

Zakup poslovnog prostora i poslovne adrese

Božo Prelević, dipl. iur.

Poduzetnici često nemaju u vlasništvu poslovni prostor pa se koriste zakupom poslovnog prostora u tuđem vlasništvu. Osim toga, poduzetnici, posebno oni koji obavljaju svoje djelatnosti na daljinu putem suvremenih sredstava elektroničke komunikacije i nemaju potrebu za korištenjem poslovnog prostora u klasičnom smislu, u praksi se sve češće koriste mogućnost zakupa poslovne adrese (virtualnog ureda). Autor u članku analizira zakonske odredbe o zakupu poslovnog prostora, sa primjerima ugovora o zakupu poslovnog prostora i poslovne adrese, drugih akata i sudskom praksom.

1. Uvod

Zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika neovisno o tome tko je zakupodavac, odnosno zakupnik uređuje se Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora¹ (u nastavku teksta: Zakon). Zakonom uređuje se i prodaja poslovnog prostora koji je vlasništvo Republike Hrvatske ili županija, Grada Zagreba, gradova i općina (u nastavku teksta: JLP(R)S) sadašnjem zakupniku. Kako je predmet ovog stručnog članka zakup poslovnog prostora, u njemu ćemo analizirati samo one zakonske odredbe koje se odnose na zakup, a ne i na kupoprodaju poslovnog prostora u vlasništvu RH i JLP(R)S.

Zakonom je određeno kako se na zakupne odnose koji nisu uređeni njegovim odredbama supsidijarno (podredno) primjenjuju opći propisi obveznoga prava o zakupu, odnosno odredbe Zakona o obveznim odnosima² (u nastavku teksta: ZOO). Treba istaknuti kako se odredbe Zakona ne primjenjuju na slučajeve privremenog korištenja poslovnog prostora ili dijela poslovnog prostora radi održavanja sajмова, priredaba, predavanja, savjetovanja, ili u druge slične svrhe, a čije korištenje ne traje duže od 30 dana, odnosno čije korištenje ne traje duže od šest mjeseci ako se prostor koristi u svrhe skladištenja i čuvanja robe³. U nastavku ćemo se najprije upoznati sa temeljnim zakonskim pojmovima i zakonskim pravilima o zasnivanju zakupa.

2. Temeljni zakonski pojmovi

U nastavku ćemo se upoznati sa pravnim karakteristikama ugovora o zakupu poslovnog prostora. Naime, zakup poslovnog prostora zasniva se zapravo sklapanjem ovog ugovora. Međutim, prije toga, za pravilno razumijevanje zakonskih pravila o zakupu poslovnog prostora potrebno je upoznati se sa temeljnim zakonskim pojmovima.

2.1. Temeljni zakonski pojmovi



ističemo...

Poslovnim prostorom u smislu zakonskih odredbi, smatra se poslovna zgrada, poslovna prostorija, garaža i garažno mjesto⁴.

Pri tome se poslovnom zgradom smatra zgrada namijenjena obavljanju poslovne djelatnosti ako se pretežitim dijelom i koristi u tu svrhu. Poslovnom prostorijom smatra se jedna ili više prostorija u poslovnoj ili stambenoj zgradi, koja je namijenjena obavljanju poslovne djelatnosti i koja, u pravilu, čini samostalnu uporabnu cjelinu i ima zaseban glavni ulaz.

Sukladno čl. 2. st. 5. Zakona, garaža je prostor za smještaj vozila. Pod pojmom garažnog mjesta podrazumijeva se prostor za smještaj vozila u garaži.

2.2. Određivanje poslovnog prostora za korištenje samo određenom djelatnošću



ističemo...

Zakonom je predviđena mogućnost da gradska skupština Grada Zagreba, odnosno gradsko, ili općinsko vijeće može svojom odlukom propisati da se poslovni prostor u zgradama u vlasništvu Grada Zagreba, grada, ili općine koje se nalaze u određenim ulicama, dijelovima ulica, ili na određenim trgovima, može koristiti za obavljanje samo određenih djelatnosti.

U slučaju da se radi o tradicijskim ili deficitarnim zanimanjima, Gradska skupština Grada Zagreba, odnosno gradsko ili općinsko vi-

1 Nar. nov., br. 125/11, 64/15 i 112/18.

2 Nar. nov., br. 35/05, 41/08, 125/11-Zakon o rokovima ispunjenja novčanih obveza, 78/15, 29/18 i 126/21.

3 Čl. 1. st. 6. Zakona.

4 Čl. 2. st. 2. Zakona.



jeće će prije donošenja ovakve odluke pribaviti mišljenje udruženja obrtnika, ili područne obrtničke komore.

Ako zakupnik, s kojim je sklopljen ugovor o zakupu poslovnog prostora, promijeni namjenu poslovnog prostora utvrđenu ovakvom odlukom, ugovor o zakupu raskida se po sili zakona. U slučaju ovakvog raskida ugovora o zakupu zakupodavac raspisuje novi javni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora. Pri tome, raniji zakupnik, koji sudjeluje na novom javnom natječaju, nema prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu.

3. Pravne karakteristike ugovora o zakupu



ističemo...

Sukladno odredbama Zakona, zakup poslovnog prostora zasniva se ugovorom o zakupu⁵.

U nastavku ćemo se najprije upoznati sa pravnim karakteristikama ugovora o zakupu na način kako je određen općim propisom obveznog prava, odnosno odredbama ZOO-a.

3.1. Pravne karakteristike ugovora o zakupu

Kako se navodi u stručnoj literaturi⁶, prema različitim kriterijima ugovor o zakupu iz ZOO-a ima sljedeće pravne karakteristike, odnosno radi se o:

- imenovanom (nominatnom) ugovoru – naziv i sadržaj ugovora propisan je ZOO-om i odredbama Zakona;
- naplatnom (onerozni) ugovoru – za činidbu jedne ugovorne strane (davanje stvari na korištenje) daje se određena protučinidba (plaćanje zakupnine);
- dvostrano obveznom ugovoru – njegovim sklapanjem nastaje obveza za obje ugovorne strane, zakupodavca (predaja stvari na korištenje) i zakupnika (plaćanje zakupnine);
- komutativnom ugovoru – u vrijeme njegova sklapanja poznat je sadržaj činidbe i protučinidbe;
- konsenzualnom ugovoru – prava i obveze stranaka nastaju njihovim sporazumom;
- ugovoru sa trajnom obvezom – obveza traje kraće, ili dulje vrijeme (sklapa se na određeno, ili neodređeno vrijeme);
- kauzalni ugovor – iz sadržaja samog ugovora vidljiva je svrha njegova sklapanja (korištenje određene stvari, ili prava).

Ugovor o zakupu sukladno odredbama ZOO-a je neformalni ugovor, odnosno za njegovu valjanost se ne zahtijeva pisani oblik. Međutim, sukladno odredbama Zakona, kada se radi o zakupu poslovnog prostora, ugovor mora biti sklopljen u pisanom obliku, a kako ćemo vidjeti u nastavku, u određenim Zakonom određenim slučajevima mora biti i solemniziran.

Općenito, predmet ugovora o zakupu prema odredbama ZOO-a može biti nekretnina (npr. poslovni prostor) pokretnina, ali i neko pravo. Podsjećamo kako je pojam nekretnine i pokretnine određen u čl. 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima⁷.

Treba istaknuti kako nije nužno da zakupodavac bude vlasnik stvari koja je predmet zakupa pa ni poslovnog prostora koji je predmet zakupa. Takvo stajalište zauzela je i sudska praksa i ono je predu-

vjet za mogućnost davanja stvari, uključujući i poslovni prostor, u podzakup.

Iz sudske prakse – Odluka Vrhovnog suda Republike Hrvatske, br. Rev-663/98 od 3. travnja 2002.:

„... Pravo vlasništva zakupodavca na stvari koju daje u zakup nije uvjet valjanosti ugovora o zakupu...“.

3.2. Razlika između zakupa i najma

U praksi se često u medijima ne radi razlika između pojmova zakupa poslovnog prostora i najma poslovnog prostora, odnosno koriste se u istom smislu oba pojma. Radi toga bi, radi preciznosti, trebalo podsjetiti na razliku između instituta zakupa i najma. Mišljenja smo kako bi se, kada se radi o davanju poslovnog prostora na korištenje drugoj ugovornoj strani, bolje bilo koristiti pojmom zakupa poslovnog prostora, što je i dio naziva Zakona čijim odredbama je, kako smo naveli, uređen zakup poslovnog prostora.

Kako proizlazi iz odredbe čl. 5. st. 1. Zakona, zakupodavac se obvezuje predati zakupniku određeni poslovni prostor na korištenje. O tome što sve obuhvaća pojam korištenja stvari pa i poslovnog prostora, stav je zauzela i sudska praksa.

Iz sudske prakse – Odluka VSRH broj Rev-3112/07-2 od 29. travnja 2009.:

„... Korištenje obuhvaća uporabu stvari s pravom crpljenja plodova...“.

U tom smislu, pojam korištenja stvari je kao vlasničko ovlaštenje širi od pojma uporabe stvari, jer podrazumijeva i pribiranje plodova stvari u najširem smislu. Znači, plodonosne stvari daju se na korištenje, odnosno u zakup, a neplodonosne na uporabu, odnosno u najam.



ističemo...

Pravna teorija je zauzela stav kako se poslovni prostor namijenjen za obavljanje djelatnosti daje na korištenje, odnosno u zakup, jer omogućuju korisniku zakupljenog poslovnog prostora stjecanje prihoda obavljanjem poslovne djelatnosti u tom poslovnom prostoru⁸.

3.3. Ugovor o zakupu poslovnog prostora

Kada se radi o posebnom predmetu zakupa, odnosno o poslovnom prostoru kao predmetu zakupa, kako smo naveli⁹, ugovor o zakupu poslovnog prostora uređen je posebnim propisom, odnosno odredbama Zakona. U tom smislu, kada se radi o zakupu poslovnog prostora, odredbe Zakona o zakupu poslovnog prostora su *lex specialis* (poseban propis) i imaju prvenstvo u primjeni na zakup poslovnog prostora, u odnosu na odredbe ZOO-a o zakupu kao općeg propisa, po pravnom načelu *lex specialis derogat legi generali* (poseban propis ima prednost pred općim) pa se odredbe ZOO-a o zakupu primjenjuju na zakup poslovnog prostora samo supsidijarno (podredno) u slučaju da neko pitanje nije uređeno odredbama Zakona.

5 Čl. 4. st. 1. Zakona.

6 Kontrec, Damir, mag. iur., „Zakup kao institut obveznog i stvarnog prava“, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci (1991), v. 37, br. 1., str. 646. (2016).

7 Nar. nov., br. 81/15 i 94/17-isppravak.

8 Brežanski, Jasna, „Zakon o zakupu i prodaji poslovnog prostora-primjena u praksi“, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci (1991), v. 26, br. 1, str. 537. (2005).

9 Vidjeti pod 1.

4. Zasnivanje zakupa poslovnog prostora

Kako smo naveli¹⁰, Zakonom je određeno kako se zakup poslovnog prostora zasniva ugovorom o zakupu.



ističemo...

Ugovor o zakupu poslovnog prostora RH, odnosno JLP(R) S ne može sklopiti s fizičkom ili pravnom osobom koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu i JLP(R)S, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklopljen suprotno navedenoj zakonskoj odredbi je ništetan.

4.1. Oblik ugovora o zakupu poslovnog prostora



ističemo...

Zakonom je određeno kako ugovor o zakupu poslovnog prostora mora biti sastavljen u pisanom obliku, a kada ga kao zakupodavac sklapa RH, odnosno JLP(R)S i potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku¹¹.

Ugovor o zakupu sklopljen protivno navedenoj zakonskoj odredbi je ništetan. Kada na ugovoru o zakupu poslovnog prostora nije javnobilježnički ovjeren potpis, ili kada ugovor o zakupu nije potvrđio (solemnizirao) javni bilježnik, **zakupodavac je dužan primjerak ugovora o zakupu dostaviti nadležnoj poreznoj upravi**¹².

4.2. Predmet i sadržaj ugovora o zakupu poslovnog prostora

Ugovorom o zakupu poslovnog prostora obvezuje se zakupodavac predati zakupniku određeni poslovni prostor na korištenje, a zakupnik se obvezuje platiti mu za to ugovorenu zakupninu¹³. **Zakonom je u čl. 5. st. 2. propisan i obvezni sadržaj ugovora o zakupu poslovnog prostora, koji najmanje mora sadržavati:**

- ime i prezime ili naziv, adresu prebivališta ili sjedišta te osobni identifikacijski broj ugovornih strana;
- podatke za identifikaciju poslovnog prostora koji se mogu nedvojbeno utvrditi (broj zemljišnoknjižne čestice i zemljišnoknjižnog uloška u koji je poslovni prostor upisan, površina poslovnog prostora, etaža na kojoj se poslovni prostor nalazi, pozicija na etaži, tlocrtni opis poslovnog prostora, kao i svi drugi potrebni podaci za nedvojbenu identifikaciju poslovnog prostora);
- djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru;
- odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija;
- rok predaje poslovnog prostora zakupniku;
- vrijeme na koje je ugovor sklopljen;
- iznos mjesečne zakupnine;

¹⁰ Vidjeti pod 3.

¹¹ Čl. 4. st. 3. Zakona.

¹² Čl. 4. st. 5. Zakona.

¹³ Čl. 5. st. 1. Zakona.

- pretpostavke i način izmjene zakupnine;
- mjesto i vrijeme sklapanja ugovora.

4.3. Davanje u zakup poslovnog prostora temeljem javnog natječaja



ističemo...

Zakonom je određeno kako se poslovni prostor u vlasništvu RH, JLP(R)S te pravni osoba u njihovu vlasništvu, ili pretežitom vlasništvu¹⁴, daje u zakup javnim natječajem¹⁵.

Ugovor o zakupu sklopljen protivno odredbama čl. 6. Zakona, čije odredbe analiziramo u nastavku, ništetan je. Treba istaknuti kako se odredbe čl. 6. Zakona odnose i na poslovni prostor koji je još uvijek upisan u zemljišnim knjigama kao društveno vlasništvo na kojem RH, ili JLP(R)S i druge pravne osobe imaju pravo raspolaganja, ili korištenja¹⁶.

4.3.1. Iznimke od obveze provedbe javnog natječaja

Iznimno od navedenog, ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno RH i JLP(R) S te pravne osobe u njihovom vlasništvu, ili pretežitom vlasništvu, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana, a zakupnina se određuje sukladno kriterijima za određivanje visine zakupnine jedinice lokalne samouprave gdje se nekretnina nalazi.

Osim toga, sukladno čl. 6. st. 3. Zakona, iznimno od navedene obveze raspisivanja javnog natječaja za davanje poslovnog prostora u vlasništvu RH i JLP(R)S te pravni osoba u njihovu vlasništvu, ili pretežitom vlasništvu, RH kao zakupodavac može dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme na rok od pet godina pod istim uvjetima (iznos mjesečne zakupnine, zakupnik...) kao u postojećem ugovoru o zakupu, kada je to ekonomski opravdano, odnosno kada je mjesečni iznos zakupnine veći od najveće cijene zakupnine po odluci jedinice lokalne samouprave neovisno o djelatnosti isključivo zakupniku koji s RH ima sklopljen ugovor o zakupu temeljem javnog natječaja i koji u potpunosti ispunjava obveze iz ugovora o zakupu, kada mu istječe takav ugovor o zakupu sklopljen na temelju javnog natječaja, a na njegov pisani zahtjev.

Također, iznimno od navedene obveze raspisivanja javnog natječaja za davanje poslovnog prostora u vlasništvu RH i JLP(R)S te pravni osoba u njihovu vlasništvu, ili pretežitom vlasništvu, JLP(R) S kao zakupodavac može dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme na rok od pet godina pod istim uvjetima (iznos mjesečne zakupnine, zakupnik...) kao u postojećem ugovoru o zakupu, kada je to ekonomski opravdano, odnosno kada je mjesečni iznos zakupnine veći od cijene zakupnine po odluci jedinice lokalne samouprave za djelatnost koju zakupnik obavlja isključivo zakupniku koji s JLP(R)S ima sklopljen ugovor o zakupu temeljem javnog natječaja i koji u potpunosti ispunjava obveze iz

¹⁴ Primjer ugovora o zakupu poslovnog prostora u kojem je zakupodavac JLP(R) S vidjeti u stručnom članku autora Prelević, Božo, „Primjeri najčešćih ugovora u poslovnoj praksi“, „Primjer-Ugovor o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu JLP(R)S“, RiPup br. 7/2022, str. 51.

¹⁵ Čl. 6. st. 1. Zakona.

¹⁶ Čl. 6. st. 13. Zakona.



ugovora o zakupu, kada mu istječe takav ugovor o zakupu sklopljen temeljem javnog natječaja, a na njegov pisani zahtjev¹⁷.

4.3.2. Rokovi za podnošenje pisanog zahtjeva zakupnika

Zakupnik iz navedenih odredbi čl. st. 3. i 4. Zakona kojima je predviđena iznimka od obveze provedbe javnog natječaja za zakup poslovnog prostora u vlasništvu RH, JLP(R)S te pravnih osoba u njihovu vlasništvu, ili pretežitom vlasništvu, dužan je navedeni pisani zahtjev podnijeti Ministarstvu državne imovine (u nastavku teksta: Ministarstvo), odnosno JLP(R)S najkasnije 120 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, a Ministarstvo, odnosno JLP(R)S dužna je najkasnije 90 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen zakupniku dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora, ili ga pisanim putem obavijestiti da mu neće ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu.

U slučaju da zakupnik ne podnese pisani zahtjev u navedenom roku, ili ako Ministarstvo, ili i JLP(R)S pisanim putem obavijesti zakupnika da mu neće ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu, za navedeni prostor objavit će se natječaj za davanje u zakup. Ako sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu iz navedenih odredbi čl. 6. st. 3., ili 4. Zakona najkasnije 30 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, zakupni odnos je prestao istekom roka na koji je ugovor sklopljen, a zakupodavac će nakon stupanja u posjed tog poslovnog prostora raspisati javni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora.

4.3.3. Uvjeti i postupak natječaja

Sukladno čl. 6. st. 8. Zakona, uvjeti i postupak natječaja određuju se u skladu s odlukom Ministarstva, županijske skupštine, Gradske skupštine Grada Zagreba, odnosno gradskoga ili općinskoga vijeća. Postupak natječaja provodi i odluku o najpovoljnijoj ponudi donosi Ministarstvo, župan, gradonačelnik Grada Zagreba, gradonačelnik ili općinski načelnik, odnosno od njih ovlašteno tijelo, a za pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu RH, ili i JLP(R)S nadležno tijelo utvrđeno aktima te pravne osobe.



ističemo...

Pri tome će se najpovoljnijom ponudom smatrati ona ponuda koja uz ispunjenje uvjeta iz natječaja sadrži i najviši iznos zakupnine.

4.3.4. Pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora

Pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora imaju osobe određene Zakonom o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji¹⁸ ako se te osobe u svojoj prijavi na natječaj za navedeni prostor pozovu na to pravo, ako ispunjavaju uvjete iz natječaja, uvjete iz Zakona i prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine.

4.3.5. Posebno pravo davanja u zakup od strane Grada Zagreba, gradova i općina

Zakonom je u čl. 41. određeno kako Grad Zagreb, gradovi i općine mogu davati u zakup poslovne prostore koji su bili u društvenom vlasništvu s pravom korištenja Grada Zagreba, gradova i općina za koje

se vode postupci temeljem Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine¹⁹, do pravomoćnog okončanja tih postupaka.

5. Prava i obveze ugovornih strana

U nastavku ćemo se detaljnije upoznati sa zakonskim odredbama kojima su uređena prava i obveze ugovornih strana iz ugovora o zakupu poslovnog prostora.



ističemo...

Temeljna obveza zakupodavca je predaja poslovnog prostora. S druge strane, temeljna obveza zakupnika je plaćanje zakupnine i troškova.

5.1. Predaja poslovnog prostora



ističemo...

Zakupodavac je dužan predati zakupniku poslovni prostor u roku utvrđenom ugovorom²⁰.

U slučaju da zakupodavac ne preda zakupniku poslovni prostor u ugovorenom roku, zakupnik može svoje pravo ostvariti tužbom, ili raskinuti ugovor o zakupu, a ima pravo i na naknadu štete. Sukladno čl. 8. Zakona, zakupodavac je dužan zakupniku predati poslovni prostor u stanju utvrđenom ugovorom. Ako ugovorom nije utvrđeno u kakvom stanju zakupodavac predaje zakupniku poslovni prostor smatra se da je poslovni prostor predan u stanju prikladnom za obavljanje djelatnosti predviđene ugovorom.

5.1.1. Sastavljanje primopredajnog zapisnika

Prilikom primopredaje poslovnog prostora ugovorne strane sastavljaju zapisnik u koji se unose podaci o stanju poslovnog prostora.

5.1.2. Pravo zakupnika na raskid ugovora, ili sniženje zakupnine



ističemo...

U slučaju da zakupodavac ne preda zakupniku poslovni prostor u stanju utvrđenom ugovorom, odnosno Zakonom, zakupnik ima pravo raskinuti ugovor o zakupu, ili tražiti razmjerno sniženje zakupnine, ili na teret zakupodavca sam dovesti poslovni prostor u takvo stanje, ako to nije učinio zakupodavac nakon što ga je zakupnik na to pozvao i ostavio mu za to primjeren rok²¹.

Pri tome se pod primjerenim rokom se smatra rok u kojem se određeni radovi mogu izvesti uzimajući u obzir pripreme, mjesto i prilike pod kojima se radovi moraju izvesti. U navedenim slučajevima zakupnik ima pravo i na naknadu štete.

5.2. Popravci

Zakonom je određeno kako u slučaju da za vrijeme trajanja zakupa nastane potreba da se na poslovnom prostoru, radi njegova održa-

19 Nar. nov., 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 i 98/19.

20 Čl. 7. st. 1. Zakona.

21 Čl. 10. st. 1. Zakona.

17 Čl. 6. st. 4. Zakona.

18 Nar. nov., br. 121/17, 98/19 i 84/21.



vanja u stanju u kojem ga je zakupodavac dužan održavati izvrše popravke koji padaju na teret zakupodavca, zakupnik je dužan bez odgađanja o tome pisano obavijestiti zakupodavca i odrediti mu za to primjeren rok.

**ističemo...**

Ako zakupodavac u primjerenom roku ne izvrši popravke koje je dužan izvršiti, zakupnik ima pravo na teret zakupodavca sam izvršiti popravke ili raskinuti ugovor o zakupu²².

U slučaju da je zakupnik sam izvršio popravke, a nije prethodno pisano obavijestio zakupodavca o potrebi popravaka i ostavio mu za to primjeren rok, nema pravo na naknadu za izvršene radove i odgovara zakupodavcu za štetu koju ovaj trpi zbog toga propuštanja, osim u slučaju hitnih popravaka.

**ističemo...**

Važno je istaknuti kako za vrijeme trajanja popravaka 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 dužan plaćati zakupninu²³, ali nema pravo na naknadu štete zbog izmakle dobiti.

Ako se u navedenom slučaju radi o djelomičnoj ograničenosti u obavljanju poslovne djelatnosti, zakupnik je dužan plaćati razmjerni dio zakupnine. Navedene zakonske odredbe se ne odnose na slučajeve neznatnoga ometanja zakupnika u korištenju poslovnog prostora.

5.3. Uređenje prostora

Za vrijeme trajanja zakupa zakupodavac ima pravo izvršiti radove u svrhu uređenja prostora ili radi sniženja troškova energije i održavanja. U slučaju zlorabe ovog prava zakupodavac odgovara zakupniku za pretrpljenu štetu.

**ističemo...**

Zakupodavac je dužan najkasnije dva mjeseca prije početka radova pisano obavijestiti zakupnika o vrsti, početku i opsegu radova, roku trajanja radova, kao i o novoj visini zakupnine²⁴.

Zakupnik ima pravo u roku od mjesec dana od dana primitka navedene obavijesti raskinuti ugovor o zakupu i u istom roku o tome obavijestiti zakupodavca, kojem je u daljnjem roku od 15 dana od poslano obavijesti dužan prostor predati u posjed.

5.3.1. Pravo zakupnika ako ne raskine ugovor**ističemo...**

Ako zakupnik zbog radova u svrhu uređenja prostora, ili radi sniženja troškova energije i održavanja iz navedene odredbe čl. 13. Zakona²⁵ ne raskine ugovor o zakupu, ima prava utvrđena u navedenoj odredbi čl. 12. Zakona²⁶ (pravo ne plaćati zakupninu, ili na razmjerno sniženje zakupnine), osim prava na naknadu štete zbog izmakle dobiti.

Zakupnik, međutim, ima pravo i na izmaklu dobit ako zakupodavac ne završi radove u roku navedenom u obavijesti iz navedene odredbe čl. 13. Zakona²⁷, osim ako radovi nisu završeni zbog okolnosti za koje zakupodavac nije odgovoran.

5.3.2. Preinake poslovnog prostora od strane zakupnika**ističemo...**

Sukladno čl. 15. st. 1. Zakona, zakupnik ne smije bez izričite pisane suglasnosti zakupodavca činiti preinake poslovnog prostora kojima se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnog prostora.

Međutim, ako zakupnik bez suglasnosti zakupodavca, odnosno unatoč njegovu protivljenju izvrši preinake, ili nastavi s izvođenjem radova, zakupodavac ima pravo raskinuti ugovor, a ima pravo i na naknadu štete.

5.4. Zakupnina

Temeljna obveza zakupnika sukladno sklopljenom ugovoru o zakupu poslovnog prostora je plaćanje zakupnine.

**ističemo...**

Zakonom je određeno kako je zakupnik dužan zakupodavcu platiti ugovorom utvrđeni iznos zakupnine u roku utvrđenom ugovorom²⁸.

U slučajevima kada je zakupodavac RH, odnosno JLP(R)S, zakupnik je dužan zakupninu plaćati mjesečno unaprijed i to najkasnije do desetoga dana u mjesecu. Podsjećamo kako je Zakonom u čl. 40. određeno kako je prihod od upravljanja poslovnim prostorima u vlasništvu RH, uključujući i prihod od zakupnine, prihod državnog proračuna RH.

Vođeci računa o navedenoj zakonskoj odredbi o razdoblju plaćanja zakupnine, treba reći kako se u praksi prilikom sklapanja ugovora o zakupu poslovnog prostora zakupnina najčešće ugovara u mjesečnom iznosu, ali ju je moguće ugovoriti i u drugim vremenskim razdobljima (npr. tromjesečno, polugodišnje, godišnje ili kraće dnevno, tjedno). Pri tome visina zakupnine može biti i određiva, temeljem elemenata koje su stranke ugovorile, a isto tako moguće je ugovoriti da će se visina zakupnine mijenjati, npr. ovisno o visini stope inflacije i sl.

25 Vidjeti pod 5.3.

26 Vidjeti pod 5.2.

27 Vidjeti pod 5.3.

28 Čl. 16. st. 1. Zakona.

22 Čl. 11. st. 2. Zakona.

23 Čl. 12. st. 1. Zakona.

24 Čl. 13. st. 2. Zakona.



Što se tiče prakse ugovaranja zakupnine u stranoj valuti, uvođenjem eura kao službene valute u RH, ova praksa će, pretpostavljamo biti napuštena. Međutim, u slučaju da se u praksi i nadalje pojava želja i potreba za ugovaranjem zakupnine u stranoj valuti (npr. u američkim, kanadskim, ili australskim dolarima, britanskim funtama i dr.), potrebno je voditi računa o stavu sudske prakse o plaćanju zakupnine za poslovni prostor u stranoj valuti.

Iz sudske prakse – Odluka VSRH broj Rev-3112/07-2 od 29. travnja 2009.:

„... Kad je obveza zakupnika na plaćanje zakupnine za poslovni prostor ugovorena uz valutnu klauzulu, zakupodavac ima potraživanje u stranoj valuti koji se ispunjava u domaćoj valuti...“.

5.5. Obveza plaćanja troškova

Sukladno zakonskim odredbama zakupnik je dužan plaćati troškove korištenja zajedničkih uređaja i obavljanja zajedničkih usluga u zgradi u kojoj se nalazi poslovni prostor te troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora.

5.5.1. Troškovi korištenja zajedničkih uređaja i obavljanja zajedničkih usluga

Zakonom je određeno kako je zakupnik, osim zakupnine, dužan plaćati naknadu za troškove korištenja zajedničkih uređaja i obavljanja zajedničkih usluga u zgradi u kojoj se nalazi poslovni prostor po njihovom dospjeću, ako nije drukčije ugovoreno²⁹.



ističemo...

Sukladno Zakonu, smatra se da ova naknada za troškove nije uračunata u zakupninu ako to nije izričito ugovoreno.

U pravnom smislu, znači, navedeno pravilo čl. 17. st. 2. Zakona predstavlja oborivu zakonsku presumpciju (predmnjevi), protiv koje je dopušteno dokazivati protivno.

5.5.2. Troškovi tekućeg održavanja poslovnog prostora



ističemo...

Zakupnik snosi i troškove tekućega održavanja poslovnog prostora, ako nije drukčije ugovoreno³⁰.

Pri tome se pod tekućim održavanjem smatra čišćenje, soboslikarski radovi, sitniji popravci na instalacijama i sl..



ističemo...

Zakupnik je dužan o svomu trošku izvršiti popravke oštećenja poslovnog prostora koja je sam prouzročio, ili su ih prouzročile osobe koje se koriste poslovnim prostorom za kupnika.

Međutim, zakupnik ne odgovara za pogoršanje stanja poslovnog prostora, uređaja i opreme koje je nastalo zbog redovitoga korištenja.

29 Čl. 17. st. 1. Zakona.

30 Čl. 18. st. 1. Zakona.

5.6. Podzakup

Zadnjim zakonskim izmjenama u cijelosti je izmijenjena odredba čl. 19. Zakona o podzakupu poslovnog prostora.



ističemo...

Zakonom je određeno kako zakupnik nema pravo poslovni prostor, ili dio poslovnog prostora dati u podzakup, osim ako nije drukčije ugovoreno³¹.

Poslovni prostor, ili dio poslovnog prostora u vlasništvu RH nije dopušteno dati u podzakup niti je zakupniku dopušteno po bilo kojoj pravnoj osnovi dati trećoj osobi na korištenje, ili sukorištenje poslovnog prostora (npr. ugovorom o poslovno-tehničkoj suradnji, ugovorom o trgovačkom zastupanju ili sl.). Poslovni prostor u vlasništvu JLP(R) S dopušteno je dati u podzakup, ili je zakupniku dopušteno po bilo kojoj pravnoj osnovi dati trećoj osobi na korištenje, ili sukorištenje poslovnog prostora (npr. ugovorom o poslovno-tehničkoj suradnji, ugovorom o trgovačkom zastupanju ili sl.) samo ako je tako ugovoreno.

Iznimno od navedenog, ako se radi o kampovima, hotelima, planinarskim domovima, ili drugim objektima za smještaj turista u vlasništvu RH, dio nekretnine može se dati u podzakup uz prethodno pribavljenu suglasnost Ministarstva³². Na ugovor o podzakupu poslovnog prostora na odgovarajući se način primjenjuju odredbe Zakona koje se odnose na zakup poslovnog prostora.



ističemo...

Zakupniku koji je poslovni prostor, ili dio poslovnog prostora u vlasništvu RH dao u podzakup, odnosno koji je po bilo kojoj pravnoj osnovi dao trećoj osobi na korištenje ili sukorištenje poslovnog prostora u vlasništvu RH ugovor o zakupu raskida se po sili zakona³³.

Isto tako, zakupniku koji je poslovni prostor, ili dio poslovnog prostora u vlasništvu JLP(R)S dao u podzakup, odnosno koji je po bilo kojoj pravnoj osnovi dao trećoj osobi na korištenje ili sukorištenje poslovnog prostora u vlasništvu JLP(R)S suprotno odredbama ugovora o zakupu, ugovor o zakupu raskida se po sili zakona.

5.7. Obveza zakupnika kod prestanka zakupa



ističemo...

Sukladno čl. 20. Zakona, nakon prestanka zakupa zakupnik je dužan predati zakupodavcu poslovni prostor u stanju u kojemu ga je primio, ako nije drukčije ugovoreno, ili propisano Zakonom.

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.

31 Čl. 19. st. 1. Zakona.

32 Čl. 19. st. 3. Zakona.

33 Čl. 19. st. 5. Zakona.

6. Prestanak ugovora o zakupu poslovnog prostora

Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklopljen na određeno vrijeme prestaje istekom vremena na koji je sklopljen.



ističemo...

S druge strane, ugovor o zakupu poslovnog prostora sklopljen na neodređeno vrijeme prestaje otkazom³⁴.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklopljen na neodređeno vrijeme ne može na temelju otkaza prestati prije isteka jedne godine od dana sklapanja, osim ako ugovorom nije drukčije određeno.

6.1. Otkazni rok

Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklopljen na neodređeno vrijeme na temelju otkaza prestaje danom isteka otkaznoga roka. Pri tome se pod otkaznim rokom podrazumijeva vrijeme između dana dostave otkaza protivnoj strani i dana kad prestaje zakup.



ističemo...

U slučaju da ugovorom nije utvrđeno trajanje otkaznog roka, otkazni rok iznosi 30 dana³⁵.

Ako ugovorom nije drukčije određeno, otkaz se može dati samo prvog, ili petnaestog dana u mjesecu.

6.2. Oblik otkaza



ističemo...

Sukladno čl. 25. st. 1. Zakona, ugovor o zakupu sklopljen na neodređeno vrijeme otkazuje se pisanim otkazom koji se dostavlja poštom preporučeno, a otkazom putem javnoga bilježnika kada je ugovor potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku.

U slučaju da se ugovor o zakupu otkazuje putem javnoga bilježnika, javni bilježnik o priopćenom otkazu sastavlja zapisnik i poduzima radnje propisane posebnim zakonom.

Ovaj zapisnik koji sadrži izjavu potpisanu po protivnoj strani da se ne protivi otkazu ima snagu ovršne isprave. Ako se ugovor o zakupu otkazuje putem javnog bilježnika, ovrha se može tražiti temeljem ugovora o zakupu i navedenog zapisnika koji ima snagu ovršne isprave.

6.3. Pravo zakupodavca na otkaz ugovora

Zakupodavac može otkazati ugovor o zakupu u svako doba, bez obzira na ugovorne, ili zakonske odredbe o trajanju zakupa ako³⁶:

- zakupnik i poslije pisane opomene zakupodavca koristi poslovni prostor protivno ugovoru, ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje;
- zakupnik ne plati dospjelu zakupninu u roku od petnaest dana od dana priopćenja pisane opomene zakupodavca;

- zakupodavac, zbog razloga za koje on nije odgovoran, ne može koristiti poslovni prostor u kojem je obavljao svoju djelatnost pa zbog toga namjerava koristiti prostor koji drži zakupnik.

Primjer – Obavijest o otkazu ugovora o zakupu poslovnog prostora

BEBEA d.o.o. za trgovinu i ugostiteljstvo
Ulica proljeća 8a
10000 Zagreb

ABEBE d.o.o. za poslovno savjetovanje
n/r člana uprave **Vladimira Vladića**
Snježna ulica 74a
10000 Zagreb

Zagreb, 22. kolovoz 2022.

Predmet: obavijest otkazu ugovora o zakupu poslovnog prostora u Novoj ulici 55a u Zagrebu

Poštovani,
ovim putem Vas obavještavamo da sukladno članku 15. Ugovora o zakupu poslovnog prostora od 23. veljače 2022. raskidamo Ugovor o zakupu poslovnog prostora (u nastavku teksta: Ugovor o zakupu), temeljem kojeg smo u Vam predali u zakup poslovni prostor u našem vlasništvu u Novoj ulici 55a, stan broj 10 na trećem katu stambeno-poslovnog zgrade, u Zagrebu.

Naime, dana 16. kolovoza 2022. od strane trgovačkog društva CEDECE d.o.o. Zagreb, Ulična 87a, dostavljen nam je preslik ugovora o podzakupu gore navedenog poslovnog prostora koji smo Vam dali u zakup, a iz kojeg proizlazi kako ste, suprotno odredbama Ugovora o zakupu, bez naše pisane suglasnosti, navedeni poslovni prostor u našem vlasništvu neovlašteno dali u podzakup.

Molimo Vas da sukladno Ugovoru o zakupu, u roku od 15 (slovima: petnaest) dana od dana primitka ovog otkaza, ispraznite poslovni prostor u našem vlasništvu u Novoj ulici 55a, stan broj 10 na trećem katu stambeno-poslovnog zgrade u Zagrebu od osoba i stvari.

S poštovanjem,

Član uprave
Ivan Ivić

Dostaviti:

- 1) ABEBE d.o.o. za poslovno savjetovanje, Snježna ulica 74a, Zagreb.
- 2) Služba pravnih i kadrovskih poslova – ovdje.
- 3) Financije i računovodstvo – ovdje.

6.4. Pravo zakupnika na otkaz ugovora

Zakupnik može otkazati ugovor o zakupu poslovnog prostora 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.

³⁴ Čl. 23. st. 1. Zakona.

³⁵ Čl. 24. st. 3. Zakona.

³⁶ Čl. 26. Zakona.



6.5. Pravo svake ugovorne strane na otkaz ugovora

Sukladno čl. 28. Zakona, ugovor o zakupu poslovnog prostora sklopljen na određeno, ili na neodređeno vrijeme svaka ugovorna strana može otkazati u svako doba, ako druga ugovorna strana ne izvršava svoje obveze utvrđene ugovorom, ili Zakonom.

6.6. Sastavljanje zapisnika



ističemo...

Prilikom predaje ispražnjenog poslovnog prostora sastavlja se zapisnik o stanju u kojemu se nalazi poslovni prostor u vrijeme predaje³⁷.

U slučaju kada prilikom predaje ispražnjenog poslovnog prostora nije sastavljen zapisnik smatra se da je poslovni prostor predan u ispravnom stanju.

6.7. Slučajevi kada zakup poslovnog prostora ne prestaje



ističemo...

Zakup poslovnog prostora ne prestaje kad treća osoba kupnjom, ili po drugoj osnovi stekne pravo vlasništva od zakupodavca poslovnog prostora³⁸.

U navedenom slučaju treća osoba stupa u prava i obveze zakupodavca.

Sukladno čl. 31. st. 1. Zakona, zakup ne prestaje smrću, odnosno promjenom pravnoga položaja zakupnika, osim ako ugovorom nije drukčije određeno. U navedenom slučaju nasljednici koji preuzmu obrt, ili drugu djelatnost iz ugovora o zakupu, odnosno pravni slijednici stupaju u prava i obveze zakupnika.

6.8. Rješavanje sporova

Za rješavanje spora između zakupodavca i zakupnika o međusobnim pravima i obvezama iz ugovora o zakupu te za ispražnjene poslovnog prostora nadležan je sud, a navedeni sudski postupci su hitni.

Primjer - Ugovor o zakupu poslovnog prostora

CEDECE d.o.o. za trgovinu i ugostiteljstvo iz Zagreba, Petrinjska 876, OIB 57575757575, koje zastupa član uprave Jerko Jerkov (u nastavku teksta: Zakupodavac)

i

BEBEA d.o.o. za ugostiteljstvo iz Zagreba, Vodnikova 76a, OIB 35353535353, koje zastupa član uprave Nevio Nević (u nastavku teksta: Zakupnik)

sklapaju dana 22. kolovoza 2022. sljedeći

UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

I. PREDMET UGOVORA

Članak 1.

Temeljem ovog Ugovora Zakupodavac daje, a Zakupnik prima u zakup poslovni prostor u vlasništvu Zakupodavca, u prizemlju stambeno-poslovne zgrade u ulici Savezne Republike Njemačke br. 101 u Zagrebu, stan br. 11, koji se nalazi na II. katu stambeno-poslovne zgrade, ukupne površine 240 m² i koji se sastoji od sljedećih prostorija:

- kancelarije, površine 71 m²;
- kancelarije površine 74 m²;
- kancelarije, površine 45 m²;
- hodnika, površine 15 m²;
- kuhinje, površine 10 m²;
- sanitarnog prostora, površine 10m²;
- sanitarnog prostora površine 15m².

Zakupodavac i Zakupnik suglasno utvrđuju da su predmet zakupa iz stavka 1. ovog Ugovora i dvije pripadajuće telefonske linije br. 111-112 i 111-113 sa telefonskim aparatima.

Ugovorne strane, nadalje, utvrđuju da je u svim kancelarijskim prostorijama osiguran priključak za internet.

Članak 2.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako je nekretnina-stan iz članka 1. ovog Ugovora upisana u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda Zagrebu, z.k.ul. 3112 k.o. Novi Zagreb.

Zakupodavac dokazuje svoje isključivo vlasništvo nad poslovnim prostorom iz članka 1. ovog Ugovora zemljišno-knjižnim izvatom Općinskog suda u Zagrebu za navedenu nekretninu-poslovni prostor, koji prileži ovom Ugovoru kao njegov sastavni dio.

II. ZAKUPNINA I TROŠKOVI

Članak 3.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Zakupnik na ime korištenja poslovnog prostora iz članka 1. ovog Ugovora dužan Zakupodavcu plaćati zakupninu u iznosu od 30.000,00 (slovima: tridesettisuća) kuna mjesečno, uvećanu za iznos poreza na dodanu vrijednost.

Zakupnina iz stavka 1. plaća se najkasnije svakog 15. u mjesecu unaprijed za sljedeći mjesec, temeljem računa koji izdaje Zakupodavac.

Zakupninu iz stavka 1. Zakupnik će plaćati Zakupodavcu na žiro-račun br. 11011311-1104356321, IBAN:1895456873098765432, SWIFT:PZKBHR2X, koji se vodi kod Prve Zagrebačke komercijalne banke d.d. Zagreb, odnosno na drugi račun koji pisanom obavijesti upućenom preporučenom poštom Zakupodavac dostavi Zakupniku.

37 Čl. 29. st. 1. Zakona.

38 Čl. 30. st. 1. Zakona.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se u slučaju mjesečne stope inflacije veće od 2 (slovima: dva) posto prema podacima Državnog zavoda za statistiku, ili drugog službenog tijela Republike Hrvatske, visina mjesečne zakupnine usklađuje sa zadnjom utvrđenom mjesečnom stopom inflacije.

Članak 4.

Osim zakupnine, Zakupnik se obvezuje za vrijeme trajanja ovog Ugovora plaćati Zakupodavcu tekuće troškove grijanja, struje, telefona, interneta, čišćenja prostorija i druge komunalne troškove, u roku dospjeća računa, o čemu je dužan Zakupodavcu predati odgovarajuću potvrdu u roku od 3 dana od dana dospjeća plaćanja.

Zakupnik se obvezuje plaćati Zakupodavcu i eventualne druge troškove koji terete poslovni prostor.

Eventualne naknadne troškove ugradnje telefonskih i internet linija, ili druge slične troškove koje prethodno pisanim putem odobri Zakupodavac, snosi Zakupnik.

Iznos troškova iz stavka 1. i stavka 2. ovog članka ne uračunava se u iznos zakupnine iz članka 3. ovog Ugovora.

III. PRAVA I OBVEZE ZAKUPNIKA

Članak 5.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da Zakupnik može koristiti navedene poslovne prostorije samo u okviru obavljanja djelatnosti za koju je registriran, odnosno za obavljanje djelatnosti ugostiteljstva.

Ugovorne strane, nadalje, suglasno utvrđuju da Zakupnik bez posebne pisane suglasnosti Zakupodavca neće samostalno na pročelju zgrade u ulici Savezne Republike Njemačke br. 101 u Zagrebu postavljati bilo kakve reklame, odnosno oznake tvrtke Zakupnika.

Članak 6.

Zakupnik će za vrijeme trajanja zakupa, na svoj trošak obavljati popravke prostorija iz članka 1. ovog Ugovora kao i svih ugrađenih uređaja koji su potrebni za uobičajeno korištenje poslovnog prostora.

Članak 7.

Bez obzira na odredbu članka 6. ovog Ugovora, Zakupnik je obavezan o potrebi svakog popravka poslovnog prostora odmah, bez odlaganja, obavijestiti Zakupodavca, a takvu obavijest dužan je uputiti Zakupodavcu i putem pošte preporučeno.

Propuštanje obavijesti iz stavka 1. ovog članka predstavlja razlog za raskid ugovora od strane Zakupodavca koji pri tome pridržava i pravo na naknadu štete.

Članak 8.

Zakupnik je dužan održavati predmetni poslovni prostor pažnjom dobrog gospodara.

Članak 9.

Zakupnik se obvezuje osigurati poslovni prostor iz članka 1. ovog Ugovora po uobičajenim komercijalnim uvjetima od rizika potresa, provale, požara i poplave, od trenutka stupanja u posjed, do predaje poslovnog prostora Zakupodavcu nakon prestanka ovog Ugovora.

Članak 10.

Zakupnik neće vršiti nikakve preinake poslovnog prostora bez prethodne pisane suglasnosti Zakupodavca.

U slučaju postupanja protivno zabrani iz stavka 1. ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Zakupnik dužan vratiti poslovni

prostor u prvobitno stanje o svom trošku, odnosno nadoknaditi trošak vraćanja poslovnog prostora u prvobitno stanje.

Ugovorne strane, nadalje, suglasno utvrđuju da je Zakupnik u slučaju kršenja zabrane iz stavka 1. dužan Zakupodavcu platiti i ugovornu kaznu u iznosu od 110.000,00 (slovima: stodesettisuća) kuna.

Zakupodavac u svakom slučaju pridržava pravo raskida ugovora.

Članak 11.

Zakupnik može poslovni prostor koji je predmet ovog Ugovora dati u podzakup trećoj osobi samo uz prethodnu izričitu pisanu suglasnost Zakupodavca.

IV. TRAJANJE UGOVORA

Članak 12.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se ovaj Ugovor sklapa na određeno vrijeme od 12 (slovima: dvanaest) mjeseci.

Istekom ovog Ugovora nakon proteka vremena iz stavka 1., u slučaju da ugovorne strane ne sklope novi ugovor o zakupu, ovaj Ugovor o zakupu poslovnog prostora prestaje.

V. PREDAJA POSLOVNOG PROSTORA

Članak 13.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako će Zakupodavac predati poslovni prostor iz članka 1. ovog Ugovora u posjed Zakupnika dana 1. rujna 2022.

Istovremeno s predajom poslovnog prostora iz stavka 1., Zakupodavac se obvezuje Zakupniku predati i dva kompleta ključeva ulaza u zgradu u ulici Savezne Republike Njemačke br. 101 u Zagrebu i ulaza u poslovni prostor na II. katu iste zgrade.

Članak 14.

Na dan isteka ovog Ugovora, ili drugi dan prestanka ovog Ugovora, Zakupnik se obvezuje Zakupodavcu predati u posjed poslovni prostor iz članka 1. ovog Ugovora u stanju u kakvom ga je preuzeo, uzimajući u obzir proteklo vrijeme uobičajene uporabe poslovnog prostora obzirom na djelatnost koja će se u njemu obavljati temeljem ovog Ugovora.

Zakupnik se obvezuje Zakupodavcu istovremeno s predajom poslovnog prostora vratiti i sve primjerke kompleta ključeva ulaza u zgradu u ulici Savezne Republike Njemačke br. 101 u Zagrebu i ulaza u poslovni prostor na II. katu iste zgrade.

VI. PRESTANAK UGOVORA

Članak 15.

Zakupodavac i Zakupnik mogu otkazati ovaj Ugovor, uz obvezu prethodne obavijesti drugoj ugovornoj strani.

Obavijest o otkazu ugovora dostavlja se drugoj ugovornoj strani putem pošte, preporučeno s povratnicom, a otkazni rok iznosi 2 (slovima: dva) mjeseca i počinje teći od dana predaje obavijesti o otkazu pošti.

Članak 16.

Zakupodavac pridržava pravo otkaza ovog Ugovora bez otkaznog roka, bez obzira na druge ugovorne ili zakonske odredbe o otkazu zakupa poslovnog prostora ako Zakupnik:

- i nakon pisane opomene Zakupodavca koristi poslovni prostor suprotno odredbama ovog Ugovora;
- nanosi štetu poslovnom prostoru;
- ne plati dospjelu zakupninu, ili troškove, u roku od deset dana od primitka pisane opomene Zakupodavca.

**VII. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE****Članak 17.**

Zakupodavac i Zakupnik suglasno utvrđuju da su poslovne prostorije u dobrom stanju, pogodne za obavljanje djelatnosti Zakupnika, o čemu sastavljaju primopredajni zapisnik, koji se nalazi u prilogu ovog Ugovora i čini njegov sastavni dio.

Članak 18.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da sve eventualne izmjene i dopune ovog Ugovora moraju biti sastavljene u pisanom obliku i samo tako mogu obvezivati ugovorne strane.

Članak 19.

Na sve odnose između ugovornih strana koji nisu uređeni ovim Ugovorom primjenjuju se odredbe propisa kojim se uređuje zakup poslovnog prostora.

Članak 20.

Sve eventualne sporove nastale iz ovog Ugovora, ugovorne strane nastojati će riješiti sporazumno, a u slučaju spora, ugovorne strane ugovaraju nadležnost stvarno nadležnog suda u Zagrebu.

Članak 21.

Ovaj Ugovor je sastavljen u 4 (slovima: četiri) istovjetna primjerka od kojih svakoj ugovornoj strani pripada po 2 (slovima: dva) istovjetna primjerka.

Za Zakupodavca:
Član uprave
Jerko Jerkov

Za Zakupnika:
Član uprave
Nevio Nević

Prilog:

- 1) Zemljišno-knjižni izvadak Općinskog suda u Zagrebu.
- 2) Primopredajni zapisnik.

Poslovni prostor iz stavka 1. sastoji se od 3 (slovima: tri) prostorije i to:

- kancelarije površine 40 m²;
- kancelarije površine 35 m²
- sanitarnog prostora, površine 10 m².

Članak 2.

Istovremeno s potpisom ovog Ugovora Podzakupodavac daje Podzakupniku na uvid pisanu suglasnost trgovačkog društva BE-BEA d.o.o. za poslovno savjetovanje iz Splita, Marmontova 444, OIB 09090909090, kao zakupodavca i vlasnika poslovnog prostora iz članka 1. ovog Ugovora (u nastavku teksta: Zakupodavac), izdanu Podzakupodavcu dana 25. svibnja 2022., sukladno članku 6. Ugovora o zakupu poslovnog prostora iz članka 1. ovog Ugovora.

Pisana suglasnost Zakupodavca iz stavka 1. ovog članka i ovjereni preslik Ugovora o zakupu poslovnog prostora iz članka 1. ovog Ugovora nalaze se u prilogu ovog Ugovora i čine njegov sastavni dio.

Članak 3.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da poslovnim prostorijama iz članka 1. pripadaju dvije telefonske linije br. 3311-3333 i 3311-3334 sa telefonskim aparatima te je u svim kancelarijskim prostorijama osiguran priključak za internet.

II. ZAKUPNINA I PLAĆANJE TROŠKOVA**Članak 4.**

Podzakupnik je na ime korištenja poslovnog prostora dužan Podzakupodavcu plaćati zakupninu u iznosu od 17.500,00 (slovima: sedmanaesttisućpetsto) kuna mjesečno, uvećanu za iznos poreza na dodanu vrijednost.

Zakupnina iz stavka 1. ovog članka dospijeva svakog 20. (slovima: dvadesetog) u mjesecu unaprijed za sljedeći mjesec, temeljem računa koji izdaje Podzakupodavac.

Zakupninu iz stavka 1. Podzakupnik će plaćati Podzakupodavcu na žiro-račun br. 11044321-1104356321, IBAN: 1895456879098765432, SWIFT:PSKKBHR2X, koji se vodi kod Prve Splitske komercijalno-kreditne banke d.d. Split.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se u slučaju mjesečne stope inflacije veće od 2 (slovima: dva) posto prema podacima Državnog zavoda za statistiku, ili drugog službenog tijela Republike Hrvatske, visina mjesečne zakupnine usklađuje sa zadnjom utvrđenom mjesečnom stopom inflacije.

Članak 5.

Pored zakupnine, Podzakupnik se obvezuje za vrijeme trajanja ovog Ugovora plaćati Podzakupodavcu tekuće troškove grijanja, struje, telefona, interneta, čišćenja prostorija i druge komunalne troškove, u roku dospijeća računa, o čemu je dužan Podzakupodavcu predati odgovarajuću potvrdu u roku od 3 dana od dana dopsijeća plaćanja, kao i eventualne druge troškove koji terete poslovni prostor, uključujući troškove ugradnje telefonskih i internet linija, ili druge slične troškove.

Podzakupnik se obvezuje Podzakupodavcu nadoknaditi i troškove osiguranja poslovnog prostora iz članka 1. ovog Ugovora po uobičajenim komercijalnim uvjetima od rizika potresa, provale, požara i poplave, za cijelo vrijeme trajanja ovog Ugovora.

III. PRAVA I OBEZE UGOVORNIH STRANA**Članak 6.**

Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako Podzakupnik može koristiti navedene poslovne prostorije samo u okviru obavljanja djelatnosti za koju je registriran.

Primjer - Ugovor o podzakupu poslovnog prostora

DECEDE d.d. za računovodstvene usluge iz Splita, Tijardovićeva 87a, OIB 39393939393, koje zastupa predsjednica uprave Ana Anić (u daljem tekstu Podzakupodavac)

i

GEHAGE d.o.o. za poslovno savjetovanje iz Splita, Dvornikova 66a, OIB 48484844884, koje zastupa član uprave Ivo Ivin (u nastavku teksta: Podzakupnik)

sklapaju dana 29. kolovoza 2022. sljedeći

UGOVOR**O PODZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA****I. PREDMET UGOVORA****Članak 1.**

Temeljem ovog Ugovora o podzakupu (u nastavku teksta: Ugovor) Podzakupodavac daje, a Podzakupnik prima u podzakup poslovni prostor koji se nalazi u Novoj ulici 22a u Splitu, na drugom katu stambeno-poslovne zgrade, stan br. 2, ukupne površine 85 m², kojeg Podzakupodavac kao zakupnik koristi temeljem Ugovora o zakupu poslovnog prostora od 11. svibnja 2022.

**Članak 7.**

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su poslovne prostorije u dobrom stanju, pogodne za obavljanje djelatnosti Zakupnika, o čemu sastavljaju primopredajni zapisnik, koji se nalazi u prilogu ovog Ugovora i čini njegov sastavni dio.

Članak 8.

Za vrijeme trajanja zakupa, Podzakupnik će na svoj trošak obavljati popravke prostorija iz članka 1. ovog Ugovora koji su potrebni za njihovo korištenje.

O svakoj potrebi popravka poslovnog prostora odmah, bez odlaganja, obavijestiti Podzakupodavca, a naknadno i poštom preporučeno.

U slučaju propuštanja davanja obavijesti iz stavka 2. ovog članka, Podzakupodavac može raskinuti ugovor, a pridržava i pravo za nastalu štetu.

Članak 9.

Podzakupniku je zabranjeno vršiti bilo kakve preinake poslovnog prostora bez prethodne pisane suglasnosti Podzakupodavca, a suprotnom je dužan vratiti poslovni prostor u prvobitno stanje o svom trošku, odnosno nadoknaditi trošak vraćanja poslovnog prostora u prvobitno stanje.

Ugovorne strane, nadalje, suglasno utvrđuju da je Podzakupnik u slučaju kršenja zabrane iz stavka 1. dužan Podzakupodavcu platiti i ugovornu kaznu u iznosu od 10.000,00 (slovima: desettisuća) kuna, a Podzakupodavac u svakom slučaju pridržava pravo raskida ovog Ugovora.

Članak 10.

Podzakupnik ne može poslovni prostor koji je predmet ovog Ugovora dati dalje u podzakup.

IV. TRAJANJE UGOVORA**Članak 11.**

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se ovaj Ugovor sklapa na određeno vrijeme, do 31. ožujka 2023.

V. PREDAJA POSLOVNOG PROSTORA**Članak 12.**

Podzakupodavac predaje poslovni prostor iz članka 1. ovog Ugovora u posjed Podzakupniku 1. rujna 2022.

Istovremeno s predajom poslovnog prostora iz stavka 1. Podzakupodavac predaje Podzakupniku i dva kompleta ključeva ulaza u zgradu u Novoj ulici 22a u Splitu i ulaza u poslovni prostor na drugom katu iste zgrade.

VI. PRESTANAK UGOVORA**Članak 13.**

Ovaj Ugovor može prestati iz svih razloga određenih zakonom. Svaka ugovorna strana može otkazati ovaj Ugovor, uz obvezu prethodne obavijesti drugoj ugovornoj strani.

Obavijest o otkazu ugovora dostavlja se drugoj ugovornoj strani putem pošte, preporučeno, a otkazni rok iznosi mjesec dana i počinje teći od dana predaje obavijesti o otkazu pošti.

Članak 14.

Nakon prestanka ovog Ugovora, Podzakupnik se obvezuje predati u posjed Podzakupodavcu poslovni prostor iz članka 1. ovog Ugovora u stanju u kakvom ga je preuzeo, što uključuje je i komplete ključeva iz članka 12. ovog Ugovora.

VI. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**Članak 15.**

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da sve eventualne izmjene i dopune ovog Ugovora moraju biti sastavljene u pisanom obliku i samo tako mogu obvezivati ugovorne strane.

Članak 16.

Na sve odnose između ugovornih strana koji nisu uređeni ovim Ugovorom primjenjuju se odredbe propisa kojim se uređuje zakup poslovnog prostora.

Članak 17.

Podzakupnik izričito izjavljuje da će snositi troškove solemnizacije ovog Ugovora.

Članak 18.

Sve eventualne sporove nastale iz ovog Ugovora, ugovorne strane nastojati će riješiti sporazumno, a u slučaju spora, ugovorne strane ugovaraju nadležnost stvarno nadležnog suda u Splitu.

Članak 19.

Ovaj Ugovor je sastavljen u 1 (slovima: jednom) primjerku za potrebe javnog bilježnika.

Svaka ugovorna strana ima pravo na 2 (slovima: dva) istovjetna ovjerenja prijepisa ovog Ugovora.

Za Podzakupodavca:
Predsjednica uprave
Ana Anić

Za Podzakupnika:
Član uprave
Ivo Ivin

Prilog:

- 1) Suglasnost Zakupodavca na sklapanje ugovora o podzakupu.
- 2) Preslik Ugovora o zakupu od 11. svibnja 2022.
- 3) Primopredajni zapisnik.

U primjeru je korištena mogućnost solemnizacije ugovora o zakupu kod javnog bilježnika, makar kod ovih ugovornih strana ona nije obavezna.

7. Zakup poslovne adrese („virtualnog ureda“)

Svaki poduzetnik mora imati registrirano sjedište. Za trgovačka društva takva obveza proizlazi iz odredbi Zakona o trgovačkim društvima³⁹ (u nastavku teksta: ZTD).

**ističemo...**

Tako je, između ostalog, odredbom čl. 37. ZTD-a određeno kako je sjedište trgovačkog društva mjesto u RH u kojemu je uprava društva i odakle se upravlja poslovima društva, ili mjesto u kojemu društvo trajno obavlja svoju djelatnost, a određeno je izjavom o osnivanju društva ili društvenim ugovorom, odnosno statutom društva.

³⁹ Nar. nov., br. 111/93, 34/99, 52/00- Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 125/11-Kazneni zakon, 152/11-pročišćeni tekst, 111/12, 68/13, 110/15, 40/19 i 34/22.



Trgovačko društvo može imati samo jedno sjedište, a sjedište trgovačkoga društva upisuje se u sudski registar. Slične odredbe o upisivanju sjedišta drugih pravnih entiteta u odgovarajuće registre sadrže i drugi propisi (npr. propisi o obrtu, o udrugama, ustanovama i dr.). Međutim, od sjedišta trgovačkoga društva treba razlikovati poslovnu adresu.

Drugim riječima, mjesto sjedišta koje se upisuje u sudski registar može se razlikovati od poslovne adrese trgovačkoga društva.

**ističemo...**

Dok se u društvenom ugovoru, ili statutu trgovačkoga društva navodi mjesto njegova sjedišta, bilo bi poželjno da se u ovim temeljnim aktima društava kapitala navede kako se poslovna adresa trgovačkoga društva određuje odlukom članova društva (kada se radi o društvu s ograničenom odgovornošću), ili uprave (kada se radi o dioničkom društvu).

Na ovaj način poduzetnici, posebno oni koji započinju svoju djelatnost, mogu relativno jednostavno i bez većeg financijskog angažmana riješiti pitanje poslovne adrese.

Također, sve više poduzetnika svoju djelatnost temelje na obavljanju djelatnosti na daljinu, odnosno putem elektroničkih sredstava komunikacije, pri čemu nemaju potrebu za klasičnim poslovnim prostorom koji bi uključivao uobičajeni kancelarijski prostor. S time u vezi, sve veći broj poduzetnika pitanje svoje poslovne adrese rješava zakupom poslovne adrese („virtualnog ureda“). Osim toga, u praksi se često sklapa ugovor o zakupu poslovne adrese samo radi zaprimanja pošte na toj adresi koju onda zakupodavac prosljeđuje poduzetniku kao zakupniku.

7.1. Zakup, ili najam poslovne adrese

Zakup poslovne adrese nije izrijeком uređen u niti jednom propisu. Radi toga je potrebno utvrditi mogu li se na korištenje poslovne adrese primijeniti odredbe Zakona, ili se radi o uporabi poslovne adrese pa je potrebno primijeniti odredbe ZOO-a i njegova pravila o zakupu⁴⁰. Kako smo naveli⁴¹, odredbom čl. 1. Zakona određen je predmet njegovog uređenja.

Podsjećamo, Zakonom se uređuje zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika neovisno o tome tko je zakupodavac, odnosno zakupnik. Međutim, postavlja se pitanje je li poslovna adresa poslovni prostor u smislu odredbi Zakona. Kako je navedeno⁴², odredbom čl. 2. Zakona određen je pojam poslovnog prostora.

Autor ovog članka je mišljenja kako se poslovna adresa („poštanski sandučić“) ne može podvesti pod pojam poslovne prostorije iz čl. 2. Zakona pa se slijedom toga na korištenje poslovne adrese ne primjenjuju odredbe Zakona. Nadalje se postavlja pitanje obuhvaća li vlasničko ovlaštenje poslovne adrese njeno korištenje, ili uporabu.

Kako je navedeno⁴³ iz primjera sudske prakse i stava pravne teorije, prostor koji je namijenjen za obavljanje djelatnosti daje se na korištenje radi stjecanja prihoda, pa je autor u tom smislu mišljenja kako i poslovna adresa, u naravi „poštanski sandučić“ predstavlja prostor koji se daje na korištenje poduzetniku, odnosno u zakup, uz primjenu pravila ZOO-a o zakupu. U svakom slučaju, za očekivati je kako će vrlo brzo o ovom pitanju svoj stav zauzeti pravna teorija, nadležna upravna tijela i sudska praksa.

40 Vidjeti pod 3.2.

41 Vidjeti pod 1.

42 Vidjeti pod 2.

43 Vidjeti pod 3.2.

7.2. Ugovor o zakupu poslovne adrese**ističemo...**

Zakup poslovne adrese zasniva se sklapanjem ugovora o zakupu između zakupodavca i zakupnika.

Mišljenja smo kako bi minimalni sadržaj ugovora o zakupu poslovne adrese morao sadržavati sljedeće elemente:

- oznaku ugovornih strana;
- datum sklapanja ugovora;
- predmet ugovora, odnosno predmet zakupa (naznaka adrese, ili poštanskog sandučića);
- trajanje zakupa;
- iznos i dospjeće zakupnine;
- naznaka o plaćanju troškova zakupa;
- druga prava i obveze ugovornih strana;
- u slučaju da je zakupodavac JLP(R)S smatramo kako bi ugovor trebalo solemnizirati kod javnog bilježnika.

7.2.1. Predmet ugovora

Predmet ugovora o zakupu poslovne adrese može biti samo poslovna adresa, koja se koristi za primanje svih vrsta dolazne pošte. Na ovaj način poduzetnik može uštedjeti nepotrebne troškove ako za svoje aktivnosti ne mora svakodnevno koristiti poslovne prostorije. Osim toga, u okviru ovakvog ugovora o zakupu poslovne adrese često se u praksi ugovara mogućnost preusmjerenja pošte na drugu adresu, skeniranje zaprimljene pošte i slanje putem elektronske pošte zakupniku, korištenje telefonskog broja zakupodavca za zaprimanje telefaksa i sl.

Primjer – Ugovor o zakupu poslovne adrese radi primanja pošte

BEBEA d.o.o. za trgovinu, Zagreb, Palmotićeve 654, OIB: 82233211231 koje zastupa član uprave Vjekoslav Vjekić (u nastavku teksta: Zakupodavac)

i

ABEBE d.o.o. za informatičke usluge, Zagreb, Nova cesta 75a, OIB: 31122212222, koju zastupa članica uprave Marija Marijić (u nastavku teksta: Zakupnik)

sklapaju dana 29. kolovoza 2022. sljedeći

**UGOVOR
O ZAKUPU POSLOVNE ADRESE****Članak 1.**

Temeljem ovog Ugovora Zakupodavac daje, a Zakupnik prima u zakup poslovnu adresu u vlasništvu Zakupodavca, u Palmotićevoj 654, 10000 Zagreb.

Poslovnu adresu iz stavka 1. Zakupnik će koristiti za zaprimanje pošte u okviru obavljanja svoje djelatnosti obavljanja informatičke djelatnosti.

Članak 2.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako je Zakupodavac na adresi iz članka 1. ovog Ugovora vlasnik nekretnine-poslovnog prostora koji je u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Zagrebu upisana u z.k.ul. 1221 k.o. Centar.

Zakupodavac dokazuje svoje isključivo vlasništvo nad poslovnim prostorom iz članka 1. ovog Ugovora zemljišno-knjižnim



izvatkom Općinskog suda u Zagrebu, koji prileži ovom Ugovoru kao njegov sastavni dio.

Članak 3.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Zakupnik na ime korištenja poslovne adrese iz članka 1. ovog Ugovora dužan Zakupodavcu plaćati zakupninu u iznosu od 1.200,00 (slovima: tisućudvjesto) kuna mjesečno.

Zakupnina iz stavka 1. uvećava se za iznos poreza na dodanu vrijednost.

Zakupnina iz stavka 1. plaća se najkasnije svakog 15. u mjesecu unaprijed za sljedeći mjesec, temeljem računa koji izdaje Zakupodavac.

Zakupninu iz stavka 1. Zakupnik će plaćati Zakupodavcu na žiro-račun br. 11101321-1104356321, IBAN: 1898456879098765432, SWIFT:PKBHR2X, koji se vodi kod Prve kreditne banke d.d. Zagreb.

Članak 4.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Zakupodavac ovlašten i opunomoćen primiti i otvoriti svu poštu Zakupnika koja stigne na adresu iz članka 1. ovog Ugovora.

Članak 5.

Zakupodavac je dužan u roku od 24 sata od dana primitka pošte iz članka 4. ovog Ugovora istu poštu skenirati i poslati na adresu elektronske pošte Zakupnika: abebe@info.gov.com

Članak 6.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se ovaj Ugovor sklapa na određeno vrijeme od 12 (slovima: dvanaest) mjeseci.

Istekom ovog Ugovora nakon proteka vremena iz stavka 1., u slučaju da ugovorne strane ne sklope novi ugovor sukladno stavku 2. ovog članka, ovaj Ugovor o zakupu poslovne adrese prestaje.

Članak 7.

Zakupodavac i Zakupnik mogu otkazati ovaj Ugovor, uz obvezu prethodne obavijesti drugoj ugovornoj strani.

Obavijest o otkazu ugovora dostavlja se drugoj ugovornoj strani putem pošte, preporučeno s povratnicom, a otkazni rok iznosi 2 (slovima: dva) mjeseca i počinje teći od dana predaje obavijesti o otkazu pošti.

Članak 8.

Sve eventualne sporove nastale iz ovog Ugovora, ugovorne strane nastojati će riješiti sporazumno, a u slučaju spora, ugovorne strane ugovaraju nadležnost stvarno nadležnog suda u Zagrebu.

Članak 9.

Ovaj Ugovor je sastavljen u 4 (slovima: četiri) istovjetna primjerka od kojih svakoj ugovornoj strani pripadaju pod 2 (slovima: dva) istovjetna primjerka.

Za Zakupodavca:
Član uprave
Vjekoslav Vjekić

Za Zakupnika:
Članica uprave
Marija Marijić

Prilog:

- 1) Zemljišno-knjižni izvadak Općinskog suda u Zagrebu.

6. Zaključak

Zasnivanje zakupa poslovnog prostora kod kojeg je zakupodavac RH, odnosno JLP(R)S zahtijeva posebnu pažnju. Kod sklapanja ovih ugovora o zakupu poslovnog prostora potrebno je strogo voditi računa o detaljnim zakonskim odredbama koje uređuju zakup poslovnog prostora u njihovom vlasništvu. Ovi ugovori o zakupu poslovnog prostora moraju biti solemnizirani od strane javnog bilježnika.

Novinu u poslovnoj praksi predstavlja zakup poslovne adrese (virtualnog ureda). Slučajevi ovakvog zakupa sve su češći, posebno obzirom na razvoj suvremenog poduzetništva koje je sve više usmjereno obavljanju djelatnosti i pružanju određenih usluga na daljinu, putem elektroničkih sredstava komunikacije. S time u vezi s interesom treba pratiti daljnji razvoj propisa koji uređuju ovu materiju i sudske prakse.

Literatura:

- 1) Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Nar. nov., br. 125/11, 64/15 i 112/18), pročišćeni tekst – www.propisi.hr;
- 2) Zakon o obveznim odnosima (Nar. nov., br. 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18 i 126/21), pročišćeni tekst – www.propisi.hr;
- 3) Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Nar. nov., br. 81/15 i 94/17), pročišćeni tekst – www.propisi.hr;
- 4) Zakon o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji (Nar. nov., br. 121/17, 98/19 i 84/21), pročišćeni tekst – www.propisi.hr;
- 5) Zakon o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine (Nar. nov., 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 i 98/19), pročišćeni tekst – www.propisi.hr;
- 6) Kontrec, D., mag. iur., „Zakup kao institut obveznog i stvarnog prava“, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci (1991), v. 37, br. 1., str. 645.-683. (2016).
- 7) Brežanski, J., „Zakon o zakupu i prodaji poslovnog prostora-primjena u praksi“, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci (1991), v. 26, br. 1, str. 527.-587. (2005).
- 8) Prelević, B., „Primjeri najčešćih ugovora u poslovnoj praksi“, RiPup br. 7/2022, str. 8.-86.

Ne zaboravite:

- Zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora te prava i obveze zakupodavca i zakupnika uređuju se odredbama Zakona.
- Zakonom je na zakup poslovnog prostora propisana podredna primjena odredbi ZOO-a.
- Zakup poslovnog prostora zasniva se ugovorom o zakupu čiji je minimalni sadržaj određen Zakonom.
- Zakonom je određeno kako ugovor o zakupu poslovnog prostora mora biti sastavljen u pisanom obliku, a kada ga kao zakupodavac sklapa RH, odnosno JLP(R)S i potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku.
- U slučajevima kada je zakupodavac RH, odnosno JLP(R)S, zakupnik je dužan zakupninu plaćati mjesečno unaprijed i to najkasnije do desetoga dana u mjesecu.
- Zakonom je određeno kako zakupnik nema pravo poslovni prostor, ili dio poslovnog prostora dati u podzakup, osim ako nije drukčije ugovoreno, a u slučaju kada je zakupodavac RH poslovni prostor se ne može dati u podzakup.