

ZAKON

O ZAKUPU I PRODAJI POSLOVNOGA PROSTORA

(redakcijski pročišćeni tekst)

("Narodne novine", br. 91/96, 124/97, 174/04, 38/09)

I. OSNOVNE ODREDBE

Članak 1.

(1) Ovim se Zakonom uređuju zasnivanje i prestanak zakupa poslovnoga prostora te međusobna prava i obaveze zakupodavca i zakupnika, kao i prodaja poslovnoga prostora u vlasništvu Republike Hrvatske.

(2) Na odnose koji nisu uređeni ovim Zakonom primjenjuju se opći propisi obveznoga prava o zakupu.

(3) Odredbe ovoga Zakona ne primjenjuju se na slučajeve privremenoga korištenja poslovnoga prostora radi održavanja sajмова, priredaba, predavanja, savjetovanja ili u druge slične svrhe.

Članak 2.

(1) Poslovnim prostorom u smislu ovoga Zakona smatraju se poslovna zgrada, poslovna prostorija, garaža i garažno mjesto.

(2) Poslovnom zgradom smatra se zgrada namijenjena obavljanju poslovne djelatnosti ako se pretežitim dijelom i koristi u tu svrhu.

(3) Poslovnom prostorijom smatraju se jedna ili više prostorija u poslovnoj ili stambenoj zgradi namijenjenih obavljanju poslovne djelatnosti koje, u pravilu, čine građevinsku cjelinu i imaju zaseban glavni ulaz.

(4) Garaža je prostor za smještaj vozila.

(5) Garažno mjesto je prostor za smještaj vozila u garaži.

Članak 3.

Općinsko ili gradsko vijeće može svojom odlukom propisati da se poslovni prostor u zgradama u vlasništvu općine ili grada koje se nalaze u određenim ulicama, dijelovima ulica ili na određenim trgovima može koristiti za obavljanje samo određenih djelatnosti.

II. ZASNIVANJE ZAKUPA

Članak 4.

- (1) Zakup poslovnoga prostora zasniva se ugovorom o zakupu.
- (2) Ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se u pisanom obliku.
- (3) Ugovor o zakupu sklopljen protivno odredbi stavka 2. ovoga članka ništav je.

Članak 5.

- (1) Ugovorom o zakupu poslovnoga prostora obvezuje se zakupodavac predati zakupniku određeni poslovni prostor na korištenje, a zakupnik se obvezuje platiti mu za to ugovorenu zakupninu.
- (2) Ugovor iz stavka 1. ovoga članka sadrži u pravilu:
 1. naznaku ugovornih strana,
 2. podatke o poslovnom prostoru,
 3. djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru,
 4. odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija u zgradi, te zajedničkih usluga u zgradi i rok njihova plaćanja,
 5. rok predaje poslovnoga prostora zakupniku,
 6. vrijeme na koje je ugovor sklopljen,
 7. iznos zakupnine i rokove plaćanja,
 8. odredbe o prestanku ugovora, posebno o otkazu i otkaznim rokovima,
 9. mjesto i vrijeme sklapanja ugovora.

Članak 6.

- (1) Poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske, općina, gradova, županija i Grada Zagreba, te pravni osoba u njihovu vlasništvu ili pretežitom vlasništvu daje se u zakup putem javnoga natječaja.
- (2) Uvjeti i postupak natječaja određuju se u skladu s odlukom Vlade Republike Hrvatske, županijske skupštine, Gradske skupštine Grada Zagreba, odnosno općinskoga ili gradskoga vijeća.
- (3) Postupak natječaja provodi i odluku o najpovoljnijoj ponudi donosi Vlada Republike Hrvatske, župan, gradonačelnik Grada Zagreba, gradonačelnik ili općinski načelnik, odnosno od njih ovlašteno tijelo, a za pravne osobe u njihovom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu nadležno tijelo utvrđeno aktima te pravne osobe.

(4) Najpovoljnijom ponudom smatrat će se ona ponuda koja uz ispunjenje uvjeta iz natječaja sadrži i najviši iznos zakupnine.

~~(5) Ako sudjeluju i udovolje uvjetima postignutim na natječaju hrvatski invalidi Domovinskoga rata, razvojačeni hrvatski branitelji, članovi obitelji hrvatskih branitelja i civila poginulih, zatočenih ili nestalih i udruge invalida domovinskoga rata i druge udruge za koje to odredi ministar rada i socijalne skrbi imaju prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga prostora iz stavka 1. ovoga članka, osim u slučaju iz članka 35. stavka 3. ovoga Zakona. Ako više osoba ostvaruje prvenstveno pravo, prvenstveni red između tih osoba utvrđuje se odgovarajućom primjenom odredbe članka 29. stavka 1. Zakona o područjima posebne državne skrbi ("Narodne novine", br. 44/96.).~~

~~(6) Prije sklapanja ugovora o zakupu osobe iz stavka 1. ovoga članka dužne su pribaviti mišljenje o pravnoj valjanosti ugovora od nadležnoga državnog pravobranitelja.~~

(7) Ugovor o zakupu sklopljen protivno odredbama ovoga članka ništav je.

Članak 6. a

(1) Iznimno od članka 6. stavka 1. ovoga Zakona zakupodavac će sadašnjem zakupniku poslovnoga prostora koji u potpunosti izvršava obveze iz ugovora o zakupu, najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu.

(2) Ako sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu iz stavka 1. ovoga članka u roku od 30 dana, zakupodavac će raspisati javni natječaj za davanje u zakup poslovnoga prostora u kojem će početni iznos zakupnine biti onaj koji je ponuđen zakupniku iz stavka 1. ovoga članka.

(3) U slučaju iz stavka 2. ovoga članka prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga prostora imaju osobe iz Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskoga rata i članova njihovih obitelji.

Članak 7.

(1) Ako dva ili više zakupnika sklope odvojeno posebne ugovore o zakupu istoga poslovnoga prostora, pravo na zakup ima zakupnik koji je prije sklopio ugovor o zakupu.

(2) Oštećeni zakupnik može zahtijevati naknadu štete prema općim pravilima o odgovornosti za štetu.

III. PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA

Članak 8.

(1) Zakupodavac je dužan predati zakupniku poslovni prostor u roku utvrđenom ugovorom.

(2) Ako zakupodavac ne preda zakupniku poslovni prostor u ugovorenom roku, zakupnik može svoje pravo ostvariti tužbom ili raskinuti ugovor o zakupu.

(3) U slučaju iz stavka 2. ovoga članka, zakupnik ima pravo na naknadu štete.

Članak 9.

(1) Zakupodavac je dužan zakupniku predati i održavati poslovni prostor u stanju utvrđenom ugovorom.

(2) Ako ugovorom nije utvrđeno u kakvom je stanju zakupodavac dužan zakupniku predati i održavati poslovni prostor, poslovni prostor mora biti u stanju prikladnom za obavljanje djelatnosti predviđene ugovorom.

Članak 10.

(1) Prilikom primopredaje poslovnoga prostora ugovorne strane sastavljaju zapisnik u koji se unose podaci o stanju poslovnoga prostora.

(2) Ako zapisnikom iz stavka 1. ovoga članka nije utvrđeno stanje poslovnoga prostora, smatra se da je zakupnik primio poslovni prostor u stanju utvrđenom ugovorom, odnosno u stanju prikladnom za obavljanje djelatnosti utvrđene ugovorom, osim ako se radi o skrivenim nedostacima.

Članak 11.

(1) Ako zakupodavac ne preda zakupniku poslovni prostor u stanju utvrđenom ugovorom, odnosno ovim 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 rok.

(2) U slučaju iz stavka 1. ovoga članka, zakupnik ima pravo na naknadu štete.

(3) Primjerenim rokom smatra se rok u kojem se određeni radovi mogu izvesti uzimajući u obzir pripreme, mjesto i prilike pod kojima se radovi moraju izvesti.

Članak 12.

(1) Ako za vrijeme trajanja zakupa nastane potreba da se na poslovnom prostoru, radi njegova održavanja u stanju u kojem ga je zakupodavac dužan održavati izvrše popravci koji padaju na teret zakupodavca, zakupnik je dužan bez odgađanja o tome pisano obavijestiti zakupodavca i odrediti mu za to primjeren rok.

(2) 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 zakupu.

(3) Ako je zakupnik sam izvršio popravke, a nije prethodno pisano obavijestio zakupodavca o potrebi popravaka i ostavio mu za to primjeren rok, odgovara zakupodavcu za štetu koju ovaj trpi zbog toga propuštanja, osim u slučaju hitnih popravaka.

Članak 13.

(1) Za vrijeme trajanja popravaka radi održavanja poslovnoga prostora u stanju u kojem ga je zakupodavac dužan održavati i koji padaju na teret zakupodavca, a zbog kojih zakupnik nije mogao koristiti poslovni prostor, zakupnik nije dužan plaćati zakupninu.

(2) Ako se u slučaju iz stavka 1. ovoga članka radi o djelomičnoj ograničenosti u obavljanju poslovne djelatnosti, zakupnik je dužan plaćati razmjerni dio zakupnine.

(3) Odredbe stavka 1. i 2. ovoga članka ne odnose se na slučajeve neznatnoga ometanja.

(4) U slučajevima iz stavka 1. i 2. ovoga članka zakupnik ima pravo na naknadu štete.

Članak 14.

(1) Za vrijeme trajanja zakupa zakupodavac ima pravo izvršiti radove u svrhu uređenja prostora ili radi sniženja troškova energije i održavanja.

(2) Zakupodavac je dužan tri mjeseca prije početka radova pisano obavijestiti zakupnika o vrsti, početku i opsegu radova, roku trajanja radova kao i o novoj visini zakupnine.

(3) Zakupnik ima pravo u roku od dva mjeseca od dana primitka obavijesti iz stavka 2. ovoga članka raskinuti ugovor o zakupu i u istomu roku o tome obavijestiti zakupodavca.

(4) U slučaju zlouporabe prava iz stavka 1. ovoga članka zakupodavac odgovara zakupniku za pretrpljenu štetu.

Članak 15.

(1) Ako zakupnik zbog radova iz članka 14. ovoga Zakona ne raskine ugovor o zakupu, ima prava utvrđena člankom 13. ovoga Zakona, osim prava na naknadu štete zbog izmakle dobiti.

(2) Zakupnik ima pravo i na izmaklu dobit ako zakupodavac ne završi radove u roku navedenom u obavijesti iz članka 14. ovoga Zakona, osim ako radovi nisu završeni zbog okolnosti za koje zakupodavac nije odgovoran.

Članak 16.

(1) Zakupnik ne smije bez suglasnosti zakupodavca činiti preinake poslovnoga prostora kojima se bitno mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnoga prostora.

(2) Smatra se da je zakupodavac dao suglasnost za preinake iz stavka 1. ovoga članka ako je pisano obaviješten o namjeri izvođenja radova, a tome se u roku od 30 dana od prijema obavijesti nije pisano usprotivio.

(3) Ako zakupnik bez suglasnosti zakupodavca, odnosno unatoč njegovu protivljenju izvrši preinake ili nastavi s izvođenjem radova, zakupodavac ima pravo raskinuti ugovor.

(4) U slučaju iz stavka 3. ovoga članka zakupodavac ima pravo na naknadu štete.

Članak 17.

(1) Zakupnik je dužan zakupodavcu platiti ugovorom utvrđeni iznos zakupnine u roku utvrđenom ugovorom.

(2) Ako vrijeme plaćanja nije utvrđeno ugovorom, zakupnik je dužan zakupninu plaćati mjesečno unaprijed i to najkasnije do petoga dana u mjesecu.

Članak 18.

(1) Zakupnik je dužan plaćati naknadu za troškove korištenja zajedničkih uređaja i obavljanja zajedničkih usluga u zgradi u kojoj se nalazi poslovni prostor o njihovu dospijeću, ako nije drukčije ugovoreno.

(2) Smatra se da naknada za troškove iz stavka 1. ovoga članka nije uračunata u zakupninu ako to nije izričito ugovoreno.

Članak 19.

(1) Zakupnik snosi troškove tekućega održavanja poslovnoga prostora, ako nije drukčije ugovoreno.

(2) Pod tekućim održavanjem smatra se čišćenje, soboslikarski radovi, sitniji popravci na instalacijama i slično.

(3) Zakupnik je dužan o svomu trošku izvršiti popravke oštećenja poslovnoga prostora koja je sam prouzročio ili su ih prouzročile osobe koje se koriste poslovnim prostorom zakupnika.

(4) Zakupnik ne odgovara za pogoršanje stanja poslovnoga prostora, uređaja i opreme koje je nastalo zbog redovitoga korištenja.

Članak 20.

(1) Zakupnik nema pravo poslovni prostor ili dio poslovnoga prostora dati u podzakup, osim ako nije drukčije ugovoreno.

(2) Na ugovor o podzakupu poslovnoga prostora na odgovarajući se način primjenjuju odredbe ovoga Zakona koje se odnose na zakup poslovnoga prostora.

(3) Zakupniku iz članka 6. stavka 5. ovoga Zakona nije dopušteno poslovni prostor na kojemu je zasnovao zakup na temelju uvjeta iz te odredbe, dati taj poslovni prostor u podzakup.

Članak 21.

Nakon prestanka zakupa zakupnik je dužan predati zakupodavcu poslovni prostor u stanju u kojemu ga je primio, ako nije drukčije ugovoreno ili propisano ovim Zakonom.

Članak 22.

U slučaju iz članka 21. ovoga Zakona zakupnik ima pravo odnijeti uređaje koje je ugradio u poslovni prostor, ako se time ne oštećuje poslovni prostor.

IV. PRESTANAK ZAKUPA

Članak 23.

(1) Ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklopljen na određeno vrijeme prestaje istekom vremena na koji je sklopljen.

(2) Ako se ugovor o zakupu sačini kao ovršna isprava u smislu Zakona o javnom bilježništvu ("Narodne novine", br. 78/93.), ovrha se provodi neposredno na temelju ugovora o zakupu.

Članak 24.

(1) Ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklopljen na neodređeno vrijeme prestaje otkazom.

(2) Ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklopljen na neodređeno vrijeme ne može na osnovi otkaza prestati prije isteka jedne godine od dana sklapanja, ako ugovorom nije drukčije određeno.

Članak 25.

(1) Ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklopljen na neodređeno vrijeme na osnovi otkaza prestaje danom isteka otkaznoga roka utvrđenoga ugovorom.

(2) Otkazni rok je vrijeme između dana dostave otkaza protivnoj strani i dana kad prestaje zakup.

(3) Ako ugovorom nije utvrđen otkazni rok iznosi tri mjeseca.

(4) Ako ugovorom nije drukčije određeno, otkaz se može dati samo prvoga ili petnaestoga dana u mjesecu.

Članak 26.

(1) Ugovor o zakupu sklopljen na neodređeno vrijeme otkazuje se pisanim otkazom koji se dostavlja poštom preporučeno ili otkazom putem javnoga bilježnika.

(2) Ako se ugovor o zakupu otkazuje putem javnoga bilježnika, javni bilježnik o priopćenom otkazu sastavlja zapisnik i poduzima radnje propisane posebnim zakonom.

(3) Zapisnik iz stavka 2. ovoga članka koji sadrži izjavu potpisanu po protivnoj strani da se ne protivi otkazu ima snagu ovršne isprave.

(4) U slučaju iz stavka 2. ovoga članka ovrha se može tražiti na osnovi ugovora o zakupu i zapisnika iz stavka 3. ovoga članka.

Članak 27.

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

1. zakupnik i poslije pisane opomene zakupodavca koristi poslovni prostor protivno ugovoru ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje,
2. zakupnik ne plati dospjelu zakupninu u roku od petnaest dana od dana priopćenja pisane opomene zakupodavca,
3. 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.

Članak 28.

Zakupnik može otkazati ugovor o zakupu poslovnoga 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.

Članak 29.

Ugovor o zakupu poslovnoga 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 ovim Zakonom.

Članak 30.

- (1) Prilikom predaje ispražnjenoga poslovnoga prostora sastavlja se zapisnik o stanju u kojemu se nalazi poslovni prostor u vrijeme predaje.
- (2) Ako prilikom predaje nije sastavljen zapisnik smatra se da je poslovni prostor predan u ispravnom stanju.

Članak 31.

- (1) Zakup ne prestaje kad treća osoba kupnjom ili po drugoj osnovi stekne od zakupodavca poslovni prostor.
- (2) U slučaju iz stavka 1. ovoga članka treća osoba stupa u prava i obveze zakupodavca.

Članak 32.

- (1) Zakup ne prestaje smrću, odnosno promjenom pravnoga položaja zakupnika, ako ugovorom nije drukčije određeno.
- (2) U slučaju iz stavka 1. ovoga članka nasljednici, odnosno pravni sljednici stupaju u prava i obveze zakupnika.

Članak 33.

Za rješavanje spora između zakupodavca i zakupnika o međusobnim pravima i obvezama iz ugovora o zakupu te za ispražnjenje poslovnoga prostora nadležan je sud.

IV.a PRODAJA POSLOVNOGA PROSTORA U VLASNIŠTVU REPUBLIKE HRVATSKE

Članak 33. a

Poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske može se prodati zakupniku koji je prema Zakonu o poticanju razvoja maloga gospodarstva («Narodne novine», br. 29/02.) mikro ili mali subjekt maloga gospodarstva, ako podnese zahtjev za kupnju, a uredno izvršava sve obveze iz ugovora, pod uvjetima i prema postupku koje će uredbom propisati Vlada Republike Hrvatske.

V. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 34.

(1) Odredbe članka 6. ovoga Zakona odnose se i na poslovni prostor u društvenom vlasništvu na kojem Republika Hrvatska, općine, gradovi, županije i Grad Zagreb i druge pravne osobe imaju pravo raspolaganja ili korištenja.

(2) Po odredbama ovoga Zakona dužne su postupiti i pravne osobe koje po posebnim propisima nisu provele pretvorbu društvenoga vlasništva prilikom davanja u zakup poslovnoga prostora na kojem imaju pravo raspolaganja ili korištenja.

Članak 35.

(1) Osobe iz članka 6. stavka 1. i članka 34. ovoga Zakona dužne su ugovore o zakupu poslovnoga prostora sklopljene po odredbama Zakona o poslovnim zgradama i prostorijama ("Narodne novine", br. 52/71.) bez prethodno provedenoga javnoga natječaja uskladiti s odredbama ovoga Zakona u roku od dvije godine od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

(2) Ugovori koji nisu usklađeni prema odredbi stavka 1. ovoga članka raskidaju se po sili zakona.

(3) Raniji zakupnik koji sudjeluje i udovoljava uvjetima natječaja te prihvati iznos zakupnine objavljen u javnom natječaju sukladno odluci iz članka 6. stavka 2. ovoga Zakona ima prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu.

(4) Ako raniji zakupnik, s kojim je sukladno stavku 3. ovoga članka sklopljen ugovor o zakupu poslovnoga prostora, promijeni namjenu poslovnog prostora utvrđenu odlukom iz članka 6. stavka 2. ovoga Zakona ili ugovorom o zakupu, ugovor o zakupu raskida se po sili zakona.

(5) U slučaju iz stavka 4. ovoga članka, zakupodavac raspisuje novi javni natječaj za davanje u zakup poslovnoga prostora. Raniji zakupnik, koji sudjeluje na novom javnom natječaju, nema prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu.

(6) Raniji zakupnik koji ne uspije na natječaju pa osobe iz stavka 1. ovoga članka sklope ugovor o zakupu poslovnoga prostora s drugom osobom, ima pravo od zakupodavca zahtijevati isplatu naknade za učinjena ulaganja.

Članak 36.

Zakupodavac je dužan primjerak ugovora o zakupu poslovnoga prostora dostavljati nadležnoj poreznoj upravi.

Članak 37.

Parnični i ovršni postupci koji nisu pravomoćno dovršeni do stupanja na snagu ovoga Zakona dovršit će se po odredbama zakona koji je važio do stupanja na snagu ovoga Zakona.

Članak 38.

Danom stupanja na snagu ovoga Zakona prestaje važiti Zakon o poslovnim zgradama i prostorijama ("Narodne novine", br. 52/71.).

Članak 39.

Ovaj Zakon stupa na snagu osmoga dana od dana objave u "Narodnim novinama".

Klasa: 372-01/95-03/01

Zagreb, 2. listopada 1996.

ZASTUPNIČKI DOM
SABORA REPUBLIKE HRVATSKE

Predsjednik
Zastupničkog doma Sabora
akademik Vlatko Pavletić, v. r.

* * * * *

Članak 2. Zakona o izmjeni Zakona o zakupu i prodaji poslovnog prostora ("Narodne novine", br. 38/09) glasi:

Članak 2.

Ovaj Zakon objavit će se u »Narodnim novinama«, a stupa na snagu na dan stupanja na snagu odluke o raspisivanju prvih sljedećih općih i redovitih izbora članova općinskih i gradskih vijeća, županijskih skupština i Gradske skupštine Grada Zagreba te općinskih načelnika, gradonačelnika, župana i gradonačelnika Grada Zagreba, a dosadašnja općinska, gradska i županijska poglavarstva nastavljaju s radom do stupanja na dužnost općinskog načelnika, gradonačelnika i župana izabranih na neposrednim izborima