

Ugovori o najmu i zakupu

Buljan, Katarina

Master's thesis / Diplomski rad

2023

Degree Grantor / Ustanova koja je dodijelila akademski / stručni stupanj: **University of Zagreb, Faculty of Law / Sveučilište u Zagrebu, Pravni fakultet**

Permanent link / Trajna poveznica: <https://um.nsk.hr/um:nbn:hr:199:555122>

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

Download date / Datum preuzimanja: **2025-01-19**



Repository / Repozitorij:

[Repository Faculty of Law University of Zagreb](#)



Pravni fakultet u Zagrebu
Katedra za građansko pravo

Katarina Buljan

UGOVORI O NAJMU I ZAKUPU

diplomski rad

mentor: prof. dr. sc. Marko Baretić

Zagreb, rujan 2023.

Izjava o izvornosti

Ja, Katarina Buljan pod punom moralnom, materijalnom i kaznenom odgovornošću, izjavljujem da sam isključiva autorica diplomskog rada te da u radu nisu na nedozvoljeni način (bez pravilnog citiranja) korišteni dijelovi tuđih radova te da se prilikom izrade rada nisam koristila drugim izvorima do onih navedenih u radu.

Katarina Buljan

SADRŽAJ

| | |
|---|-----------|
| 1. UVOD | 1 |
| 2. OPĆE UREĐENJE NAJMA | 2 |
| 2.1. Ugovor o najmu | 2 |
| 2.2. Oblik ugovora o najmu | 2 |
| 2.3. Ugovorne obveze stranaka | 2 |
| 2.3.1. Obveze najmodavca | 2 |
| 2.3.2. Obveze najmoprimca | 5 |
| 2.4. Podnajam | 6 |
| 2.5. Otudjenje iznajmljene stvari | 7 |
| 2.6. Prestanak najma | 8 |
| 2.7. Smrt, odnosno prestanak ugovornih strana | 9 |
| 3. POSEBNO UREĐENJE NAJMA | 9 |
| 3.1. Ugovor o najmu stana | 9 |
| 3.2. Subjekti najma stana | 10 |
| 3.3. Oblik i sadržaj ugovora | 10 |
| 3.4. Najamnina | 11 |
| 3.5. Ugovorne obveze stranaka | 12 |
| 3.5.1. Obveze najmodavca | 12 |
| 3.5.2. Obveze najmoprimca | 13 |
| 3.6. Podnajam stana ili dijela stana | 14 |
| 3.7. Prestanak ugovora o najmu stana | 14 |
| 3.8. Smrt, odnosno prestanak ugovornih strana | 17 |
| 3.9. Zaštićeni najmoprimac | 18 |
| 3.9.1. Statileo protiv Hrvatske | 23 |
| 4. OPĆE UREĐENJE ZAKUPA | 30 |
| 4.1. Ugovor o zakupu | 30 |
| 4.2. Zakupnina | 31 |
| 4.3. Ugovorne obveze stranaka | 31 |
| 4.3.1. Obveze zakupodavca | 31 |
| 4.3.2. Obveze zakupnika | 32 |
| 4.4. Podzakup | 34 |
| 4.5. Otudjenje zakupljene stvari | 35 |
| 4.6. Prestanak zakupa | 35 |

| | |
|---|-----------|
| 4.7. Smrt, odnosno prestanak ugovornih strana | 37 |
| 5. POSEBNA UREĐENJA ZAKUPA | 37 |
| 5.1. Ugovor o zakupu poslovnog prostora | 37 |
| 5.1.1. Pojam i sadržaj ugovora | 37 |
| 5.1.2. Oblik ugovora | 39 |
| 5.1.3. Zasnivanje zakupa poslovnih prostora u vlasništvu javnopravnih tijela | 39 |
| 5.1.4. Ugovorne obveze stranaka | 40 |
| 5.1.4.1. Obveze zakupodavca | 40 |
| 5.1.4.2. Obveze zakupnika | 42 |
| 5.1.5. Podzakup | 43 |
| 5.1.6. Prestanak zakupa poslovnog prostora | 44 |
| 5.1.7. Smrt, odnosno prestanak ugovornih strana | 46 |
| 5.2. Ugovor o zakupu poljoprivrednog zemljišta | 46 |
| 5.2.1. Pojam | 47 |
| 5.2.2. Sadržaj ugovora o zakupu poljoprivrednog zemljišta..... | 47 |
| 5.2.3. Ugovorne strane | 48 |
| 5.2.4. Održavanje poljoprivrednog zemljišta | 48 |
| 5.2.5. Raspolaganje poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu države | 50 |
| 5.2.6. Prestanak zakupa | 51 |
| 5.2.7. Zakup ribnjaka i pašnjaka | 52 |
| 6. ZAKLJUČAK | 54 |
| LITERATURA | 56 |

Ugovori o najmu i zakupu

SAŽETAK

U ovome radu dan je prikaz ugovora o najmu i zakupu definiranih zakonodavnim okvirom Republike Hrvatske. Sustavno je izloženo njihovo opće i posebno uređenje. U kontekstu posebnog uređenja, obrađeni su ugovori o najmu stana, ugovori o zakupu poslovnog prostora te ugovori o zakupu poljoprivrednog zemljišta. Definirani su pojmovi pojedinih ugovora, njihova forma, obveze ugovornih stranaka te načini prestanka ugovora. Rad sadrži i primjere iz sudske prakse koja odražava stajališta sudova Republike Hrvatske o važnim pitanjima najma i zakupa.

Ključne riječi: ugovori o najmu i zakupu, opće uređenje, posebno uređenje, najam, zakup

Rental and Lease Agreements

SUMMARY

This thesis deals with rental and lease agreements under the legislative framework of the Republic of Croatia. It offers an overview of their general and special arrangements. With regards to the special arrangements, it deals with rental contracts, commercial lease agreements and agricultural land lease agreements. It contains particular contract definitions, their forms, obligations of the contracting parties and different ways of terminating the contracts. This paper contains several examples of court practice in the Republic of Croatia which reflect the viewpoints of the courts on important questions of rental and lease agreements.

Keywords: rental and lease agreements, general arrangement, special arrangement, rent, lease

1. UVOD

Predmet ovoga rada su ugovori o najmu i zakupu. Temeljna razlika između dvaju ugovora je što se kod najma stvar daje na uporabu, a kod zakupa na korištenje. Pravo korištenja ovlašteniku daje pravo crpiti plodove iz zakupljene stvari dok ta mogućnost ne postoji kod najma, kada je stvar dana na uporabu. Osim toga, oba instituta poznaju opće i posebno uređenje. Zakon o obveznim odnosima propisuje opće uređenje ugovora o najmu i zakupu. Međutim, pojedine vrste najma i zakupa uređene su posebnim propisima pa se na njih opće uređenje primjenjuje tek podredno. Posebno uređenje ugovora o najmu sadržano je u Zakonu o najmu stanova, a posebno uređenje ugovora o zakupu u Zakonu o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, Zakonu o poljoprivrednom zemljištu i drugima. Također, kroz primjere iz sudske prakse prikazana su stajališta sudova Republike Hrvatske o važnim pitanja najma i zakupa.

2. OPĆE UREĐENJE NAJMA

2.1. Ugovor o najmu

Zakon o obveznim odnosima (NN br. 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22, 156/22, u daljnjem tekstu: ZOO) definira ugovor o najmu kao ugovor kojim najmodavac preuzima dužnost predati određenu stvar najmoprimcu na uporabu, a najmoprimac mu se za to obvezuje plaćati određenu najamninu.¹ Po svojoj pravnoj prirodi ugovor o najmu je konsenzualan, dvostranoobvezan, naplatan te kauzalan ugovor, a stranke ugovor mogu sklopiti na određeno ili neodređeno vrijeme.²

2.2. Oblik ugovora o najmu

Za sklapanje ugovora o najmu ZOO ne propisuje izričito pisanu formu što znači da stranke svoju volju za sklapanje ugovora mogu izraziti i usmeno.³ Stoga kažemo da ugovor o najmu nije strogo formalan ugovor. Međutim, kada su predmet ugovora o najmu nekretnine tada je pisani oblik obvezan za njegovu valjanost.⁴

2.3. Ugovorne obveze stranaka

2.3.1. Obveze najmodavca:

¹ Zakon o obveznim odnosima (Narodne novine br. 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22, 156/22, u daljnjem tekstu: ZOO), čl. 550.

² Klarić, Petar; Vedriš, Martin, Građansko pravo, Zagreb, 2014., (u daljnjem tekstu: Klarić et al., GP), str. 524.

³ Ana Keglević, Ugovor o najmu u svjetlu novog Zakon o obveznim odnosima, Godišnjak (Hrvatsko društvo za građanskopravne znanosti i praksu) br. 13. 2006., str. 483.

⁴ Čl. 552. ZOO.

Temeljna obveza najmodavca je predati stvar najmoprimcu na uporabu. Uz to, najmodavac je dužan održavati iznajmljenu stvar u stanju dostatnom za ugovorenu uporabu i to tako da o svome trošku pravodobno izvrši potrebne popravke, a najmoprimac ih je dužan dopustiti.⁵ Najmoprimac snosi troškove sitnih popravaka i redovite uporabe stvari. Ako je pak najmoprimcu stvar bila predana u neprikladnom stanju ili onome koje bi znatno ograničavalo uporabu stvari, on može raskinuti ugovor i zahtijevati naknadu štete ili ostati pri ugovoru i zahtijevati sniženje cijene.⁶ Najmodavac podmiruje poreze i ostale javne terete na stvari. Osim toga, dužan se suzdržati od preinaka koje bi ometale najmoprimca pri uporabi stvari pa je za svaku takvu izmjenu dužan prethodno pribaviti njegov pristanak. U protivnom, najmoprimac ima pravo na razmjerno sniženje najamnine.⁷ Također, najmodavac odgovara za materijalne i pravne nedostatke iznajmljene stvari.⁸ Naime, on odgovara za sve materijalne nedostatke koji sprječavaju ugovorenu ili redovitu uporabu stvari i to neovisno o tome je li za njih znao ili ne,⁹ osim za one koji su u trenutku sklapanja ugovora bili poznati najmoprimcu. Iznimno, on odgovara i za nedostatke koji su najmoprimcu ostali nepoznati

⁵ „Najmodavac je dužan naknaditi najmoprimcu troškove popravaka koje je ovaj izvršio, bilo stoga što nisu trpjeli odgađanje ili ih najmodavac, obaviješten o njima, nije izvršio u primjerenom roku. O potrebi popravka najmoprimac je dužan bez odgađanja obavijestiti najmodavca, u protivnom odgovara za odatle nastalu štetu.“(čl. 554. ZOO)

⁶ Klarić et al.,GP, str. 525.

⁷ Čl. 556. ZOO.

⁸ Klarić et al.,GP, str. 525.

⁹ Čl. 557. ZOO.

zbog njegove krajnje nepažnje¹⁰ ako je znao da postoje i namjerno ih prešutio. Ako je tvrdio da je stvar bez nedostataka, odgovara za sve nedostatke na njoj.¹¹ Valja napomenuti da ZOO daje ugovornim stranama mogućnost da ugovorom isključe ili ograniče odgovornost za materijalne nedostatke. Međutim, kako ta mogućnost ne bi bila zloupotrijebljena na štetu najmodavca, ZOO propisuje da će takva ugovorna odredba biti ništetna ako je: najmodavac znao da nedostaci postoje pa ih namjerno prešutio, nedostatak takav da sprječava uporabu stvari ili ugovorna odredba nametnuta od strane najmodavca zahvaljujući njegovom monopolskom ili povlaštenom gospodarskom položaju.¹² Najmodavac ima obvezu otkloniti nedostatak u primjerenom roku koji je odredio najmodavac, inače ovaj može raskinuti ugovor ili zahtijevati sniženje najamnine. U svakom slučaju, pripada mu i pravo na naknadu štete.¹³

Pravni nedostatak na stvari postoji kada se pojavi treća osoba koja tvrdi da ima neko pravo na iznajmljenoj stvari ili nekom njezinom dijelu koje isključuje ili ograničava najmodavčevu pravo na iznajmljenoj stvari. Najmodavac je dužan o pretenziji treće osobe obavijestiti najmodavca, ako on za to ne zna, inače će mu odgovarati za štetu. Ako se ispostavi da

¹⁰ „S krajnjom nepažnjom postupajući štetnik koji u svom ponašanju ne upotrijebi ni onu pažnju koju bi upotrijebio svaki prosječan čovjek“. (Klarić et al., GP, str. 598.)

¹¹ Čl. 557. ZOO.

¹² Čl. 558. ZOO.

¹³ Čl. 559. ZOO.

pravo trećega posve isključuje najmoprimčevo pravo na uporabu stvari, ugovor se raskida *ex lege*, a najmoprimac ima pravo na naknadu štete. Ako pravo trećega tek ograničava njegovo pravo, on može birati hoće li raskinuti ugovor i zahtijevati naknadu štete ili zahtijevati sniženje najamnine i naknadu štete.¹⁴

2.3.2. Obveze najmoprimca:

Najmoprimac sa stvari mora postupati na ugovorom predviđen način te u skladu s njenom namjenom, i to kao dobar gospodarstvenik, odnosno dobar domaćin.¹⁵ Inače odgovara ne samo za štetu koju je on prouzročio nego i druga osoba kojoj je predao stvar na uporabu. Ako bi i nakon opomene najmodavca nastavio upotrebljavati stvar protivno ugovoru ili njezinoj namjeni, zanemarivati njezino održavanje, oštećivati stvar ili je neovlašteno prepuštati trećemu, najmodavac mu ima pravo otkazati ugovor, bez pridržavanja otkaznog roka.¹⁶ Najmoprimac je dužan plaćati najamninu. U pogledu toga stranke imaju mogućnost da ugovorom odrede rokove plaćanja ili da se pridržavaju zakonskih rokova. U nedostatku takvih odredbi, najmoprimac plaća najamninu sukladno običaju mjesta gdje mu je stvar predana. Inače, najamninu plaća mjesečno ako je ugovor sklopljen na neodređeno vrijeme. Međutim, ako su stranke ugovor sklopile na određeno vrijeme, kraće od godinu dana, najamninu plaća nakon što istekne to vrijeme. Ako je najam

¹⁴ Čl. 560. ZOO.

¹⁵ Dobar gospodarstvenik, odnosno dobar domaćin je osobito pažljiv i savjestan čovjek. (Klarić et al., str. 598.)

¹⁶ Čl. 562. ZOO.

sklopljen na godinu dana ili više, tada polugodišnje ako nije što drugo ugovoreno ili propisano.¹⁷ Ako najmoprimac dva puta uzastopno zakasni s plaćanjem najamnine ili njenog znatnog dijela, najmodavac mu može otkazati ugovor o najmu, bez pridržavanja otkaznog roka.¹⁸ Valja dodati da najmodavcu pripada založno pravo na unesenim stvarima najmoprimca koje mogu biti predmet ovrhe te ih on može zadržati do namirenja tražbina za dužnu najamninu i eventualnih ostalih tražbina s naslova ugovora o najmu.¹⁹ Nakon prestanka najma najmoprimac je dužan vratiti iznajmljenu stvar. Pri tome, ne odgovara za istrošenost koja je nastupila redovitom uporabom stvari, niti za oštećenja zbog dotrajalosti. Ako je izvršio promjene na stvari dužan ju je vratiti u izvorno stanje pri čemu ima pravo odnijeti dodatke na stvari (*ius tollendi*²⁰) ako to može učiniti bez da ju ošteti. Međutim, najmodavac može zadržati dodatke ako mu isplati njihovu protuvrijednost u trenutku vraćanja stvari.²¹

2.4. Podnajam

ZOO predviđa mogućnost davanja iznajmljene stvari u podnajam. Ako najmoprimac želi dati stvar u podnajam to može učiniti

¹⁷ Čl. 563. ZOO.

¹⁸ „Ali ugovor ostaje na snazi ako najmoprimac plati iznos dužne najamnine prije nego mu je otkaz priopćen.“ (čl. 564. st.2. ZOO)

¹⁹ Čl. 565. ZOO.

²⁰ lat. pravo odnošenja - U rimskoj pravnoj tradiciji, subjektivno pravo koje ovlašćuje svojeg nositelja da odnese ili ukloni ono što je ugradio u tuđu stvar, (<https://informator.hr/strucni-clanci/ius-tollendi-lat-pravo-odnosjenja>).

²¹ Čl. 566. ZOO.

samo ako pribavi suglasnost najmodavca. Istovremeno najmoprimac jamči da će podnajmoprimac upotrebljavati stvar sukladno odredbama ugovora o najmu. Podnajmoprimac bi svakako trebao biti upoznat s pravom najmodavca da radi naplate tražbina koje ima prema najmoprimcu od njega neposredno zahtijeva isplatu iznosa koji on duguje najmoprimcu s osnove ugovora o podnajmu.²² Podnajam prestaje uvijek kad prestane najam.²³

2.5. Otudjenje iznajmljene stvari

Jedna od situacija koju ZOO posebno uređuje je ona kada najmodavac otuđi iznajmljenu stvar nakon što ju je predao najmoprimcu. Tada na mjesto najmodavca stupa stjecatelj koji preuzima prava i obveze iz ugovora o najmu. Stjecatelj ne može tražiti povrat stvari od najmoprimca prije isteka vremena ugovora, a ako je ugovor o najmu sklopljen na neodređeno vrijeme onda prije proteka otkaznog roka. Budući da stjecatelj stupa na mjesto najmodavca u trenutku kada najmoprimac primi obavijest o otudjenju stvari, najmoprimac može pravovaljano platiti najamninu isključivo stjecatelju.²⁴ Moguće je i da najmodavac iznajmljenu stvar otuđi i preda stjecatelju prije nego je uopće preda najmoprimcu. U tom slučaju, stjecatelj stupa na mjesto najmodavca samo ako je u trenutku sklapanja

²² Čl. 568. ZOO.

²³ Čl. 569. ZOO.

²⁴ „Ako nije drukčije ugovoreno, stjecatelj ima pravo na najamninu od prvoga roka nakon stjecanja stvari, ali ako je najmodavac primio najamninu unaprijed, dužan mu je ustupiti je.“ (čl. 571. st. 1. ZOO.)

ugovora o otuđenju stvari znao ili iz okolnosti morao znati za postojanje ugovora o najmu. U protivnom, stjecatelj nije dužan predati stvar najmoprimcu pa najmoprimcu jedino preostaje da najmodavcu uputi zahtjev za naknadu štete. Za stjecateljeve ugovorne obveze otuđitelj odgovara najmoprimcu kao solidarni jamac, osim ako su stranke drukčije odredile.²⁵ U svakom slučaju, najmoprimac može radi otuđenja iznajmljene stvari otkazati ugovor o najmu uz poštivanje zakonskih otkaznih rokova.²⁶

2.6. Prestanak najma

1) Protok vremena

Najam prestaje kada istekne ugovorom određeno vrijeme njegova trajanja odnosno ako je njegovo trajanje određeno zakonom, tada protekom tog vremena. Trajanje ugovora će se produžiti na neodređeno vrijeme ako najmoprimac po isteku ugovorom određenog vremena nastavi upotrebljavati stvar, a najmodavac se tome ne usprotivi.²⁷

2) Otkaz

Ako trajanje ugovora o najmu nije određeno niti određivo, svaka strana može drugoj otkazati ugovor uz poštivanje određenog otkaznog roka.²⁸ Ako drukčije nije određeno, duljina otkaznog roka za najam pokretnine je osam dana, a za najam

²⁵ Čl. 572. ZOO.

²⁶ Čl. 573. ZOO.

²⁷ Čl. 574. ZOO.

²⁸ Čl. 576. ZOO.

nekretnine trideset dana.²⁹ Kada je predmet ugovora nekretnina, otkaz se daje u pisanom obliku.

3) Propast stvari

Ako propast stvari uzrokuje viša sila ili događaj za koji nije odgovorna ni jedna ugovorna strana, najam prestaje. Ako pak nastupi djelomična propast ili oštećenje stvari, najmoprimac može raskinuti ugovor ili ostati pri ugovoru i zahtijevati sniženje najamnine.³⁰

2.7. Smrt, odnosno prestanak ugovornih strana

Smrt, odnosno prestanak najmodavca ili najmoprimca ne dovodi do prestanka najma, već prava i obveze iz ugovora o najmu prelaze na njihove nasljednike, odnosno pravne sljednike.³¹

3. POSEBNO UREĐENJE NAJMA

3.1. Ugovor o najmu stana

Zakon o najmu stanova (NN br. 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18, 105/20, u daljnjem tekstu: ZNS) uređuje međusobne odnose ugovornih strana u svezi s najmom i korištenjem stana ili njegova dijela. Iznimno, odredbe ZNS ne primjenjuju se u slučajevima kada se stan koristi kao privremeni smještaj ili se daje na korištenje u

²⁹ Iznimno, ako je uporaba iznajmljene stvari opasna za zdravlje ZOO dopušta najmoprimcu da otkáže ugovor bez davanja otkaznog roka čak i ako je za to znao u trenutku sklapanja ugovora. (čl. 576. st. 4. ZOO)

³⁰ Čl. 578. ZOO.

³¹ Čl. 577. ZOO.

svezi s obavljanjem poslova najmodavca.³² Sklapanjem ugovora o najmu stana najmodavac preuzima obvezu predaje stana za stanovanje najmoprimcu, a on mu se za to obvezuje plaćati određenu najamninu.³³ Stan je „skup prostorija namijenjenih za stanovanje s prijeko potrebnim sporednim prostorijama koje čine jednu zatvorenu građevinsku cjelinu i imaju poseban ulaz“.³⁴ Ako najmoprimac želi upotrebljavati i druge prostorije unutar zgrade kao što su garaža, praonica rublja, sušionica rublja i sl., one se mogu dati u najam, uz posebnu naknadu.

3.2. Subjekti najma stana

Subjekti ugovora o najmu stana su najmodavac i najmoprimac. Najmodavac ne mora biti vlasnik stana već može biti ovlaštenik prava koje sadrži i pravo na davanje stana u (pod)najam. Najmodavac može biti fizička ili pravna osoba, a najmoprimac, po prirodi stvari, može biti samo fizička osoba.³⁵ Osim najmoprimca stan mogu upotrebljavati i članovi njegova kućanstva.

3.3. Oblik i sadržaj ugovora

Ugovor o najmu stana sklapa se u pisanom obliku³⁶, s jednom osobom, a iznimno s oba braćna druga. Prilikom sklapanja ugovora o najmu stana stranke trebaju voditi računa o tome da

³² Zakon o najmu stanova (Narodne novine br. 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18, 105/20, u daljnjem tekstu: ZNS), čl. 27.

³³ Čl. 3. ZNS.

³⁴ Čl. 2. ZNS.

³⁵ Mladen Žuvela, Ugovor o najmu stana, Hrvatska gospodarska revija, 47:2/1998, str. 45.

³⁶ U protivnom, ugovor je ništetan. (čl. 4. st. 2. ZNS.)

ugovor sadrži bitne sastojke. ZNS propisuje da su to sljedeći podaci: a) ugovorne strane, b) opis stana, odnosno njegova dijela koji je predmet najma, c) iznos najamnine i način plaćanja, d) vrsta troškova koji se plaćaju u svezi sa stanovanjem i način na koji će se plaćati, e) podaci o osobama koje će se zajedno s najmoprimcem koristiti stanom, f) vrijeme trajanja najma, g) odredbe o održavanju stana, h) odredbe o uporabi zajedničkih prostorija, zajedničkih dijelova i uređaja zgrade i zemljišta koje služi zgradi te i) odredbe o primopredaji stana.³⁷

3.4. Najamnina

Najamnina može biti zaštićena ili slobodno ugovorena.³⁸

Zaštićenu najamninu plaćaju samo pojedini najmoprimci i to oni koji se koriste stanovima koji su izgrađeni posebnim sredstvima za rješavanje stambenih pitanja osoba slabijeg imovnog stanja, koji to pravo ostvaruju na temelju propisa o pravima hrvatskih branitelja, koji su bili nositelji stanarskog prava do dana stupanja na snagu ZNS ili su određeni posebnim propisom.³⁹ Zaštićena najamnina određuje se prema uvjetima i mjerilima Vlade Republike Hrvatske⁴⁰, pri čemu se uzima u obzir da njen iznos ne može biti niži od iznosa koji

³⁷ Čl. 5. ZNS.

³⁸ Čl. 6. ZNS.

³⁹ Čl. 8. ZNS.

⁴⁰ „Uvjeti i mjerila najamnine utvrđuju se ovisno o opremljenosti stana, iskoristivosti stana, troškovima održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, kao i o platnim mogućnostima obiteljskog domaćinstva najmoprimca“. (čl. 7. ZNS.)

je potreban kako bi se podmirili troškovi redovnog održavanja zgrade. Ostali korisnici stanova plaćaju slobodno ugovorenu najamninu.⁴¹ Ako su stranke sklopile ugovor na neodređeno vrijeme, one ne mogu mijenjati visinu najamnine prije nego protekne rok od godine dana. Nakon toga, svaka strana može uputiti pisani prijedlog drugoj da se izmjeni iznos najamnine.⁴² S tim u vezi, Županijski sud u Rijeci, u presudi Gž-2224/2019-2 zauzima stav da „... nije bila ovlaštena jednostranim odlukama izmijeniti najamninu, već samo staviti ponudu za izmjenu najamnine, a u slučaju neprihvatanja takve ponude od strane tuženika, prihvatiti zakonske posljedice u vidu raskida ili otkaza ugovora“.⁴³

3.5. Ugovorne obveze stranaka

3.5.1. Obveze najmodavca:

Najmodavac je dužan predati najmoprimcu stan pogodan za stanovanje te ga takvim održavati.⁴⁴ Osim obveze prema najmoprimcu, najmodavac ima i javnopravnu obvezu prema javnoj vlasti. Naime, dužan je dostaviti ugovor o najmu stana i

⁴¹ Čl. 9. ZNS.

⁴² „Najamnina se može ugovoriti za daljnje razdoblje najviše do iznosa koji odgovara iznosu do 20% većem od prosječne slobodno ugovorene najamnine u istom naselju, odnosno županiji za stan koji se po površini, opremljenosti i položaju može usporediti sa stanom koji se daje u najam“. (čl. 10. ZNS.) „Ako novopredložena najamnina prelazi iznos, najmoprimac ima pravo u roku od 30 dana od dana novopredložene visine najamnine putem suda zatražiti utvrđivanje njezine visine. Do donošenja odluke suda, najmoprimac plaća predujam najamnine u visini ugovorene najamnine“. (čl. 11. st. 2. ZNS)

⁴³ Županijski sud u Rijeci, Gž-2224/2019-2 od 11. studenog 2021., (<https://sudskapraksa.csp.vsrh.hr/decisionText?id=090216ba80c6ff1c&q=ugovor+o+najmu>)

⁴⁴ „Na odgovornost najmodavca glede nedostataka u stanu danom u najam, kao i za štetu nastalu zbog tih nedostataka, primjenjuju se propisi o obveznim odnosima“. (čl. 12. ZNS)

prijaviti sve eventualne promjene glede iznosa najamnine upravnom odjelu jedinice lokalne samouprave, odnosno Grada Zagreba te nadležnoj poreznoj upravi.⁴⁵

3.5.2. Obveze najmoprimca:

Najmoprimac je pri korištenju dužan čuvati stan od oštećenja. On odgovara za štetu koja je nastala u stanu i na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade i to i za onu koju su prouzročili drugi korisnici stana.⁴⁶ U slučaju potraživanja s naslova dugovane najamnine ili iznosa naknade štete radi oštećenja stana, najmodavcu pripada zakonsko založno pravo na unesenom pokućstvu i drugim pokretninama najmoprimca i članova njegovog domaćinstva. On ima pravo zadržati te pokretnine sve dok mu najmoprimac ne isplati dužan iznos najamnine, odnosno naknade štete.⁴⁷

Ako najmoprimac želi učiniti preinaku u stanu i na zajedničkim prostorijama ili uređajima u zgradi, dužan je prethodno pribaviti pisanu suglasnost najmodavca. Također, ima obvezu obavijestiti najmodavca o nužnim popravcima u stanu i na zajedničkim dijelovima zgrade.⁴⁸ Tom prilikom dužan je pustiti najmodavca u stan, kao i u slučajevima kontrole korištenja stana.⁴⁹

⁴⁵ Čl. 26. ZNS.

⁴⁶ Čl. 15. ZNS.

⁴⁷ „Za dužnu najamninu i počinjenu štetu solidarno s najmoprimcem odgovaraju i članovi njegova obiteljskog domaćinstva“. (čl. 15. st. 3. ZNS)

⁴⁸ Troškove popravka snosi najmodavac. (čl. 14. st. 3. ZNS)

⁴⁹ Čl. 16. ZNS.

Najmoprimac ima pravo upotrebljavati zajedničke prostorije, dijelove i uređaje zgrade koji su nužni za korištenje stanom te ima pravo koristiti zemljište koje služi zgradi. Ostale zajedničke prostorije, dijelove i uređaje zgrade može upotrebljavati samo ako su stranke tako odredile ugovorom.⁵⁰

Po isteku najma, najmoprimac predaje stan najmodavcu u stanju u kojem ga je zaprimio. Ne odgovara mu za promjene koje su nastupile redovnim korištenjem stana, osim ako je drugo određeno ugovorom.⁵¹

3.6. Podnajam stana ili dijela stana

Ako najmoprimac želi dati stan ili njegov dio u podnajam, dužan je prethodno pribaviti pristanak najmodavca. Ugovor o podnajmu stana najmoprimac je dužan dostaviti najmodavcu i mjesno nadležnoj poreznoj upravi. Osim toga, mora obavijestiti poreznu upravu i o svim eventualnim promjenama glede visine podnajamnine.⁵²

3.7. Prestanak ugovora o najmu stana

1) Istekom vremena

Ugovor o najmu stana prestaje istekom određenog vremena na koje je sklopljen. Valja napomenuti da postoji mogućnost prešutnog obnavljanja ugovora za isto vrijeme trajanja kao i prethodni. Naime, ako najmodavac ili najmoprimac ne žele da se ugovor

⁵⁰ Čl. 18. ZNS.

⁵¹ Čl. 17. ZNS.

⁵² Čl. 28. ZNS.

obnovi, potrebno je da o tome obavijeste drugu stranu pisanim putem, minimalno 30 dana prije nego ugovor istekne. Inače se ugovor smatra obnovljenim. Ako pak najmodavac želi sklopiti ugovor o najmu za daljnje razdoblje, ali pod izmijenjenim uvjetima, dužan je pisanim putem i u gore navedenom roku obavijestiti najmoprimca. Najmoprimac ima rok od 15 dana od primitka obavijesti da prihvati ponudu. Ako to ne učini u danom roku, uzima se da ne želi sklopiti ugovor za daljnje razdoblje.⁵³

2) *Otkazom*

ZNS daje najmodavcu pravo da otkáže ugovor o najmu stana ako se najmoprimac ili drugi korisnici stana koriste stanom suprotno Zakonu i ugovoru o najmu stana. Osobito navodi slučajeve kada najmoprimac kasni s plaćanjem najamnine i drugih troškova, bez suglasnosti najmodavca dade stan ili njegov dio u podnajam, ometa druge u mirnom korištenju stanom ili poslovnim prostorom, bez dopuštenja najmodavca omogući uporabu stana osobi koja nije navedena u ugovoru, na vrijeme dulje od 30 dana ili se ne koristi stanom za stanovanje, već za druge namjene. Ako najmodavac želi otkazati ugovor o najmu stana iz nekog od navedenih razloga, dužan je prethodno uputiti pisanu opomenu najmoprimcu da u roku od 30 dana otkloni razloge za otkaz. Iznimno, nije ga dužan prethodno opomenuti ako on više od dva puta postupi suprotno ugovoru,

⁵³ Čl. 25. ZNS

odnosno Zakonu.⁵⁴ Otkaz se daje u pisanom obliku, s obrazloženjem, a otkazni rok za iseljenje najmoprimca je tri mjeseca.⁵⁵ Sudska praksa pojašnjava da „otkaz ugovora o najmu stana ne daje najmoprimac podnošenjem tužbe sudu, već pisanim putem neposredno uz propisani otkazni rok, pa stoga sud nije nadležan za odlučivanje o otkazu ugovora o najmu stana“.⁵⁶ Također, okolnost da najmodavac u dopisu dostavljenom najmoprimcu nije izriječno naveo „da se raskida ugovor o najmu već se zahtjeva iseljenje tuženika iz kuće, ne može se cijeliti da se ne radi o raskidu ugovora. Tim dopisom tužitelj traži iseljenje tuženika iz kuće i daje mu otkazni rok u kojem se treba iseliti, dopis zadovoljava zakonom predviđenu pisanu formu ... i uručen je tuženiku, pa po ocjeni ovog drugostupanjskog suda radi se o otkazu ugovora o najmu“.⁵⁷ Ako su stranke ugovor sklopile na neodređeno vrijeme, najmodavac može otkazati ugovor ako ima namjeru useliti se u taj stan ili useliti svoje potomke, roditelje ili osobe koje je dužan uzdržavati, ali samo pod uvjetom da je najmoprimcu osigurao drugi stan za najam, na neodređeno vrijeme.⁵⁸ U tom

⁵⁴ Čl. 19. ZNS.

⁵⁵ Otkazni rok počinje teći prvoga dana sljedećeg mjeseca od mjeseca u kojem je otkaz primljen. Ako se najmoprimac ne iseli iz stana u otkaznom roku, odnosno u roku koji je odredio najmodavac u slučaju iz članka 20. ovoga Zakona, najmodavac može nadležnom sudu podnijeti tužbu za iseljenje najmoprimca. (čl. 22. ZNS)

⁵⁶ Županijski sud u Bjelovaru, Gž-2301/08-2 od 26. ožujka 2009. godine, (<https://sudskapraksa.csp.vsrh.hr/decisionText?id=090216ba8058ef17&q=ugovor+o+najmu>)

⁵⁷ Županijski sud u Bjelovaru, Gž-129/2019-2 od 23. siječnja 2020., (<https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/ZSRH2019BjGzB129A2>)

⁵⁸ Čl. 21. ZNS.

slučaju, otkazni rok za iseljenje je šest mjeseci. Najmoprimac može otkazati ugovor bez navođenja razloga, pod uvjetom da o tome obavijesti najmodavca najmanje 3 mjeseca prije dana iseljenja iz stana.⁵⁹

3) *Raskidom od strane najmodavca*

Samo najmodavac ima mogućnost raskinuti ugovor. To može učiniti iz dva razloga. Prvi je kada najmoprimac ili drugi korisnici stana svojom krivnjom nanose štetu zajedničkim prostorijama, uređajima i dijelovima zgrade, a ne otklone ju u roku od 30 dana. Drugi razlog je ako najmoprimac izvrši preinake u stanu ili zgradi bez njegove pismene suglasnosti. Raskid ugovora se daje u pisanom obliku, uz navođenje razloga. Pri tome, najmodavac mora ostaviti najmoprimcu rok za iseljenje iz stana od minimalno 15 dana.⁶⁰

4) *Sporazumom ugovornih strana*

Ugovorne strane mogu se u svako doba sporazumjeti o prestanku ugovora o najmu stana.⁶¹ Sporazumom određuju vrijeme i način primopredaje stana.

3.8. Smrt, odnosno prestanak ugovornih strana

Ugovor o najmu stana ne prestaje smrću, promjenom ili prestankom najmodavca, već prava i obveze iz ugovora prelaze na njegova nasljednika ili pravnog sljednika. Ako pak najmoprimac umre ili

⁵⁹ Čl. 23. ZNS.

⁶⁰ Čl. 20. ZNS.

⁶¹ Klarić et al., GP, str. 529.

napusti stan, prava i obveze iz ugovora prelaze na njegova bračnog druga, a podredno na dijete, pastorka ili najmoprimčeva usvojenika, ovisno o njihovu sporazumu.⁶² Ako u roku od 30 dana od smrti ili iseljenja najmoprimca oni ne postignu sporazum, smatrati će se da stan koriste bez ugovorne osnove.⁶³

3.9. Zaštićeni najmoprimac

Zakonom o najmu stanova ukinuto je stanarsko pravo⁶⁴, a dotadašnji nositelji stanarskog prava stječu prava i obveze najmoprimca.⁶⁵ ZNS je propisao da će vlasnik stana s osobom koja ispunjava uvjete najmoprimca sklopiti ugovor o najmu stana na neodređeno vrijeme⁶⁶, a najmoprimac za to vrijeme ima pravo ugovoriti zaštićenu najamninu. Najmoprimac nema pravo na zaštićenu najamninu ako dio stana koristi za obavljanje poslovne djelatnosti ili je vlasnik kuće ili stana koji su useljivi.⁶⁷ Vlasnik stana dužan je obavijestiti najmoprimca o svom vlasništvu i prebivalištu, odnosno sjedištu, u roku od 60 dana od dana stupanja na snagu ZNS, a najmoprimac je dužan

⁶² „O nastaloj promjeni najmoprimac ili osobe koje s njim stanuju dužne su obavijestiti najmodavca u roku od 30 dana od smrti ili iseljenja najmoprimca. U istom roku dužne su te osobe obavijestiti najmodavca ako ne žele produžiti ugovorni odnos“. (čl. 24. st. 2. i st. 3. ZNS)

⁶³ Čl. 24. st. 4. ZNS.

⁶⁴ Pravo kojim se građanima osiguravalo trajno korištenje stanom u društvenom vlasništvu, radi zadovoljavanja osobnih i obiteljskih stambenih potreba. (Nenad Mušić, Stanarsko pravo – povijesnopravni pregled i transformacija u Republici Hrvatskoj, Pravnik : časopis za pravna i društvena pitanja, 45:91/2011., str. 132.)

⁶⁵ „Osim osoba protiv kojih je u tijeku postupak za otkaz ili prestanak stanarskog prava“. (čl. 30. st. 3. ZNS)

⁶⁶ „Vlasnik stana nije dužan sklopiti ugovor o najmu stana s osobom koja se kao najmoprimac koristi s dva stana. U tom će slučaju vlasnik stana, prema izboru najmoprimca, sklopiti ugovor o najmu stana pod uvjetima iz članka 31. stavka 1. ovoga Zakona samo za jedan stan“. (čl. 32. ZNS)

⁶⁷ Čl. 31. ZNS.

podnijeti zahtjev za sklapanje ugovora o najmu stana u roku od 6 mjeseci od dana stupanja na snagu ZNS, odnosno od dana pravomoćnosti odluke kojom je odlučeno o pravu te osobe na korištenje stanom. S tim u svezi sudska praksa zauzela je sljedeće stajalište „najmodavac i najmoprimac (kao bivši nositelj stanarskog prava) imaju ne samo pravo već i obvezu sklopiti ugovor o najmu. Kada do sklapanja takvog ugovora nije došlo jer je najmoprimac propustio u odgovarajućem, a razumnom vremenu zatražiti njegovo sklapanje ili s tim u vezi zatražiti odgovarajuću sudsku zaštitu tada je zbog nepoduzimanja ovih pravnih radnji kroz razdoblje više od 10 godina od stupanja na snagu ZNS-a, izgubio zakonom stečena prava najmoprimeca pa tako i koristiti stan plaćanjem zaštićene najamnine. Svako drugo tumačenje, ..., dovelo bi do narušavanja ravnoteže interesa, ..., jer se ne može niti od vlasnika stana zahtijevati da unedogled prihvaća neizvjesnost hoće li i kada bivši nositelj stanarskog prava podnijeti zahtjev za sklapanje Ugovora, a kroz koje vrijeme tuženica kao vlasnik stana ne bi mogla urediti odnose korištenja navedenog stana na propisani način“.⁶⁸ Najmoprimac ima pravo uputiti sudu zahtjev da donese presudu koja bi zamijenila ugovor o najmu stana ako vlasnik stana s njim u roku od 3 mjeseca od primitka zahtjeva ne sklopi ugovor ili ga odbija sklopiti.⁶⁹ Ako zaštićeni najmoprimac umre ili napusti

⁶⁸ VSRH, Rev 3023/2015-2 od 17. listopada 2018., <https://sudskapraksa.csp.vsrh.hr/decisionText?id=090216ba8097f321&q=ugovor+o+najmu>

⁶⁹ Čl. 33. ZNS.

stan, njegova prava i dužnosti iz ugovora prelaze na osobu navedenu u ugovoru. Sudska praksa je odgovorila na pitanje „Može li osoba koja ima u vlasništvu useljivu kuću i (ili) stan biti utvrđena članom obiteljskog domaćinstva zaštićenog najmoprimca...?“ na sljedeći način „pitanje unošenja članova porodičnog domaćinstva u Ugovor o najmu stana ne vezuje uz pitanje ima li ta osoba u vlasništvu kuću ili stan jer ta ograničenja postoje samo u odnosu na ranijeg nositelja stanarskog prava...“.⁷⁰ Osoba koja stupa na mjesto dotadašnjeg zaštićenog najmoprimca ima obvezu zatražiti sklapanje ugovora o najmu stana u roku od 60 dana od smrti ili iseljenja najmoprimca, a najmodavac je dužan s njom sklopiti ugovor na neodređeno vrijeme, s pravima i obvezama zaštićenog najmoprimca.⁷¹ Najmodavac može otkazati ugovor zaštićenom najmoprimcu iz razloga sadržanih u čl. 40. ZNS. U njemu je navedeno da su valjani svi razlozi za otkaz ugovora sadržani u čl. 19. ZNS, a koji su prethodno izloženi kod otkaza ugovora redovnom najmoprimcu.⁷² U slučaju neplaćanja najamnine sudska praksa navodi „sama činjenica neplaćanja najamnine ne ukazuje da netko koristi stan bez pravne osnove već neplaćanje najamnine može biti razlog za otkaz ugovora o najmu stana (čl.

⁷⁰ VSRH, Rev-x 691/11-2 od 26. listopada 2011., (<https://sudskapraksa.csp.vsrh.hr/decisionText?id=090216ba805ad83c&q=ugovor+o+najmu>).

⁷¹ Čl. 38. ZNS.

⁷² *Supra.* 15.str.

19. st. 1. toč. 1. Zakona o najmu stanova)“.⁷³ Osim toga, čl. 40. st. 1. kao razlog za otkaz navodi i čl. 21. st. 1. toč. 1. ZNS koji kaže da najmodavac može otkazati ugovor o najmu stana na neodređeno vrijeme ako se u taj stan namjerava useliti sam ili namjerava useliti svoje potomke, roditelje ili osobe koje je prema posebnim propisima dužan uzdržavati. Međutim, nastavno na tu odredbu, čl. 40. st. 2. propisuje da najmodavac može otkazati ugovor samo ako je najmoprimcu osigurao drugi odgovarajući stan s pravima i obvezama zaštićenog najmoprimca. Tu valja napomenuti da je sudska praksa istaknula sljedeće „Ustavni sud je Odlukom br. U-I-762/1996 od 31. ožujka 1998. godine ukinuo odredbu čl. 40. st. 2. Zakona o najmu stanova kojom je bilo regulirano da se u slučaju iz st. 1. podstavka 1. čl. 40. najmodavac može otkazati ugovor o najmu stana sklopljen na neodređeno vrijeme samo u slučaju ako je najmoprimcu osigurao drugi useljiv stan pod uvjetima za stanovanje koji nisu nepovoljniji za najmoprimca. No međutim, zakonodavac sve do danas nije uredio sporni pravni odnos sukladno stajalištima Ustavnog suda izraženim u naprijed citiranoj Odluci. S obzirom na necjelovitost odredbe čl. 40. st. 1. podstavak 1. Zakona o najmu stanova nastale prestankom važenja odredbe st. 2. istog članka, za otkaz ugovora o najmu stana zaštićenom najmoprimcu na temelju

⁷³ VSRH, Gzz 24/06-2 od 21. prosinca 2006., <https://sudskapraksa.csp.vsrh.hr/decisionText?id=090216ba8053ffc7&q=ugovor+o+najmu>

čl. 40. st. 1. podstavak 1. nije dovoljno samo postojanje namjere najmodavca da sam ili s članovima svoje obitelji useli u stan kojeg koristi zaštićeni najmoprimac, već do primjene te odredbe može doći samo u slučaju ako najmoprimac ima u vlasništvu useljiv odgovarajući stan na području općine ili grada gdje se nalazi stan u kojem stanuje, jer u tom slučaju nije postojala obveza osiguravanja drugog useljivog stana najmoprimcu od strane najmodavca niti prije prestanka važenja ukinutih odredbi Zakona o najmu stanova (čl. 40. st. 4.)⁷⁴ Nadalje, ZNS u slučaju zaštićenog najmoprimca daje najmodavcu dodatnu mogućnost da otkáže ugovor i onda ako on ili njegova obitelj nemaju riješeno stambeno pitanje, a na temelju posebnog propisa on ostvaruje pravo na stalnu socijalnu pomoć ili ima više od 60 godina.⁷⁵ Tada jedinica lokalne samouprave, odnosno Grad Zagreb preuzimaju obvezu osigurati najmoprimcu drugi odgovarajući stan, s pravima i obvezama zaštićenog najmoprimca.⁷⁶ Iznimno, najmoprimac nema pravo na drugi odgovarajući stan ako u vlasništvu ima useljivi odgovarajući stan na području općine ili grada gdje se nalazi stan u kojem

⁷⁴ ŽS Bjelovar GŽ-88/2013-2 od 8. svibnja 2014. godine, <https://sudskapraksa.csp.vsrh.hr/decisionText?id=090216ba803eef7e&q=ugovor+o+najmu>

⁷⁵ „Najmodavac koji je otkupio stan prema odredbama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo (»Narodne novine«, br. 43/92. – pročišćeni tekst, 69/92., 25/93., 48/93., 2/94., 44/94., 58/95. i 11/96.) te njegovi pravni sljednici ne mogu otkazati ugovor o najmu zaštićenom najmoprimcu zbog razloga određenih u stavku 1. ovoga članka“. (čl. 40. st.5. ZNS)

⁷⁶ „Odgovarajućim stanom, smatra se stan u istoj općini ili gradu, veličine jedna osoba jedna soba, s time da broj soba ne može biti veći od broja soba u stanu iz kojeg se iseljava“. (čl. 41. ZNS)

stanuje.⁷⁷ U slučaju prodaje stana, najmodavac mora poštivati pravo prvokupa koje pripada zaštićenom najmoprimcu. Naime, najmodavac je dužan preporučenim pismom ili podneskom preko suda stan prvo ponuditi zaštićenom najmoprimcu te mu priopćiti cijenu i uvjete prodaje. Zaštićeni najmoprimac tada ima rok od 30 dana da prihvati ponudu inače najmodavac može prodati stan nekome drugome, ali samo pod istim uvjetima ili za višu cijenu.⁷⁸ Ako najmodavac proda stan bez da ga prethodno ponudi zaštićenom najmoprimcu on može sudskim putem zahtijevati da se prodaja poništi i da mu najmodavac proda stan pod istim uvjetima. Subjektivni rok za podnošenje tužbe zbog povrede prava prvokupa iznosi 30 dana od dana kada je zaštićeni najmoprimac saznao za prodaju i uvjete prodaje, a objektivni rok je šest mjeseci od dana izvršenog prijenosa u zemljišnim knjigama nakon čega se tužba više ne može podnijeti.⁷⁹

3.9.1. Statileo protiv Hrvatske

U kontekstu zaštićenog najma, osobitu važnost ima slučaj *Statileo protiv Hrvatske*.⁸⁰ Riječ je o predmetu u kojemu je hrvatski državljanin, gospodin Sergej Statileo 2010. godine podnio zahtjev protiv Republike Hrvatske pred Europskim sudom za ljudska prava (u daljnjem tekstu: ESLJP) na temelju čl. 34. Konvencije za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda.⁸¹

⁷⁷ Čl. 40. ZNS.

⁷⁸ Čl. 44. ZNS.

⁷⁹ Čl. 45. ZNS.

⁸⁰ Europski sud za ljudska prava, predmet *Statileo protiv Hrvatske*, zahtjev br. 12027/10, presuda od 10. srpnja 2014. (u daljnjem tekstu: *Statileo*)

⁸¹ „Sud može primati zahtjeve bilo koje fizičke osobe, nevladine organizacije ili skupine pojedinaca koji tvrde da su žrtve povrede prava

Gospodin Statileo je bio vlasnik stana u Splitu u kojemu je od 1955. godine stanovala P.A. kojoj je stan dodijeljen kroz ondašnje „pravo na stan“, a koje je 1959. pretvoreno u stanarsko pravo. Sa P.A. su stanovale njena majka i srodnica I.T. koju su joj njezini roditelji povjerali na uzdržavanje. 1973. godine P.A. se iselila iz stana, a I.T. je nastavila živjeti u stanu zajedno sa svojim suprugom i sinom.⁸² 1996. godine stupio je na snagu Zakon o najmu stanova koji je nositeljima stanarskog prava omogućio da steknu položaj zaštićenog najmoprimca.⁸³ I.T. je smatrala da joj je 1973. godine, nakon iseljenja P.A., pripalo stanarsko pravo budući da se ono prenosilo na članove domaćinstva nositelja stanarskog prava. Kao nositelj stanarskog prava I.T. bi mogla steći položaj zaštićenog najmoprimca pa je sukladno tome gospodinu Statileu uputila zahtjev za sklapanje ugovora o najmu te ugovaranje zaštićene najamnine. Gospodin Statileo je njen zahtjev odbio pa je I.T. protiv njega 1997. godine podnijela građansku tužbu pred Općinskim sudom u Splitu kako bi ishodila presudu koja bi zamijenila ugovor o najmu.⁸⁴ Gospodin Statileo je potom podnio građansku tužbu pred istim sudom u kojoj je zahtijevao da se I.T. i njezinom sinu naloži iseljenje iz stana, navodeći da se I.T. nije mogla smatrati

priznatih u ovoj Konvenciji ili dodatnim protokolima što ih je počinila jedna visoka ugovorna stranka. Visoke ugovorne stranke obvezuju se da ni na koji način neće sprječavati djelotvorno vršenje toga prava.”

⁸² Statileo, t. 9. i 10.

⁸³ Statileo, t. 11.

⁸⁴ Statileo, t. 12.

članom domaćinstva P.A. pa sukladno tome nije mogla steći stanarsko pravo nakon što se P.A. iselila.⁸⁵ No, Općinski je sud u Splitu ipak presudio djelomično u korist I.T. i njezinog sina te je naložio Sergeju Statileu sklapanje ugovora o najmu s I.T. i ugovaranje zaštićene najamnine u visini od 102,14 HRK/otprilike 14 EUR u to vrijeme, mjesečno. Pravni propisi koji su u to vrijeme bili na snazi nisu definirali tko se može smatrati članom domaćinstva nositelja stanarskog prava pa je Sud ocijenio da se I.T. mogla smatrati članom domaćinstva P.A. s obzirom da je s istom stanovala i bila njezina štićenica. Posljedično, na I.T. je 1973. godine preneseno stanarsko pravo a potom je 1996. godine po sili zakona postala zaštićena najmoprimka pa je time ovlaštena s podnositeljem zahtjeva sklopiti ugovor o najmu i ugovoriti zaštićenu najamninu. Slijedom takve odluke, Sergej Statileo je podnio žalbu, a koja je od strane Županijskog suda u Požegi odbijena te je potvrđena prvostupanjska presuda koja je time postala pravomoćna. Sergej Statileo potom je podnio ustavnu tužbu Ustavnom sudu Republike Hrvatske navodeći da je došlo do povrede njegovih prava na jednakost pred zakonom i poštenu postupak, kao i prava na vlasništvo temeljem Ustava Republike Hrvatske, a koju je Ustavni sud odbio 17. rujna 2009. godine.⁸⁶ Nakon što se obratio domaćim sudovima gospodin Sergej Statileo („podnositelj zahtjeva“) je 27. siječnja 2010. godine podnio

⁸⁵ Statileo, t. 13.

⁸⁶ Statileo, t. 15.-17.

zahtjev pred ESLJP. Podnositelj zahtjeva je istaknuo prigovor da nije bio u mogućnosti ponovno ući u posjed svog stana ili naplatiti tržišnu najamninu za njegov najam što je predstavljalo povredu njegovih vlasničkih prava. Zahtjev je temeljio na članku 1. Protokola br. 1 uz Konvenciju.⁸⁷ Kao odgovor na podnositeljev zahtjev istaknuto je mišljenje suda „nesporno je u ovom predmetu došlo do miješanja u vlasnička prava podnositelja, budući da zaštićeni najam za posljedicu ima niz ograničenja koja onemogućavaju najmodavce u ostvarivanju prava na korištenje njihove imovine. Najmodavci, posebice, ne mogu ostvariti to pravo u smislu fizičkog posjedovanja, budući da stanari ostaju u stanu na neodređeno vrijeme, te su njihova prava u pogledu iznajmljivanja stana, uključujući pravo na dobivanje tržišne najamnine i pravo na otkaz najma, u značajnoj mjeri pogođena nizom zakonskih ograničenja. Ipak, najmodavci nisu lišeni svoga vlasništva, nastavljaju primati najamninu i mogu prodati svoje stanove, iako podložno uvjetima najma“.⁸⁸ Zaključno, sud navodi „imajući u vidu: (a) prvenstveno, niski iznos zaštićene najamnine koju je podnositelj zahtjeva imao pravo primati i financijske terete koji su mu kao najmodavcu nametnuti zakonom, što je

⁸⁷ Statileo, t. 91. „Svaka fizička ili pravna osoba ima pravo na mirno uživanje svojega vlasništva. Nitko se ne smije lišiti svoga vlasništva, osim u javnom interesu, i to samo uz uvjete predviđene zakonom i općim načelima međunarodnog prava. Prethodne odredbe, međutim, ni na koji način ne umanjuju pravo države da primijeni zakone koje smatra potrebnima da bi uredila upotrebu vlasništva u skladu s općim interesom ili za osiguranje plaćanja poreza ili drugih doprinosa ili kazni.“

⁸⁸ Statileo, t. 117.

značilo da je mogao ostvariti tek minimalnu dobit od najma svog stana (b) činjenicu da je podnositeljev stan bio zauzet tijekom pedeset pet godina, od čega je više od trinaest godina prošlo od stupanja na snagu Konvencije u odnosu na Hrvatsku, i da nije mogao ući u posjed ili iznajmiti svoj stan po tržišnim uvjetima za svoga života te u svjetlu (c) prethodno navedenih ograničenja prava najmodavaca u pogledu otkaza zaštićenog najma i nepostojanja odgovarajućih procesnih jamstava za postizanje ravnoteže između konkurentnih interesa najmodavaca i zaštićenih najmoprimaca Sud ne pronalazi zahtjeve općeg interesa koji bi mogli opravdati tako sveobuhvatna ograničenja podnositeljevih vlasničkih prava i nalazi da u konkretnom predmetu nije postojala pravedna raspodjela socijalnog i financijskog tereta koji je nastao kao posljedica reforme u stambenom sektoru. Umjesto toga, na podnositelja zahtjeva kao najmodavca stavljen je nerazmjeran i pretjerani pojedinačni teret, budući da je morao snositi većinu socijalnih i financijskih troškova stambenog zbrinjavanja I.T. i njezine obitelji. Slijedi da hrvatske vlasti, bez obzira na široku slobodu procjene u ovom predmetu nisu postigle potrebnu ravnotežu između općih interesa zajednice i zaštite vlasničkih prava podnositelja".⁸⁹ Sud je također našao da je podnositelj zahtjeva sigurno pretrpio materijalnu štetu zbog svoje nemogućnosti naplate odgovarajuće najamnine, a osim toga i

⁸⁹ Statileo, t. 143.

nematerijalnu štetu.⁹⁰ Mišljenje je Suda da bi Republika Hrvatska trebala poduzeti određene mjere kojima bi uspostavila ravnotežu između interesa najmodavaca te općeg interesa zajednice u skladu s načelima zaštite vlasničkih prava prema Konvenciji.⁹¹ Osobito je važno istaknuti utjecaj koji je predmet *Statileo protiv Hrvatske* imao na praksu sudova Republike Hrvatske. Naime, prvi predmet koji treba istaknuti jest predmet Vrhovnog suda iz 2018. godine u kojemu je tužitelj zahtijevao da mu se isplati razlika između visine zaštićene najamnine i slobodno ugovorene tržišne cijene najma stana. Tužitelj je tvrdio da zbog činjenice da kao vlasnik stana ne može slobodno ugovoriti najamninu trpi štetu, te da iz istih razloga, trpi i štetu zbog povrede prava osobnosti.⁹² Vrhovni sud je reviziju smatrao osnovanom te zauzeo stav: „Prema pravnom shvaćanju ovog suda, zbog povrede Ustavom i Konvencijom zajamčenog prava vlasništva, Republika Hrvatska dužna je vlasnicima stanova u kojima žive zaštićeni najmoprimci naknaditi štetu. Vlasnici stanova imaju pravo na naknadu imovinske štete u visini razlike između tržišne najamnine i zaštićene najamnine, a i pravo na pravičnu novčanu naknadu za neimovinsku štetu.“⁹³ Dalje, u predmetu Rev 448/12-2 od 29. lipnja 2016. Vrhovni je sud pozivajući se na načelo

⁹⁰ Statileo, t. 155. i 159.

⁹¹ Statileo, t. 165.

⁹² Mihelčić, Gabrijela; Zrinski, Maša Marochini „Od predmeta Statileo do predmeta Arambašin i Hegediš - nekoliko riječi o zaštićenom najmu“, 2022. g.

⁹³ VSRH, Rev-2364/2016-3 od 19. prosinca 2018.

razmjernosti zaključio „revizijski sud ocjenjuje da je tužitelj, koji je u pravno mjerodavno vrijeme prodajom vrijedne suvlasničke kuće u M. raspolagao novčanom masom dovoljnom za stjecanje useljive kuće ili stana, u jednakoj pravnoj situaciji kao da je imao useljivu kuću ili stan...pa mu ne pripada pravo na zaštićenu najamninu.“⁹⁴ Utjecaj presude *Statileo protiv Hrvatske* na sudsku praksu vidljiv je i u predmetu pred Ustavnim sudom kada je Sud donio zaključak „u provedenom postupku sudovi propustili utvrditi „platne mogućnosti obiteljskog domaćinstva najmoprimca“, te cijeniti nesporno utvrđenu činjenicu da jedan od tužitelja ima u vlasništvu nekretninu. Utvrđenje sudova da ta nekretnina nije podobna za stanovanje najmoprimaca, ne isključuje i procjenu vrijednosti nekretnine na tržištu, odnosno utjecaj te vrijednosti na ukupno materijalno stanje najmoprimaca koje je mjerodavno kod procjene „platne mogućnosti obiteljskog domaćinstva najmoprimca“, odnosno kod procjene sudova jesu li najmoprimci u mogućnosti plaćati slobodno ugovorenu, odnosno ekonomsku najamninu podnositelju ustavne tužbe.“⁹⁵ Iz svega navedenog razvidno je da je praksa pronašla put kako prevladati rješenja koja za posljedicu imaju ugrožavanje i povredu zaštićenih konvencijskih (ustavnih) prava i dobro je što je odlučila preuzeti pravno stvaralačku ulogu. Međutim, država ne smije smetnuti s uma da je na zakonodavcu pronaći

⁹⁴ VSRH, Rev 448/12-2 od 29. lipnja 2016.

⁹⁵ Odluka Ustavnog suda, U-III/604/2016 od 4. listopada 2017.

rješenje koje će odgovoriti na otvorena pitanja štiteći od povreda zaštićena prava obje skupine građana. Ovom se nadaju i najmodavci (vlasnici) stanova u zaštićenom najmu i zaštićeni najmoprimci.⁹⁶

4. OPĆE UREĐENJE ZAKUPA

4.1. Ugovor o zakupu

Ugovor o zakupu je ugovor kojim se zakupodavac obvezuje prepustiti zakupniku neku stvar na korištenje, a zakupnik se obvezuje za to mu plaćati određenu zakupninu.⁹⁷ Pravo korištenja daje zakupniku pravo crpiti plodove iz zakupljenog objekta, ali ne i pravo vlasništva na zakupljenoj stvari.⁹⁸ Ugovor o zakupu je nominatan, konsenzualan, dvostrano obvezan, naplatan, neformalan, komutativan i kauzalan ugovor te ugovor s trajnom obvezom. Ugovor o zakupu nastaje kada se ugovorne strane sporazumiju o bitnim sastojcima ugovora, a to su predmet zakupa i visina zakupnine.⁹⁹ Objekt zakupa su obično nekretnine (npr. obradiva zemljišta, poslovne zgrade i poslovne prostorije te druge nekretnine iz kojih se mogu crpiti plodovi- kamenolom, šljunčara, pašnjak i sl.), ali

⁹⁶ Mihelčić, Gabriijela; Zrinski, Maša Marochini „Od predmeta Statileo do predmeta Arambašin i Hegediš - nekoliko riječi o zaštićenom najmu“, str. 103.

⁹⁷ Klarić et al., 515. str.

⁹⁸ Damir Kontrec, Zakup kao institut obveznog i stvarnog prava, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci (1991.), v.37 (2016.), br.1, 647. str.

⁹⁹ Ibid.

objektom mogu biti i pokretnine (npr. film, kamion, brod itd.).¹⁰⁰

4.2. Zakupnina

Najčešće ugovorne strane dogovaraju zakupninu u mjesečnom iznosu, ali mogu je odrediti i u drugim vremenskim razdobljima. Dopusšteno je da visina zakupnine bude odrediva, a stranke mogu ugovoriti i da će se ona mijenjati tijekom trajanja zakupa.¹⁰¹

4.3. Ugovorne obveze stranaka

4.3.1. Obveze zakupodavca:

Glavna obveza zakupodavca je predati zakupniku stvar u ispravnom stanju, s njenim pripadcima.¹⁰² Za cijelo vrijeme zakupa, zakupodavac mora održavati stvar u ispravnom stanju i obavljati potrebne popravke, a sitni popravci izazvani uobičajenim korištenjem stvari, kao i troškovi korištenja stvari terete zakupnika.¹⁰³ Ako nastane potreba za popravkom stvari, zakupnik je dužan o tome obavijestiti zakupodavca, a ako bi potrebni popravci bili takvi da ometaju korištenje zakupljene stvari u znatnoj mjeri i za dulje vrijeme, zakupnik ima pravo raskinuti ugovor ili zahtijevati sniženje

¹⁰⁰ Klarić et al., loc. cit.

¹⁰¹ Damir Kontrec, loc.cit.

¹⁰² „Stvar je u ispravnom stanju ako je u stanju određenom ugovorom, a u nedostatku ugovora, u stanju da može poslužiti svrsi radi koje je ugovor sklopljen.“ (čl. 521. st. 2. ZOO)

¹⁰³ Zakupodavac je dužan naknaditi zakupniku troškove što ih je ovaj učinio za održavanje stvari, a koje bi on sam bio dužan učiniti. (čl. 522. ZOO)

zakupnine.¹⁰⁴ Ako zakupodavac želi učiniti izmjene koje bi ograničile korištenje stvari, dužan je prethodno pribaviti pristanak zakupnika. Ako bi tim izmjenama korištenje stvari bilo značajno smanjeno, zakupnik ima pravo na razmjerno sniženje zakupnine.¹⁰⁵ Također, zakupodavac odgovara za materijalne i pravne nedostatke zakupljene stvari. Njegova odgovornost istovjetna je odgovornosti najmodavca.

4.3.2. Obveze zakupnika:

Zakupnik je dužan koristiti stvar kao dobar gospodarstvenik, odnosno dobar domaćin i to poštujući odredbe ugovora o korištenju stvari ili namjenu stvari.¹⁰⁶ U protivnom, on odgovara za svaku štetu koju uzrokuju on ili bilo koja druga osoba kojoj je omogućio korištenje stvari, a zakupodavac mu ima pravo otkazati ugovor bez davanja otkaznog roka. To može učiniti samo pod uvjetom da ga je prethodno opomenuo, a ovaj je nastavio s protivnim postupanjem.¹⁰⁷ Za štetu koju bi protivnim korištenjem nanio trećemu, odgovara sam zakupnik. Osim toga, ugovorom o zakupu zakupnik je preuzeo obvezu plaćanja zakupnine u određenom roku.¹⁰⁸ Ako zakupnik tu obvezu ne bi ispunjavao te ne plati zakupninu niti u roku od 15 dana od kad je zakupodavac zatražio plaćanje, zakupodavac mu može

¹⁰⁴ Čl. 523. ZOO.

¹⁰⁵ Čl. 524. ZOO.

¹⁰⁶ Čl. 532. ZOO.

¹⁰⁷ Čl. 533. ZOO.

¹⁰⁸ „Ako nije drukčije ugovoreno ili u mjestu predaje stvari uobičajeno, zakupnina se plaća polugodišnje kad je stvar dana u zakup za jednu ili više godina, a ako je dana za kraće vrijeme, onda nakon isteka toga vremena“. (čl. 534. st. 2. ZOO)

otkazati ugovor. Međutim, ni tada neće doći do otkaza ugovora ako zakupnik isplati dužnu zakupninu prije nego li mu otkaz bude priopćen.¹⁰⁹ Stranke mogu ugovoriti da zakupnik snosi troškove poreza, zajedničke pričuve i sl.¹¹⁰ Također, sve dok traje zakup, zakupnik ima obvezu čuvanja zakupljene stvari, a po njegovu isteku dužan ju je vratiti bez oštećenja.¹¹¹ On ne odgovara za istrošenost stvari koja je nastupila njenim redovnim korištenjem niti za oštećenja od dotrajalosti. Ako je učinio dodatke na stvari, ima ih pravo odnijeti ako ih može odvojiti, a da pritom ne ošteti stvar. Međutim, zakupodavac ih može zadržati ako zakupniku isplati njihovu vrijednost u trenutku vraćanja.¹¹² Zakupnik je dužan obavještavati zakupodavca o nedostacima i opasnostima na stvari. Naime, ako se za vrijeme trajanja zakupa na stvari pojavi nedostatak ili nastupi nepredviđena opasnost, zakupnik je dužan o tome odmah obavijestiti zakupodavca, osim ako ovaj za to već zna. Ako pak propusti obavijestiti zakupodavca, zakupnik nema pravo na naknadu štete, već zakupodavcu mora naknaditi štetu koja mu je nastala zbog njegova propusta.¹¹³ Nedostatak na stvari može biti neotklonjiv ili otklonjiv. Ako je nedostatak na stvari neotklonjiv, zakupnik ima pravo raskinuti ugovor ili zahtijevati sniženje zakupnine. Ako je nedostatak otklonjiv

¹⁰⁹ Čl. 535. ZOO.

¹¹⁰ Kontrec, 648. str.

¹¹¹ „Ako nije drukčije ugovoreno, stvar se vraća u mjestu u kojem je bila predana“. (čl. 536. st. 2. ZOO)

¹¹² Ibid.

¹¹³ Čl. 529. ZOO.

bez većih nezgoda za zakupnika, a rok predaje stvari nije bitan sastojak ugovora, zakupnik ima pravo na izbor, zatražiti otklanjanje nedostatka ili zahtijevati sniženje zakupnine. Ako zakupodavac ne otkloni nedostatak u primjerenom roku, zakupnik ima pravo raskinuti ugovor ili zahtijevati sniženje zakupnine. Uz navedena prava, zakupnik ima i pravo na naknadu štete. Prethodno navedeno vrijedi i za nedostatke koji se pojave tijekom trajanja zakupa, ali i u slučaju da stvar nema ugovoreno ili uobičajeno svojstvo ili ga izgubi tijekom trajanja zakupa.¹¹⁴

4.4. Podzakup

Ako ugovorne strane nisu drugačije odredile, zakupnik može zakupljenu stvar dati u podzakup trećemu, ali samo ako time ne nanosi štetu zakupodavcu. Davanjem stvari u podzakup, zakupnik jamči zakupodavcu da će podzakupnik koristiti stvar sukladno ugovoru o zakupu.¹¹⁵ Ako je za davanje stvari u podzakup potrebna suglasnost zakupodavca, a zakupnik ju unatoč tome ne pribavi, zakupodavac mu ima pravo otkazati ugovor o zakupu.¹¹⁶ Također, radi naplate svojih tražbina koje ima prema zakupniku, zakupodavac može zahtijevati neposredno, od podzakupnika da mu isplati iznos koji on duguje zakupniku po

¹¹⁴ Čl. 530. ZOO.

¹¹⁵ Čl. 537. ZOO.

¹¹⁶ Čl. 538. ZOO.

osnovi podzakupa.¹¹⁷ Podzakup prestaje uvijek kad prestane zakup.¹¹⁸

4.5. Otudjenje zakupljene stvari

Ako zakupodavac otuđi zakupljenu stvar nakon što ju je predao zakupniku, pribavitelj stvari stupa na njegovo mjesto pa prava i obveze iz ugovora o zakupu nastaju između njega i zakupnika.¹¹⁹ Pribavitelj je tada vezan ugovorenim trajanjem zakupa pa ne može zahtijevati da mu zakupnik preda stvar ranije, a ako je ugovor sklopljen na neodređeno vrijeme, onda mora poštivati otkazni rok.¹²⁰ Ako pak zakupodavac preda zakupljenu stvar pribavitelju, a ne zakupniku, pribavitelj će stupiti na mjesto zakupodavca samo ako je pri sklapanju ugovora o otuđenju znao da postoji ugovor o zakupu. Ako pribavitelj nije znao za postojanje ugovora onda nije dužan predati stvar zakupniku već zakupnik ima pravo zahtijevati naknadu štete od zakupodavca.¹²¹ Prenositelj odgovara za pribaviteljeve obveze kao solidarni jamac. Kad pribavitelj stupi na mjesto zakupodavca, zakupnik može otkazati ugovor uz poštivanje zakonskog otkaznog roka.¹²²

4.6. Prestanak zakupa

¹¹⁷ Čl. 539. ZOO.

¹¹⁸ Čl. 540. ZOO.

¹¹⁹ „Ako nije što drugo ugovoreno, pribavitelj stvari predane u zakup ima pravo na zakupninu počev od prvoga idućeg roka nakon pribavljanja stvari, a ako je prenositelj primio tu zakupninu unaprijed, mora mu je predati. Od trenutka kad je obaviješten o otuđenju zakupljene stvari zakupnik može isplatiti zakupninu samo pribavitelju“. (čl. 542. ZOO)

¹²⁰ Čl. 541. ZOO.

¹²¹ Čl. 543. ZOO.

¹²² Čl. 544. ZOO.

1) Protek određenog vremena

Ako su stranke ugovorom odredile vrijeme trajanja zakupa ili je ono određeno zakonom, zakup prestaje protekom tog vremena.¹²³ Ako zakupnik po isteku vremena nastavi koristiti zakupljenu stvar, a zakupodavac se tome ne usprotivi, smatra se da je ugovor prešutno obnovljen. Uzima se da je novi ugovor sklopljen na neodređeno vrijeme te da vrijede isti uvjeti kao i u prethodnom.¹²⁴

2) Otkaz

Ako su zakupnik i zakupodavac sklopili ugovor na neodređeno vrijeme, a trajanje zakupa je neodredivo tada ugovor prestaje otkazom. Svaka strana može drugoj dati otkaz, ali on ne može biti dan u nevrijeme. Strane su dužne poštivati određeni otkazni rok.¹²⁵ Ako stranke duljinu otkaznog roka nisu odredile ugovorom, a ona nije određena zakonom niti mjesnim običajima, ona iznosi osam dana.

3) Propast stvari zbog više sile

Ako zbog više sile zakupljena stvar bude uništena, zakup prestaje. No, ako dođe do djelomičnog uništenja ili oštećenja

¹²³ Čl. 545. ZOO.

¹²⁴ „Osiguranja koja su treće osobe dale za prvi zakup prestaju protekom vremena na koje je bio sklopljen“. (čl. 546. ZOO)

¹²⁵ „Ako su zakupljene stvari opasne za zdravlje, zakupnik može otkazati ugovor bez davanja otkaznog roka, čak i ako je u trenutku sklapanja ugovora to znao. Zakupnik se ne može odreći tog prava“. (čl. 547. ZOO)

stvari, zakupnik može birati hoće li raskinuti ugovor ili ostati pri ugovoru i zahtijevati sniženje zakupnine.¹²⁶

4.7. Smrt, odnosno prestanak ugovornih strana

Ako ugovorne strane nisu drukčije odredile, zakup ne prestaje smrću zakupnika ili zakupodavca već na njihovo mjesto stupaju njegovi nasljednici.¹²⁷

5. POSEBNA UREĐENJA ZAKUPA

5.1. Ugovor o zakupu poslovnog prostora

Zakup poslovnog prostora spada pod vrstu zakupa koji su uređeni posebnim propisima pa se tako opći propisi obveznoga prava o zakupu primjenjuje tek podredno.¹²⁸ Naime, zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora, kao i prava i obveze zakupodavca i zakupnika uređeni su Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (NN br. 125/11, 64/15, 112/18, u daljnjem tekstu: ZZKPP). ZZKPP navodi da se poslovnim prostorom smatraju poslovna zgrada, poslovna prostorija, garaža i garažno mjesto.¹²⁹

5.1.1. Pojam i sadržaj ugovora

Sklapanjem ugovora o zakupu poslovnog prostora zakupodavac preuzima obvezu predati poslovni prostor na korištenje

¹²⁶ Čl. 548. ZOO.

¹²⁷ Čl. 549. ZOO.

¹²⁸ Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Narodne novine, br. 125/11, 64/15 i 112/18, u daljnjem tekstu: ZZKPP) (čl. 1. ZZKPP)

¹²⁹ Čl. 2. ZZKPP.

zakupniku, a on se obvezuje za to mu plaćati zakupninu.¹³⁰ Zakupodavac ne mora biti vlasnik predmeta zakupa, već može biti ovlaštenik nekog drugog prava koje sadrži i pravo na davanje poslovnog prostora u zakup.¹³¹ Činjenica da je zakupnik sklopio ugovor sa „zakupodavcem koji nije vlasnik prostora koji je predmet zakupa nije okolnost koja bi ugovore činila ništavim u smislu čl. 103. Zakona o obveznim odnosima („Narodne novine“, broj 53/91, 73/91, 111/03, 3/94, 7/96, 91/96, 112/99 i 88/01 – dalje: ZOO)“.¹³² U ugovoru o zakupu trebaju biti navedeni podaci koji identificiraju ugovorne strane i poslovni prostor. Osim toga, potrebno je da bude naznačena djelatnost koja će se obavljati unutar poslovnog prostora, način na koji će se koristiti zajednički uređaji i prostorije, rok predaje poslovnoga prostora zakupniku, vrijeme na koje stranke sklapaju ugovor, iznos mjesečne zakupnine, pretpostavke i način izmjene zakupnine te konačno mjesto i vrijeme sklapanja ugovora.¹³³ S tim u vezi sudska praksa navodi kako „valja imati na umu da su naznaka predmeta zakupa ili podatka o poslovnom prostoru te iznosa zakupnine bitni sastojci ugovora o zakupu poslovnih

¹³⁰ Čl. 5. ZKPP.

¹³¹ Jasna Brežanski, ZAKON O ZAKUPU I PRODAJI POSLOVNOG PROSTORA – primjena u praksi –, https://www.vsrh.hr/CustomPages/Static/HRV/Files/JBrezanski-Zakon_o_zakupu_i_prodaji-2004-12mj.pdf, 18.str.

¹³² VSRH, Rev 1198/10-2 od 3. srpnja 2013., <https://sudskapraksa.csp.vsrh.hr/decisionText?id=090216ba805db268&q=ugovor+o+zakup>.

¹³³ Čl. 5. ZKPP.

prostorija, bez postojanja kojih sastojaka se takav ugovor, ..., ne može smatrati sklopljenim".¹³⁴

5.1.2. Oblik ugovora

Ugovor o zakupu poslovnog prostora formalan je ugovor što znači da stranke ugovor sklapaju u pisanom obliku. Ako je zakupodavac Republika Hrvatska, odnosno jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, ugovor mora biti i solemniziran po javnom bilježniku. Ugovor koji nije sklopljen u pisanom obliku je ništetan.¹³⁵

5.1.3. Zasnivanje zakupa poslovnih prostora u vlasništvu javnopравnih tijela

Poslovni prostor koji se nalazi u vlasništvu Republike Hrvatske, jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravnih osoba u njihovu vlasništvu ili pretežitom vlasništvu daje se u zakup na temelju rezultata javnog natječaja. Ministarstvo državne imovine, župan, gradonačelnik Grada Zagreba, gradonačelnik ili općinski načelnik, odnosno od njih ovlašteno tijelo, provode postupak i donose odluku o najpovoljnijoj ponudi. Najpovoljnija ponuda je ona koja ispunjava uvjete iz natječaja te uz to nudi i najviši iznos zakupnine. ZZKPP propisuje ograničenje u pogledu sklapanja

¹³⁴ VSRH, Revt 249/12-2 od 16. travnja 2013., <https://sudskapraksa.csp.vsrh.hr/decisionText?id=090216ba805d662c&q=ugovor+o+zakupu>.

¹³⁵ „Kada na ugovoru o zakupu nije javnobilježnički ovjeren potpis ili kada ugovor o zakupu nije potvrdio (solemnizirao) javni bilježnik, zakupodavac je dužan primjerak ugovora o zakupu dostaviti nadležnoj poreznoj upravi“. (čl. 4. ZZKPP)

ugovora s fizičkom ili pravnom osobom koja ima dospelu, nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu i jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave kada je zakupodavac Republika Hrvatska, odnosno jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave. Ugovor sklopljen s osobom koja ima dospelu, a nepodmirenu obvezu je ništetan. Tek iznimno, dopušteno je sklopiti ugovor s takvom osobom ako je njoj na temelju posebnih propisa odobrena odgoda plaćanja i to samo pod uvjetom da ta osoba u roku izvršava daljnja plaćanja.¹³⁶ Ugovor koji je sklopljen protivno prethodno navedenim odredbama je ništetan.

5.1.4. Ugovorne obveze stranaka

5.1.4.1. Obveze zakupodavca:

Glavna obveza zakupodavca je predati zakupniku poslovni prostor u roku koji su stranke odredile ugovorom. Ako zakupodavac to ne učini, zakupnik može podnijeti tužbu ili raskinuti ugovor o zakupu te zahtijevati naknadu štete.¹³⁷ Osim toga, zakupodavac mu je dužan predati prostor u stanju navedenom u ugovoru.¹³⁸ Inače zakupnik ima pravo raskinuti ugovor, ili zahtijevati sniženje zakupnine, ili na teret zakupodavca sam dovesti poslovni prostor u ugovoreno stanje

¹³⁶ Čl. 4. ZZKPP.

¹³⁷ Čl. 7. ZZKPP.

¹³⁸ „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“. (čl. 8. ZZKPP)

pod uvjetom da zakupodavac to nije napravio iako ga je zakupnik na to pozvao i ostavio mu primjeren rok. Osim navedenog, zakupnik ima pravo i na naknadu štete.¹³⁹

Zakupodavac je također dužan održavati prostor u ugovorenom stanju i u tu svrhu vršiti popravke, a zakupnik ga je dužan obavijestiti o potrebi popravka, pisano, bez odgode te mu odrediti primjeren rok. Ako zakupodavac ne obavi popravke u danom roku, zakupnik to može učiniti sam na njegov trošak ili raskinuti ugovor. Važno je da zakupnik ne propusti prethodno obavijestiti zakupodavca o potrebi popravka te mu ostaviti primjeren rok jer u tom slučaju neće imati pravo na naknadu za izvršene radove te će odgovarati zakupodavcu za štetu koju on pretrpi zbog propuštanja, osim ako je riječ o hitnim popravcima.¹⁴⁰ Ako se za vrijeme trajanja popravaka zakupnik nije mogao koristiti poslovnim prostorom, nije dužan plaćati zakupninu no nema pravo na naknadu štete zbog izmakle dobiti. Ako je pak prostor mogao djelomično koristiti, dužan je plaćati razmjerni dio zakupnine.¹⁴¹ Nadalje, zakupodavac ima pravo izvršiti radove u svrhu uređenja prostora ili radi sniženja troškova energije i održavanja, uz obvezu da o tome, pisanim putem, najkasnije dva mjeseca ranije, obavijesti zakupnika. Zakupniku po primitku obavijesti teče rok od mjesec dana u kojemu može raskinuti ugovor i o tome obavijestiti zakupodavca. U roku od petnaest dana od poslana obavijesti o

¹³⁹ Čl. 10. ZKPP.

¹⁴⁰ Čl. 11. ZKPP.

¹⁴¹ Čl. 12. ZKPP.

raskidu on mora zakupodavcu predati prostor u posjed.¹⁴² U pogledu prava zakupnika radi ograničenja mogućnosti korištenja poslovnim prostorom zbog radova, vrijedi isto što i za slučaj vršenja potrebnih popravaka. Tek iznimno, zakupnik ima pravo na izmaklu dobit ako zakupodavac ne izvrši radove u navedenom roku, osim ako ih nije izvršio u roku zbog okolnosti za koje nije odgovoran.¹⁴³

5.1.4.2. Obveze zakupnika:

Primarna obveza zakupnika je platiti zakupodavcu ugovorom utvrđen iznos zakupnine, u roku navedenom u ugovoru. Ako je zakupodavac Republika Hrvatska, odnosno jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, zakupnik mora zakupninu plaćati mjesečno unaprijed, najkasnije do desetoga dana u mjesecu.¹⁴⁴ Ako stranke nisu drugačije ugovorile, osim zakupnine, zakupnik je dužan plaćati i naknadu za korištenje zajedničkih uređaja i zajedničkih usluga zgrade u kojoj je poslovni prostor smješten te snositi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora.¹⁴⁵ Tekuće održavanje podrazumijeva čišćenje prostora, soboslikarske radove, sitnije popravke na instalacijama i slično. Ako zakupnik ili osobe koje se koriste poslovnim prostorom prouzroče oštećenja poslovnog prostora, zakupnik snosi trošak popravka. Međutim,

¹⁴² „U slučaju zlouporabe tog prava zakupodavac odgovara zakupniku za pretrpljenu štetu“. (čl. 13. ZKPP)

¹⁴³ Čl. 14. ZKPP.

¹⁴⁴ Čl. 16. ZKPP.

¹⁴⁵ Čl. 17. ZKPP.

za pogoršanja poslovnoga prostora, uređaja i opreme uzrokovana redovnim korištenjem, zakupnik ne odgovara.¹⁴⁶ Po isteku zakupa, zakupnik ima obvezu predati poslovni prostor zakupodavcu, u stanju u kojem ga je primio, osim ako su stranke drugačije ugovorile ili je drugo propisano Zakonom.¹⁴⁷ Pri tome, zakupniku pripada pravo odnošenja (*ius tollendi*) uređaja koje je ugradio u poslovni prostor, ako ga time ne oštećuje i ako mu zakupodavac radi ugradbe uređaja nije smanjio visinu zakupnine.¹⁴⁸ Ako zakupnik želi učiniti značajne preinake poslovnog prostora, primjerice promijeniti konstrukciju, površinu, namjenu ili vanjski izgled poslovnoga prostora, dužan je prethodno pribaviti izričitu pisanu suglasnost zakupodavca. Ako bi preinake učinio bez suglasnosti zakupodavca ili unatoč njegovu protivljenju, zakupodavac ima pravo raskinuti ugovor i zahtijevati naknadu štete.¹⁴⁹

5.1.5. Podzakup

Ako stranke nisu drugačije ugovorile, zakupnik nema pravo dati poslovni prostor ili njegov dio u podzakup. Ako se poslovni prostor ili njegov dio nalazi u vlasništvu Republike Hrvatske nije ga dopušteno dati u podzakup niti ga zakupnik smije dati trećoj osobi na korištenje ili sukorištenje.¹⁵⁰ Ako bi zakupnik

¹⁴⁶ Čl. 18. ZKPP.

¹⁴⁷ Čl. 20. ZKPP.

¹⁴⁸ Čl. 21. ZKPP.

¹⁴⁹ Čl. 15. ZKPP.

¹⁵⁰ „Iznimno, ako se radi o kampovima, hotelima, planinarskim domovima ili drugim objektima za smještaj turista u vlasništvu Republike Hrvatske, dio nekretnine može se dati u podzakup uz prethodno pribavljenu suglasnost Ministarstva državne imovine“. (čl. 19. ZKPP)

to učinio, ugovor se raskida po sili zakona. Međutim, ako je poslovni prostor u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, dopušteno ga je dati u podzakup, odnosno zakupniku je dopušteno dati ga trećoj osobi na korištenje ili sukorištenje po bilo kojoj pravnoj osnovi (npr. ugovorom o poslovno-tehničkoj suradnji, ugovorom o trgovačkom zastupanju ili slično) ako je tako ugovoreno. Ako bi zakupnik postupio suprotno odredbama ugovora o zakupu, ugovor se raskida po sili zakona.

5.1.6. Prestanak zakupa poslovnog prostora

1) Istekom vremena

Kad je ugovor o zakupu sklopljen na određeno vrijeme, on prestaje protekom tog vremena.¹⁵¹ Ovdje sudska praksa pojašnjava kako se odredba čl. 546. ZOO koja se odnosi na prešutno obnavljanje zakupa ne može primijeniti na slučajeve zakupa poslovnog prostora zbog izričitih odredbi ZZKPP kojima je propisano da ugovor o zakupu mora biti sklopljen u pisanom obliku, a onaj koji nije sklopljen u pisanom obliku je ništav.¹⁵²

2) Otkazom

Ugovor o zakupu sklopljen na neodređeno vrijeme prestaje otkazom pod uvjetom da je protekla najmanje jedna godina od

¹⁵¹ Čl. 22. ZZKPP.

¹⁵² Trgovački sud u Osijeku, 10 P-221/2016-6 od 10. lipnja 2016., <https://sudskapraksa.csp.vsrh.hr/decisionText?id=090216ba807b60ca&q=ugovor+o+zakupu>.

dana njegova sklapanja, a ranije samo ako su stranke tako odredile ugovorom.¹⁵³ Otkaz se daje u pisanom obliku i dostavlja se poštom preporučeno, a putem javnog bilježnika ako je ugovor solemniziran po njemu.¹⁵⁴ Ugovor prestaje danom isteka otkaznog roka¹⁵⁵ koji iznosi 30 dana, a otkaz se može dati samo prvoga ili petnaestoga u mjesecu ako drukčije nije utvrđeno ugovorom. Neki se postupci zakupnika smatraju dovoljno teškima da ZZKPP daje zakupodavcu mogućnost da mu zbog njih otkaže ugovor u svako doba, i to neovisno o ugovornim ili zakonskim odredbama. To su slučajevi kada zakupnik nastavlja kršiti ugovorne odredbe o korištenju poslovnim prostorom ili znatno oštećivati poslovni prostor, ne koristeći pri tome dužnu pažnju, unatoč prethodnoj pisanoj opomeni zakupodavca te kada i nakon petnaest dana od dana primljene pisane opomene ne podmiri dospjelu zakupninu. Osim toga, zakupodavac može zakupniku otkazati ugovor u svako doba i onda kada se bez svoje krivnje više ne može koristiti poslovnim prostorom u kojem je obavljao svoju djelatnost pa umjesto toga namjerava koristiti prostor koji mu je dao u zakup.¹⁵⁶ Mogućnost da otkaže ugovor u svako doba, bez obzira na ugovorne ili zakonske odredbe o trajanju zakupa, dana je i zakupniku u slučaju da mu zakupodavac ne preda poslovni

¹⁵³ Čl. 23. ZZKPP.

¹⁵⁴ Čl. 25. ZZKPP.

¹⁵⁵ „Otkazni rok je vrijeme između dana dostave otkaza protivnoj strani i dana kad prestaje zakup“. (čl. 24. ZZKPP)

¹⁵⁶ Čl. 26. ZZKPP.

prostor u primjerenom stanju odnosno ne dovede ga u to stanje u primjerenom roku koji mu je za to ostavio ili zanemari njegovo održavanje.¹⁵⁷ Neovisno o tome je li ugovor sklopljen na određeno ili neodređeno vrijeme, obje ugovorne strane mogu dati otkaz u svako doba, ako se druga strana ne pridržava svojih ugovornih ili zakonskih obveza.¹⁵⁸

5.1.7. Smrt, odnosno prestanak ugovornih strana

Zakup ne prestaje kad treća osoba stekne pravo vlasništva na stvari, već treća osoba preuzima prava i obveze zakupodavca.¹⁵⁹ Zakup ne prestaje smrću, odnosno promjenom pravnoga položaja zakupnika već nasljednici, odnosno pravni sljednici zakupnika stupaju u njegova prava i obveze.¹⁶⁰ Stranke ugovorom mogu odrediti da zakup prestaje smrću, odnosno promjenom pravnog položaja zakupnika. Za eventualni spor između zakupodavca i zakupnika te za ispražnjene poslovnoga prostora nadležan je sud.¹⁶¹

5.2. Ugovor o zakupu poljoprivrednog zemljišta

Zakon o poljoprivrednom zemljištu (NN br. 20/18, 115/18, 98/19, 57/22, u daljnjem tekstu: ZPZ) uređuje održavanje, zaštitu i korištenje poljoprivrednog zemljišta¹⁶² te zakup poljoprivrednog zemljišta. Stoga se odredbe ZOO primjenjuju

¹⁵⁷ Čl. 27. ZKPP.

¹⁵⁸ Čl. 28. ZKPP.

¹⁵⁹ Čl. 30. ZKPP.

¹⁶⁰ Čl. 31. ZKPP.

¹⁶¹ Postupci su hitni. (čl. 32. ZKPP)

¹⁶² Zakon o poljoprivrednom zemljištu (Narodne novine br. 20/18, 115/18, 98/19, 57/22, u daljnjem tekstu: ZPZ), (čl.1.)

tek podredno. Međutim, valja istaknuti da ZPZ izrijeком uređuje samo ugovore o zakupu poljoprivrednih zemljišta koja se nalaze u vlasništvu države, ali ne i onih koja su u vlasništvu privatnopravnih subjekata pa se na takva zemljišta odredbe ZOO primjenjuju primarno.

5.2.1. Pojam

ZPZ je definirao poljoprivredno zemljište kao „dobro od interesa za Republiku Hrvatsku koje ima njezinu osobitu zaštitu“.¹⁶³ Poljoprivrednim zemljištem smatraju se oranice, maslinici, vrtovi, livade, voćnjaci, pašnjaci, vinogradi i druga zemljišta na kojima se može odvijati poljoprivredna proizvodnja sukladno prostornom planu.¹⁶⁴

5.2.2. Sadržaj ugovora o zakupu poljoprivrednog zemljišta

Ugovor o zakupu mora sadržavati naznaku: a) predmeta zakupa, b) vremenskog trajanja zakupa, c) visine i roka plaćanja zakupnine, d) prava i obveza zakupnika, e) namjene korištenja zakupljenog zemljišta, f) odustanka od ugovora, g) razloga za raskid ugovora, h) dopustivosti postavljanja građevina gospodarske namjene, pomoćnih uređaja i objekata za iskorištavanje zemljišta i obveze njihova uklanjanja po isteku roka zakupa, i) posebnih uvjeta, određenih posebnim propisom, ako se poljoprivredno zemljište u cijelosti ili djelomično nalazi unutar područja posebne zaštite voda ili unutar

¹⁶³ Čl. 2. ZPZ.

¹⁶⁴ Čl. 3. ZPZ.

područja značajnog za vodni režim, j) mjera ublažavanja negativnih utjecaja na ciljeve očuvanja i cjelovitost područja ekološke mreže ako su one propisane aktom u provedenom postupku ocjene prihvatljivosti programa za ekološku mrežu, k) ovršne klauzule u dijelu koji se odnosi na cijenu i predaju u posjed i l) Gospodarskog programa.¹⁶⁵ Osim toga, ugovorom o zakupu se ugovara usklađivanje visine zakupnine na više za vrijeme trajanja ugovora u svrhu očuvanja vrijednosti zakupnine. Također, svaki ugovor o zakupu poljoprivrednog zemljišta koje se nalazi u vlasništvu Republike Hrvatske sadrži i odredbu o revalorizaciji zakupnine.¹⁶⁶

5.2.3. Ugovorne strane

Zakupnik može biti svaka fizička i pravna osoba koja se bavi poljoprivrednom djelatnošću, a zakupodavac može biti samo vlasnik zemljišta, a to je prema ZPZ u pravilu država.¹⁶⁷ Nadalje, ZPZ propisuje da strane pravne i fizičke osobe ne mogu biti vlasnici zemljišta, osim ako to pravo ostvaruju na temelju međunarodnog ugovora ili posebnog propisa. Međutim, one mogu postati vlasnici zemljišta nasljedstvom, uz uvjet reciprociteta.¹⁶⁸

5.2.4. Održavanje poljoprivrednog zemljišta

¹⁶⁵ Čl. 42. ZPZ.

¹⁶⁶ Čl. 50. ZPZ.

¹⁶⁷ Klarić et al., GP, 520. str.

¹⁶⁸ Čl. 2. ZPZ.

Dužnost je vlasnika i ovlaštenika da poljoprivredno zemljište održavaju pogodnim za poljoprivrednu proizvodnju stoga su dužni sprječavati njegovu zakorovljenost i obrastanje raslinjem te smanjenje njegove plodnosti.¹⁶⁹ Osim toga, oni su dužni poljoprivredno zemljište obrađivati poštujući agrotehničke mjere te pritom voditi računa o tome da ne umanje njegovu vrijednost. Zaštita poljoprivrednog zemljišta obuhvaća zaštitu od onečišćenja i zaštitu od smanjivanja ukupne površine zemljišta.¹⁷⁰ Ministarstvo poljoprivrede (u daljnjem tekstu: Ministarstvo), može u ime i za račun Republike Hrvatske, otkupiti privatno poljoprivredno zemljište radi njegova okrupnjavanja ako se ono nalazi unutar proizvodno-tehnološke cjeline ili graniči s poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu države. Otkupljuje ga po tržišnoj cijeni. Potom slijedi donošenje odluke o kupnji poljoprivrednog zemljišta te sklapanje ugovora o prodaji s vlasnikom ili zakonskim zastupnikom zemljišta.¹⁷¹ Ako privatni vlasnici ne održavaju zemljište, a uz to su još i nedostupni ili nepoznatog boravišta, Ministarstvo može dati zemljište u zakup fizičkoj ili pravnoj osobi na maksimalno deset godina. Naknada mora biti jednaka visini iznosa početne zakupnine.¹⁷² Tako ostvarena

¹⁶⁹ Čl. 4. ZPZ.

¹⁷⁰ Čl. 4. ZPZ.

¹⁷¹ Čl. 13. ZPZ.

¹⁷² „Početna zakupnina za zakup utvrđuje se prema površini i kulturi katastarske čestice te jediničnoj zakupnini prikazanoj po županijama, katastarskim općinama i katastarskim kulturama, a za Grad Zagreb po katastarskim općinama i katastarskim kulturama. Jediničnu zakupninu i način izračuna početne zakupnine za zakup Vlada Republike Hrvatske propisuje uredbom“. (čl. 37. ZPZ)

sredstva pripadaju vlasniku zemljišta.¹⁷³ ZPZ propisuje da su fizičke i pravne osobe koje oštete i/ili onečiste poljoprivredno zemljište, uslijed čega se smanji njegova poljoprivredna proizvodnja, dužne sanirati nastalu štetu, osim ako je riječ o oštećenju zbog promjene namjene za koju se plaća naknada.¹⁷⁴

5.2.5. Raspolaganje poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu države

ZPZ posebno uređuje i raspolaganje poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu države pa tako propisuje da ono predstavlja: zakup i zakup za ribnjake, zakup zajedničkih pašnjaka, zamjena, prodaja, prodaja izravnom pogodbom, davanje na korištenje izravnom pogodbom, razvrgnuće suvlasničke zajednice, osnivanje prava građenja i osnivanje prava služnosti.¹⁷⁵ Poljoprivrednim zemljištem raspolaže se na temelju „Programa raspolaganja poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu države“ koji se donosi za područje jedinice lokalne samouprave odnosno Grada Zagreba.¹⁷⁶ Zemljište se daje u zakup na temelju rezultata javnog natječaja. Podnositelj najpovoljnije ponude i općinski načelnik, odnosno gradonačelnik sklapaju ugovor o zakupu u pisanom obliku.¹⁷⁷ Potom Povjerenstvo za uvođenje u posjed uvodi zakupnika u

¹⁷³ Čl. 15. ZPZ.

¹⁷⁴ Čl. 9. ZPZ.

¹⁷⁵ Čl. 27. ZPZ.

¹⁷⁶ Čl. 29. ZPZ.

¹⁷⁷ Čl. 38. ZPZ.

posjed u roku od 30 dana od dana sklapanja ugovora, odnosno po skidanju usjeva.¹⁷⁸ Ako su predmet ugovora trajni nasadi, ugovor se sklapa na rok od 25 godina, a kada se u zakup daju ostale vrste poljoprivredne proizvodnje ugovor se sklapa na 15 godina. U oba slučaja postoji mogućnost produljenja ugovora za isto razdoblje.¹⁷⁹ Zakupnik plaća zakupninu godišnje pri čemu zakupninu za prvu godinu plaća u roku od 15 dana od dana uvođenja u posjed, a za svaku narednu godinu zakupninu plaća do kraja prosinca tekuće godine.¹⁸⁰ Zakupnik poljoprivredno zemljište ne može dati u podzakup niti u zakup trećoj osobi.¹⁸¹

5.2.6. Prestanak zakupa

Ugovor prestaje istekom vremena na koji je sklopljen. Osim toga, stranke ga mogu u svako doba sporazumno raskinuti. Ugovor se u svakom slučaju raskida ako zakupljeno zemljište prestane biti poljoprivredno zbog promjene njegove namjene ili ako se zemljište koristi suprotno odredbama ugovora ili Zakona. ZPZ pobliže određuje razloge zbog kojih se ugovor o zakupu raskida, a neki od njih su: ako zakupnik ne plati zakupninu u roku, ne postupa sa zemljištem kao dobar gospodar, obrađuje zemljište protivno odredbama ugovora, daje zemljište u podzakup bez suglasnosti Ministarstva, bez odobrenja zakupodavca promijeni način korištenja poljoprivrednog zemljišta i dr. Ugovor se smatra raskinutim danom dostave

¹⁷⁸ Čl. 39. ZPZ.

¹⁷⁹ Čl. 31. ZPZ.

¹⁸⁰ Čl. 40. ZPZ.

¹⁸¹ Čl. 41. ZPZ.

obavijesti o raskidu zakupniku te tada počinje teći rok od 30 dana u kojemu je zakupnik dužan predati zemljište u posjed vlasniku, putem Povjerenstva za uvođenje u posjed.¹⁸² Po prestanku zakupa, zakupnik ima rok od šest mjeseci da uzme dijelove koje je izgradio i/ili ugradio na građevinama i uređajima. Za trajne nasade, objekte i uređaje koje nije moguće odnijeti ima pravo tražiti naknadu njihove neamortizirane vrijednosti. To može učiniti pod uvjetom da su oni povećali vrijednost zemljišta te da je za njihovo podizanje imao dopuštenje Ministarstva. Ako ih je podigao bez dopuštenja Ministarstva, a naknadno nije postigao dogovor sa zakupodavcem dužan ih je ukloniti o vlastitom trošku. Ako to ne učini, ukloniti će ih zakupodavac na njegov trošak.¹⁸³

5.2.7. Zakup ribnjaka i pašnjaka

ZPZ propisuje ribnjak je „proizvodno-tehnološka cjelina poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu države, kojom su obuhvaćeni i putovi i dvorišta te kanali i nasipi, ako nisu zaštitne vodne građevine sukladno propisu o vodama, a namijenjena je obavljanju djelatnosti akvakulture sukladno propisu kojim se propisuje djelatnost akvakulture“.¹⁸⁴ Ribnjaci koji se nalaze u vlasništvu države daju se u zakup fizičkoj ili pravnoj osobi javnim natječajem na rok od 25 godina s mogućnošću produljenja za isto razdoblje.¹⁸⁵ Na temelju ugovora

¹⁸² Čl. 43. ZPZ.

¹⁸³ Čl. 46. ZPZ.

¹⁸⁴ Čl. 51. ZPZ.

¹⁸⁵ Čl. 52. ZPZ.

o zakupu ribnjaka zakupnik stječe pravo korištenja kopnenih voda radi obavljanja djelatnosti akvakulture za sve vrijeme trajanja zakupa.¹⁸⁶ Za stečeno pravo plaća se naknada za korištenje voda koja je prihod Hrvatskih voda. Posebnim pravilima uređen je i zakup pašnjaka. ZPZ određuje „zajednički pašnjak je proizvodno-tehnološka cjelina poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu države koje je u naravi pašnjak, livada, sjenokoša i neplodno zemljište namijenjeno zajedničkoj ispaši stoke i peradi“.¹⁸⁷ Zajednički pašnjak daje se u zakup fizičkoj ili pravnoj osobi javnim natječajem na rok od deset godina s mogućnošću višekratnog produljenja. Odluku o zakupu zajedničkog pašnjaka donosi općinsko ili gradsko vijeće odnosno Gradska skupština Grada Zagreba na čijem se području zemljište nalazi na prijedlog Povjerenstava za zakup. Na osnovi te odluke općinski načelnik odnosno gradonačelnik u ime Republike Hrvatske i podnositelji ponude sklapaju ugovor o zakupu zajedničkog pašnjaka u pisanom obliku.¹⁸⁸

¹⁸⁶ Čl. 54. ZPZ.

¹⁸⁷ Čl. 55. ZPZ.

¹⁸⁸ Čl. 56. ZPZ.

6. ZAKLJUČAK

Zaključno, opće uređenja najma i zakupa sadržano je u Zakonu o obveznim odnosima, a posebna uređenja najma i zakupa sadržana su u Zakonu o najmu stanova, Zakonu o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, Zakonu o poljoprivrednom zemljištu i drugima. Iz izlaganja u ovome radu razvidno je da opća uređenja daju temelj institutu najma i zakupa. Opća uređenja osobito su vrijedna u situaciji kada pojedini pravni odnos nije uređen posebnim propisom. Inače, u slučajevima kada se na pravni odnos primjenjuje neko od posebnih uređenja, opće se primjenjuje tek podredno. U tom smislu, posebna uređenja iscrpnije uređuju pojedine pravne odnose pa se njihova vrijednost ogleda u pravnoj sigurnosti koju pružaju ugovornim stranama. Nadalje, razvidno je da oba posebna uređenja zakupa uređuju obvezno pravni odnos između države s jedne strane, koja se nalazi bilo u položaju zakupodavca poslovnog prostora ili poljoprivrednog zemljišta, i najmodavca ili zakupnika, s druge strane. Međutim, ZZKPP u odnosu na ZPZ ima širu primjenu budući da se primjenjuje i na zakup poslovnih prostora u vlasništvu privatnopravnih subjekata. Nešto drugačije posebno uređenje sadržano je u Zakonu o najmu stanova gdje država uređuje privatnopravni odnos između najmodavca i zaštićenog najmodavca. U tom smislu, povjeren joj je važan zadatak postizanja ravnoteže interesa između najmodavaca, kao vlasnika stana u najmu, i zaštićenih najmodavaca. Stoga, ostaje

vidjeti kakvo će normativno uređenje u cilju ostvarivanja tog zadatka država ponuditi u budućnosti.

LITERATURA:Pravna književnost:

Klarić, Petar; Vedriš, Martin, Građansko pravo, Zagreb, 2014.

Ana Keglević, Ugovor o najmu u svjetlu novog Zakon o obveznim odnosima, Godišnjak (Hrvatsko društvo za građanskopravne znanosti i praksu) 13/2006.

Mladen Žuvela, Ugovor o najmu stana, Hrvatska gospodarska revija, 47:2/1998.

Nenad Mušić, Stanarsko pravo - povijesnopravni pregled i transformacija u Republici Hrvatskoj, Pravnik : časopis za pravna i društvena pitanja, 45:91/2011.

Damir Kontrec, Zakup kao institut obveznog i stvarnog prava, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, 37:1/2016.

Mihelčić, Gabriijela; Zrinski, Maša Marochini „Od predmeta Statileo do predmeta Arambašin i Hegediš - nekoliko riječi o zaštićenom najmu“, 2022.

Jasna Brežanski, ZAKON O ZAKUPU I PRODAJI POSLOVNOG PROSTORA - primjena u praksi -, [https://www.vsrh.hr/CustomPages/Static/HRV/Files/JBrezanski-Zakon o zakupu i prodaji-2004-12mj.pdf](https://www.vsrh.hr/CustomPages/Static/HRV/Files/JBrezanski-Zakon%20o%20zakupu%20i%20prodaji-2004-12mj.pdf).

IUS TOLLENDI, lat. pravo odnošenja, <https://informator.hr/strucni-clanci/ius-tollendi-lat-pravo-odnosenja>

Pravni izvori:

Zakon o obveznim odnosima (pročišćeni tekst, Narodne novine, br. 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22 i 156/22)

Zakon o najmu stanova (pročišćeni tekst, Narodne novine, br. 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18 i 105/20)

Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (pročišćeni tekst, Narodne novine, br. 125/11, 64/15 i 112/18)

Zakon o poljoprivrednom zemljištu (Narodne novine, br. 20/18, 115/18, 98/19 i 57/22)

Sudska praksa:

- 1) Županijski sud u Rijeci, Gž-2224/2019-2 od 11. studenog 2021., <https://sudskapraksa.csp.vsrh.hr/decisionText?id=090216ba80c6ff1c&q=ugovor+o+najmu>.
- 2) Županijski sud u Bjelovaru, Gž-2301/08-2 od 26. ožujka 2009. godine, <https://sudskapraksa.csp.vsrh.hr/decisionText?id=090216ba8058ef17&q=ugovor+o+najmu>.
- 3) Županijski sud u Bjelovaru, Gž-129/2019-2 od 23. siječnja 2020., <https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/ZSRH2019BjGzB129A2>.
- 4) Vrhovni sud Republike Hrvatske, Rev 3023/2015-2 od 17. listopada 2018., <https://sudskapraksa.csp.vsrh.hr/decisionText?id=090216ba8097f321&q=ugovor+o+najmu>.
- 5) Vrhovni sud Republike Hrvatske, Rev-x 691/11-2 od 26. listopada 2011., <https://sudskapraksa.csp.vsrh.hr/decisionText?id=090216ba805ad83c&q=ugovor+o+najmu>.
- 6) Vrhovni sud Republike Hrvatske, Gzz 24/06-2 od 21. prosinca 2006., <https://sudskapraksa.csp.vsrh.hr/decisionText?id=090216ba8053ffc7&q=ugovor+o+najmu>.
- 7) Županijski sud u Bjelovaru Gž-88/2013-2 od 8. svibnja 2014. godine, <https://sudskapraksa.csp.vsrh.hr/decisionText?id=090216ba803eef7e&q=ugovor+o+najmu>.
- 8) Vrhovni sud Republike Hrvatske, Rev 1198/10-2 od 3. srpnja 2013., <https://sudskapraksa.csp.vsrh.hr/decisionText?id=090216ba805db268&q=ugovor+o+zakup>.
- 9) Vrhovni sud Republike Hrvatske, Rev-2364/2016-3 od 19. prosinca 2018., <https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/VSRH2018RevB2364A3>.
- 10) Vrhovni sud Republike Hrvatske, Rev 448/12-2 od 29. lipnja 2016., <https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/VSRH2012RevB448A2>.

- 11) Odluka Ustavnog suda, U-III/604/2016 od 4. listopada 2017.,
<https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/USRH2016B604AIII>.
- 12) Vrhovni sud Republike Hrvatske , Revt 249/12-2 od 16. travnja 2013.,
<https://sudskapraksa.csp.vsrh.hr/decisionText?id=090216ba805d662c&q=ugovor+o+zakup>.
- 13) Trgovački sud u Osijeku, 10 P-221/2016-6 od 10. lipnja 2016.,
<https://sudskapraksa.csp.vsrh.hr/decisionText?id=090216ba807b60ca&q=ugovor+o+zakup>.
- 14) Europski sud za ljudska prava, predmet Statileo protiv Hrvatske, zahtjev br. 12027/10, presuda od 10. srpnja 2014.