĆINA

Drugi dio ZZKPP-a odnosi se na kupoprodaju poslovnog prostora u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave. Raniji ZZPPP regulirao je samo prodaju poslovnog prostora u vlasništvu Republike Hrvatske, a sada je to prošireno i na jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave.

Nužno je istaknuti da ZZKPP daje mogućnost da se prodaju poslovni prostori u vlasništvu države, odnosno jedinica lokalne i područne (regionalne samouprave), a ne nalaže se obveza prodaje, i to sadašnjem zakupniku, odnosno korisniku poslovnog prostora.

Vidljivo da se u čl. 33. ZZKPP-a koriste dva pojma „sadašnji zakupnik“ i „sadašnji korisnik“ poslovnog prostora. Definicije tih pojmova nalazimo u odredbi čl.

2. st. 1. i 2. ZZKPP-a. Tako se pod sadašnjim zakupnikom u smislu članka 33. Zakona smatra zakupnik poslovnog prostora koji ima sklopljen ugovor o zakupu i koji obavlja u tom prostoru dopuštenu djelatnost, ako taj prostor koristi bez prekida u trajanju od najmanje 5 godina. Dakle, da bi se neka osoba mogla smatrati sadašnjim zakupnikom moraju kumulativno biti ispunjene pretpostavke da isti ima sklopljen ugovor o zakupu, da obavlja dopuštenu djelatnost i da koristi prostor neprekidno najmanje 5 godina. Pod sadašnjim korisnikom u smislu čl. 33. Zakona smatra se korisnik koji nema sklopljen ugovor o zakupu i koji obavlja dopuštenu djelatnost u tom prostoru, a protiv kojeg se ne vodi postupak radi ispražnjenja i predaje poslovnog prostora i koristi taj prostor bez prekida u trajanju od najmanje 5 godina.

Kada je navedeno da je ZZKPP-om dana mogućnost da se proda poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, to zapravo znači da o vlasniku prostora ovisi hoće li ili neće prodavati određeni poslovni prostor. Dakle, na Republici Hrvatskoj i jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave je dispozicija hoće li se ili neće prodati neki poslovni prostor, no bitno je da prodavatelji sastave popis poslovnih prostora koji će biti predmetom kupoprodaje i da isti javno objave. Naravno, da to ne znači da se popis treba odmah u cijelosti objaviti, odnosno da popis prostora koji su namijenjeni prodaji mora odmah biti cjelovit. Suprotno tomu, popis će se sukcesivno nadopunjavati, dijelom ovisno i o rješavanju imovinskopravnih odnosa glede vlasništva pojedinih prostora i drugo.

Kada se radi o poslovnim prostorima u vlasništvu Republike Hrvatske, tada će popis sastaviti Agencija za upravljanje državnom imovinom²⁰, a ti će se prostori prodavati prema Uredbi koju će donijeti Vlada Republike Hrvatske u smislu odredbe čl. 33. st. 2. ZZKPP.

Treba odmah naglasiti da je prema ranijem ZZPPP-u, i to čl. 33., bila donesena Uredba o prodaji poslovnoga prostora u vlasništvu Republike Hrvatske,²¹ te su njome bili propisani uvjeti i postupak za prodaju poslovnog prostora u vlasništvu Republike Hrvatske. Prema odredbi čl. 42. st. 1. ZZKPP-a Vlada Republike Hrvatske uredbe iz čl. 33. st. 1. i 2. donijet će u roku od 60 dana od dana stupanja na snagu ZZKPP-a. Prema odredbi čl. 43. ZZKPP svi postupci započeti prema Uredbi o prodaji poslovnog prostora u vlasništvu Republike Hrvatske iz 2007., a koji nisu dovršeni do stupanja na snagu ZZKPP-a, dovršit će se prema odredbama ZZKPP-a.²²

Što se tiče poslovnih prostora u vlasništvu jedinica lokalne i područne regionalne samouprave, isti se mogu prodati sadašnjem zakupniku, odnosno korisniku pod uvjetom da isti ispunjava sve svoje obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave. Popis poslovnih prostora koji su predmet prodaje na prijedlog gradonačelnika Grada Zagreba, župana, gradonačelnika ili općinskog načelnika utvrđuje Gradska

20 Zakon o upravljanju državnom imovinom, Narodne novine br. 145/10; skraćeni naziv AUDIO.

21 Narodne novine br. 102/2007.

22 U vrijeme pisanja ovoga rada nova Uredba još nije bila donesena.

skupština Grada Zagreba, odnosno predstavničko tijelo jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave (čl. 33. st. 3. i 4. ZZKPP).

Zahtjevi za kupnju poslovnog prostora u vlasništvu javnopravnih tijela podnose se u roku od 90 dana od dana javne objave poslovnih prostora koji se prodaju. Zahtjev za kupnju poslovnog prostora u vlasništvu Republike Hrvatske podnosi se AUDIO-u, dok se zahtjev za kupnju prostora u vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, podnosi tijelu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave određenom propisom o ustrojstvu lokalne i područne (regionalne) samouprave (čl. 33. st. 3. i 6. ZZKPP).

ZZKPP predviđa i iznimku, pa tako prema odredbi čl. 33. st. 7. ZZKPP-a, iznimno od odredbi stavaka 1. i 4. istoga Zakona, pravo na kupnju može ostvariti zakupnik koji se nalazi u zakupnom odnosu s Republikom Hrvatskom, jedinicom lokalne i područne (regionalne) samouprave, u trajanju kraćem od pet godina pod uvjetom da je podmirio sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema jedinici lokalne i područne (regionalne) samouprave, a koji je:

- prije toga bio u zakupnom odnosu s jedinicom lokalne i područne (regionalne) samouprave, u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje 5 godina, ili

- prije toga bio u zakupnom odnosu s jedinicom lokalne i područne (regionalne) samouprave i Republikom Hrvatskom, u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje 5 godina, ili

- kao nasljednik obrtnika nastavio vođenje obrta ili kao član obiteljskog domaćinstva preuzeo obrt, a bio u zakupnom odnosu u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje 5 godina, u koje se vrijeme uračunava i vrijeme zakupa prednika, ili

- morao napustiti poslovni prostor koji je koristio, a zbog povrata toga prostora u vlasništvo prijašnjem vlasniku prema posebnom propisu, a do tada je bio u zakupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina.

Isto tako iznimno od odredbe čl. 33. st. 4. ZZKPP-a, poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave može prodati sadašnjem korisniku toga prostora koji u njemu obavlja dopuštenu djelatnost, a koji je taj prostor nastavio koristiti na temelju ranije sklopljenog ugovora o zakupu, a kojem je prestala valjanost (čl. 33. st. 8.). I u tom slučaju prema st. 9. istoga članka preduvjet je da je sadašnji korisnik poslovnoga prostora za cijeli period korištenja toga prostora plaćao vlasniku poslovnoga prostora naknadu za korištenje i sve troškove koji proizlaze iz korištenja toga prostora. Dana je i mogućnost da korisnik koji nije uredno plaćao naknadu za korištenje i sve troškove, to podmiri u cijelosti, uključujući i zatezne kamate, pa se u tom slučaju poslovni prostor može prodati i takvom korisniku.

Prema odredbi čl. 34. ZZKPP-a pravo na kupnju poslovnog prostora ne može ostvariti zakupnik koji je isti dao u podzakup i na temelju bilo koje druge pravne osnove prepustio korištenje poslovnoga prostora drugoj osobi. Takva je odredba sasvim razumljiva, ukoliko se vidi intencija samoga Zakona, a ta je da se omogućí obrtnicima, malim i srednjim poduzetnicima da kupe prostore koji koriste.

U pogledu cijene po kojoj se poslovni prostor prodaje, ZZKPP u čl. 35. st. 1. izričito određuje da se poslovni prostor iz čl. 1. Zakona prodaje po tržišnoj cijeni.

Iznimno, kada se prostor prodaje sadašnjem zakupniku ili sadašnjem korisniku po uvjetima iz čl. 33. Zakona, tržišna cijena umanjuje se za neamortizirana ulaganja sadašnjeg zakupnika, odnosno sadašnjeg korisnika, koja su utjecala na visinu tržišne vrijednosti poslovnoga prostora, s tim da visina ulaganja zakupnika, odnosno korisnika priznaje se najviše do 30% tržišne vrijednosti poslovnoga prostora. Sadašnjem zakupniku, odnosno korisniku neće se priznati ulaganja koja je izvršio bez dozvole zakupodavca, osim nužnih troškova, kao ni ulaganja koja je zakupodavac priznao u obliku smanjene zakupnine (čl. 35. st. 3. ZZKPP).

O tomu tko je ovlašten odrediti tržišnu cijenu i vrijednost neamortiziranih ulaganja određuje se u čl. 35. st. 4. ZZKPP-a, pa se tako navodi da to utvrđuju sudski vještaci građevinske ili arhitektonske struke, s liste ovlaštenih sudskih vještaka, a po odabiru vlasnika poslovnoga prostora. Upravo nam se u ovom dijelu čini da postoji potencijalna mogućnost problema u praksi, pogotovo ukoliko se prate neke aktualne afere, gdje su neki istaknuti političari optuženi da su oštetili državu, grad ili općinu prilikom prodaje ili zamjene nekretnina u vlasništvu jedinice lokalne samouprave, pri čemu se i optužba i obrana pozivaju na nalaze ovlaštenih sudskih vještaka. U Republici Hrvatskoj ne postoji propis koji bi određivao na koji se način vrši procjena vrijednosti nekretnina, a čini se da bi to bilo neophodno, jer nije moguće da se dva sudska vještaka, iste struke razlikuju u procjeni tržišne vrijednosti neke nekretnine za 30 ili 50%. Drugi dio problema nalazi se u načinu na koji se sada imenuju sudski vještaci. Naime, sudskog vještaka imenuje, nakon provedene edukacije i mentorstva u nekoj od udruga, predsjednik županijskog suda. Činjenica da nekom od vještaka nalaz nije prihvaćen, da je nalaz proglašen nekompetentnim i nestručnim, u pravilu nema nikakvu posljedicu na vještaka. Čini nam se da bi zakonodavac u tom dijelu trebao razmišljati o tomu da se donese poseban Zakon o sudskim vještacima, te da se razmisli o formiranju komore vještaka, koja bi vodila računa i o edukaciji vještaka, ali i o stegovnom, disciplinskom postupku, odnosno kažnjavanju vještaka.

U čl. 36. ZZKPP-a propisan je način plaćanja, odnosno što sve mora sadržavati ugovor o kupoprodaji poslovnog prostora. Bitno je da se cijena može platiti odjednom ili obročno otplatom. Kupac ima pravo izbora, pri čemu, ako se cijena plaća odjednom, tada rok za isplatu ne može biti duži od 30 dana od dana sklapanja ugovora, a ako se plaća obročno, tada rok za plaćanje ne može biti duži od 20 godina. Kod obročne prodaje ne može doći do smanjenja cijene zbog izvršenih ulaganja zakupnika, odnosno korisnika. Kamatna stopa kod obročne otplate je 4% godišnje. Prodavatelj je dužan u ugovoru o kupoprodaji poslovnog prostora uz obročnu otplatu vrijednost mjesečnog obroka vezati uz euro i to po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan uplate.

Ugovor o kupoprodaji poslovnog prostora mora posebice sadržavati izjavu kupca kojom dopušta radi osiguranja dugovanog iznosa u korist prodavatelja upis založnog prava (hipoteke) radi osiguranja dugovanog iznosa u zemljišnoj knjizi na poslovnom prostoru koji je predmet kupoprodaje obročnom otplatom. U slučaju ako se prostor prodaje prema čl. 33. ZZKPP sadašnjem zakupniku, odnosno korisniku odredbu da se kupac obvezuje da u narednih 10 godina od dana sklapanja ugovora,

neće prodavati, niti na drugi način otuđiti kupljeni poslovni prostor, te da kupcu dopušta upis zabilježbe zabrane otuđenja u zemljišnoj knjizi. Rok zabrane otuđenja odnosi se i na sklopljene ugovore o kupoprodaji s rokom obročne otplate kraćem od 10 godina. Zatim ugovor mora sadržavati odredbu o pravu nazadkupnje u slučaju ako kupac prestane obavljati djelatnost u roku od 10 godina od dana sklapanja ugovora, i to po kupoprodajnoj cijeni po kojoj je prostor prodan.

U čl. 36. st. 6. alineji b, pod trećim odjeljkom ZZKPP-a stoji da ugovor treba sadržavati – zabilježbu zabrane otuđenja poslovnoga prostora za vrijeme od 10 godina od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji poslovnog prostora te zabilježbu prava nazadkupnje, u korist prodavatelja. Čini nam se da ugovor treba jedino sadržavati izjavu (klauzulu intabulandi) da se upiše zabilježba zabrane otuđenja, odnosno da se upiše pravo nazadkupnje u korist prodavatelja. Kod toga prema odredbi čl. 31. st. 1. ZZK u zemljišnu knjigu upisuju se samo pravo vlasništva i ostala stvarna prava, zatim pravo nazadkupa, prvokupa, najma, zakupa, kao i koncesija. Dakle, pravo nazadkupa kao obvezno pravo može se u zemljišnu knjigu uknjižiti ili predbilježiti, a ne bi se moglo zabilježiti. Prema odredbi čl. 30. st. 4. ZZK-a zabilježba je upis kojim se čine vidljivim mjerodavne okolnosti za koje je zakonom određeno da ih se može zabilježiti u zemljišnim knjigama, te se zabilježbom mogu osnivati određeni pravni učinci kada je to predviđenom zakonom. Stoga nam se čini da se pravo nazadkupa (nazadkupnje) ne bi moglo zabilježiti u zemljišnoj knjizi, već samo uknjižiti ili predbilježiti.

Ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora mora biti sastavljen u pisanom obliku i solemniziran od strane javnog bilježnika (čl. 36. st. 7. ZZKPP), a prodavatelj je dužan primjerak ugovora o kupoprodaji dostaviti nadležnoj poreznoj upravi (st. 8.). Ova obveza prodavatelja nam se čini nepotrebnom i to iz više razloga. Naime, već je javni bilježnik dužan, čim se radi o prometu nekretnina, primjerak ugovora dostaviti poreznoj upravi, nadalje kupac je sam dužan prijaviti kupnju, a isto tako nadležni zemljišnoknjižni sud će prilikom upisa kupca u zemljišnu knjigu dostaviti primjerak rješenja o upisu nadležnoj poreznoj upravi. U konkretnoj situaciji za istu transakciju nekretninom, porezna uprava će biti četiri puta obaviještena, što smatramo potpunom nepotrebnim.

Prema odredbi čl. 38. st. 1. ZZKPP-a odluku o kupoprodaji poslovnoga prostora donosi AUDIO, odnosno Gradska skupština Grada Zagreba, odnosno predstavničko tijelo jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. U st. 2. istoga članka određeno je da se poslovni prostor ne može prodati fizičkoj ili pravnoj osobi koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu, jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave, zaposlenicima, dobavljačima, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja. Na temelju odluke iz čl. 38. ZZKPP-a, AUDIO, odnosno župan, gradonačelnik Grada Zagreba, gradonačelnik, odnosno općinski načelnik i kupac sklapaju ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora, i to u roku od 90 dana od dana donošenja odluke.

U prijelaznim i završnim odredbama ZZKPP-a propisano je da je prihod od upravljanja poslovnim prostorima u vlasništvu Republike Hrvatske, pod čime se

misli na kupoprodajnu cijenu, zakupninu i dr., prihod državnog proračuna (čl. 40. st. 1. ZZKPP). Time se vjerojatno željelo naglasiti da to nije prihod AUDIO-a. AUDIO ima pravo na naknadu za upravljanje, prema st. 2., prema iznosu koji će odrediti Vlada Republike Hrvatske.

Člankom 41. dana je ovlast jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave da do pravomoćnog okončanja postupka koji se vode radi povrata oduzete imovine za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, poslovne prostore koji su bili u društvenom vlasništvu, a na kojima su isti imali pravo korištenja, daju u zakupu.

Odredbom čl. 44. ZZKPP-a propisano je da će se parnični i ovršni postupci koji nisu pravomoćno okončani do stupanja na snagu ovoga Zakona dovršiti prema odredbama ZZKPP-a.

5. ZAKLJUČNE NAPOMENE

Novi ZZKPP nije donio neke bitne izmjene u institut zakupa. Ono što je taj Zakon donio je mogućnost da se poslovni prostori u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave mogu prodati, ako to jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave ocijeni, dosadašnjim zakupnicima odnosno korisnicima, pod uvjetom da su isti uredno izvršavali sve svoje obveze prema državi, odnosno jedinici lokalne samouprave. Bitne novine u ZZKPP-u upravo se odnose na prodaju poslovnog prostora u vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, pri čemu sada Zakon ima detaljnije propisan postupak i uvjete prodaje.

Čini nam se da i dalje može biti problem u praksi procjena vrijednosti poslovnog prostora prilikom prodaje, odnosno procjena izvršenih ulaganja zakupnika, odnosno korisnika, jer u Republici Hrvatskoj ne postoji pravni propis prema kojem bi se vršila procjena vrijednosti nekretnina općenito. U tom dijelu u praksi može i nadalje biti puno prigovora, da je neki od sudskih vještaka vještačio po nečijem zahtjevu, a čemu smo svjedoci u koruptivnim aferama koje pune novinske stupce.

Isto tako mišljenja smo da dosadašnja sudska praksa u području ugovora o zakupu poslovnih prostora i nadalje će biti u primjeni, budući da se sam institut zakupa nije značajnije mijenjao novim Zakonom.

Summary

THE NEW PROVISIONS GOVERNING THE LEASE AND SALE OF BUSINESS PREMISES

The article contains an overview of provisions of the new Law on Lease and Sale of Business Premises paying special attention to new legal solutions and comparing them with the regulations previously in force. Moreover, the emphasis is given with respect to certain dilemmas which shall arise in cases in which the new Law is going to be applied.

Key words: *business premises, business room, lease contract, end of contract, lease entry in land registers, sale of business premises owned by the Republic of Croatia and by the units of local and regional self-government.*

Zusammenfassung

NEUHEITEN BEI DER PACT UND BEIM KAUF UND VERKAUF DES GESCHÄFTSRAUMS

In der Arbeit werden die Bestimmungen des neuen Gesetzes über die Pacht, den Kauf und Verkauf des Geschäftsraums dargestellt, insbesondere dessen Neuheiten. Es werden auch neue Gesetzesbeschlüsse mit den älteren Vorschriften verglichen. Es wird auch auf bestimmte Dilemmas hingewiesen, in die man bei der Anwendung der neuen Vorschrift geraten wird.

Schlüsselwörter: *Geschäftsraum, Geschäftszimmer, Pachtvertrag, Vertragsablauf, Eintragung des Pachtverhältnisses in die Grundbücher, Verkauf des im Eigentum von Republik Kroatien und von Einheiten der lokalen und regionalen Selbstverwaltung stehenden Geschäftsraums.*

Riassunto

NOVITA' NELLA LOCAZIONE E NELLA COMPRAVENDITA DI LOCALI AD USO COMMERCIALE

Nel contributo si illustrano le disposizioni della legge sulla locazione e la compravendita di immobili ad uso commerciale con particolare attenzione per le novità che introduce; si comparano, inoltre, le nuove soluzioni giuridiche con quelle precedenti. Si evidenziano, altresì, determinate questioni che sorgeranno con l'applicazione della nuova legge.

Parole chiave: *locali ad uso commerciale, contratto di locazione, cessazione del contratto, annotazione del rapporto locatizio nei libri fondiari, vendita del locale commerciale di proprietà della Repubblica di Croazia e amministrazione locale.*