

ZAKON

O ZAKUPU POSLOVNIH ZGRADA I PROSTORIJA

I — OSNOVNE ODREDBE

Član 1.

Ovim zakonom uređuju se uslovi i način pod kojima se mogu izdavati u zakup poslovne zgrade i poslovne prostorije.

Član 2.

Poslovnom zgradom, u smislu ovog zakona, smatra se zgrada namijenjena za vršenje poslovnih djelatnosti, ako se pretežnim dijelom koristi u tu svrhu .

Poslovnom prostorijom, bez obzira da li se nalazi u poslovnoj ili stambenoj zgradi, u smislu ovog zakona, smatra se jedna ili više prostorija namijenjenih vršenju poslovne djelatnosti koje, po pravilu, čine građevinsku cjelinu i imaju zaseban glavni ulaz.

Zajedničke prostorije u stambenim zgradama ne smatraju se poslovnim prostorijama i ne mogu se izdavati pod zakup, ukoliko skupština opštine svojom odlukom drukčije ne propiše.

Rješenje o tome da li se zgrada odnsono prostorija smatra poslovnom, donosi, u slučaju sumnje, nadležni opštinski organ uprave.

Član 3.

Poslovnim djelatnostima, u smislu ovog zakona, smatraju se djelatnosti organizacija udruženog rada i drugih samoupravnih organizacija i zajednica, državnih organa, društveno-političkih organizacija, društvenih organizacija, udruženja građana i drugih građanskih pravnih lica, kao i radnih ljudi koji samostalno obavljaju djelatnost ličnim radom sredstvima u svojini građana.

Član 4.

Skupština opštine može propisati da se poslovne prostorije u zgradama koje se nalaze u određenim ulicama ili dijelovima ulica, mogu koristiti samo za vršenje određenih poslovnih djelatnosti ili da se ne smiju koristiti za vršenje određenih poslovnih djelatnosti.

Član 5.

Zakup poslovnih zgrada i poslovnih prostorija (u daljem tekstu: poslovne prostorije) zasniva se ugovorom između zakupodavca i zakupca.

Visinu zakupnine za poslovne prostorije određuju sporazumno zakupodavac i zakupac ako posebnim propisima nije drukčije određeno.

Član 6.

Skupština opštine može propisati da su nosioci prava raspolaganja odnosno vlasnici poslovnih prostorija, dužni da izdaju u zakup te prostorije ako se bez opravdanih razloga ne koriste za obavljanje poslovne djelatnosti.

II — ZASNIVANJE ZAKUPA

Član 7.

Poslovne prostorije mogu se davati u zakup:

1. društvenim pravnim licima,
2. građanskim pravnim licima i građanima ako su im potrebne za vršenje njihove poslovne djelatnosti.

Član 8.

Društvena organizacija koja nema svojstvo društvenog pravnog lica, odnosno udruženje građana i drugo građansko pravno lice može poslovnu prostoriju na koju ima pravo svojine davati u zakup društvenim pravnim licima, građanskim pravnim licima i građanima, ako privremeno iz opravdanih razloga ne može da koristi tu prostoriju, pod uslovima koje utvrđuje skupština opštine.

Član 9.

Građani mogu davati u zakup poslovne prostorije na koje imaju pravo svojine čija površina ne prelazi 70 m².

Građani mogu davati u zakup poslovne prostorije na koje imaju pravo svojine čija površina prelazi 70 m² za vrijeme za koje su spriječeni da samostalno obavljaju djelatnost u toj prostoriji, pod uslovima koje svojom odlukom propiše skupština opštine.

Poslije smrti vlasnika poslovne prostorije iz prethodnog stava, pravo davanja u zakup te prostorije imaju samo njegov nezaposleni bračni drug, njegova maloljetna djeca, djeca na školovanju i djeca nesposobna za rad.

Član 10.

Ugovor o zakupu poslovnih prostorija sadrži naročito:

1. naznačenje ugovornih strana;
2. naznačenje poslovnih prostorija i zgrade u kojoj se one nalaze;
3. naznačenje poslovne djelatnosti koju će zakupac vršiti u poslovnim prostorijama;
4. odredbe o korišćenju zajedničkih uređaja i prostorija u zgradi;
5. odredbu o tome da je ugovor zaključen na neodređeno vrijeme ili na određeno vrijeme sa naznačenjem tog vremena;
6. iznose zakupnine i naknade za korišćenje uređaja, kao i vrijeme njihovog plaćanja;
7. odredbe o otkazu i otkaznim rokovima, kad je ugovor zaključen na neodređeno vrijeme;
8. mjesto i datum zaključenja ugovora i potpise ugovornih strana.

Član 11.

Ugovor o zakupu poslovnih prostorija zaključuje se pismeno.

Ugovor koji nije zaključen u pismenom obliku ne proizvodi pravno dejstvo.

Odredbe st. 1. i 2. ovog člana važe i za izmjene u ugovoru o zakupu poslovnih prostorija.

Član 12.

Zakupac se može useliti u poslovne prostorije nakon zaključenja ugovora o zakupu.

Nadležni opštinski organ uprave odrediće rješenjem, na zahtjev ovlašćenog lica, ispražnjenje poslovne prostorije licu koje tu prostoriju drži bez ugovora.

Član 13.

Ništav je sporazum kojim je jedna strana obećala imovinski korist drugoj strani u cilju da ova njoj ili kome drugom izda poslovne prostorije u zakup.

Ništav je sporazum kojim je zakupodavac ili treće lice obećalo zakupcu imovinsku korist ako zakupac isprazni poslovne prostorije u cilju da se u njim useli zakupodavac, to treće lice ili neko drugi.

Ništav je sporazum kojim je jednoj strani obećana imovinska korist ako odustane od zaključenja ili od već zaključenog ugovora o zakupu poslovnih prostorija, u cilju da takav ugovor zaključi druga strana ili neko drugi.

Posredovanje pri zaključivanju ugovora o zakupu poslovnih prostorija mogu vršiti samo organizacije udruženog rada koje se bave tom djelatnošću.

Sporazumi iz st. 1. do 3. ovog člana ništavi su bez obzira u kom su vidu zaključeni.

III — PRAVA I OBAVEZE ZAKUPODAVCA I ZAKUPCA

Član 14.

Zakupodavac je dužan da preda zakupcu poslovnu prostoriju u stanju u kome se ona može upotrijebiti za svrhu određenu ugovorom i u tom stanju je održavati, ako nije drukčije ugovoreno.

Član 15.

Ako zakupodavac ne preda zakupcu poslovnu prostoriju u stanju u kome je bio dužan predati, zakupac ima pravo da odustane od ugovora ili da traži srazmjerno smanjenje zakupnine, ili da na teret zakupodavca dovede poslovnu prostoriju u takvo stanje.

Pravo izbora po stavu 1. ovog člana ima zakupac samo ako je zakupodavcu prethodno odredio primjeren rok da poslovnu prostoriju dovede u stanje u kome je bio dužan da mu je preda.

Član 16.

Ako nastane potreba da se na poslonoj prostoriji radi njenog održavanja u stanju u kome je zakupodavac mora održavati, izvrši opravka koja pada na teret zakupodavca, zakupac je dužan bez odlaganja da obavijesti zakupodavca o potrebi opravke, određujući mu za to primjeren rok.

Ako zakupodavac u određenom roku ne izvrši opravku, zakupac ima pravo da na teret zakupodavca sam izvrši opravku ili da odustane od ugovora.

Zakupac može te opravke izvršiti na teret zakupodavca, iako ovoga nije obavijestio o potrebi opravki, niti mu je za izvršenje opravki odredio primjeren rok, ali odgovara zakupodavcu za štetu nanijetu mu zbog toga propuštanja, osim u slučaju hitnih opravki.

Član 17.

Zakupac ima pravo da naknadu troškova koje je imao za opravke koje ne padaju na njegov teret, ostvaruje i prebijanjem iznosa tih troškova sa iznosom onog dijela zakupnine koji se obavezno izdvaja za održavanje zgrade.

Pravo prebijanja zakupcu ne pripada, ako je opravku izvršio, a prethodno nije obavijestio zakupodavca o potrebi opravke, niti mu je za opravku odredio primjeren rok.

Odredba stava 2. ovog člana ne primjenjuje se u slučaju hitnih opravki.

Član 18.

Zakupac je dužan da dopusti radnje koje zakupodavac preduzima radi opravke poslovnih prostorija koje je zakupodavac dužan vršiti.

Zakupodavac je dužan da vrši radnje iz prethodnog stava u vrijeme i na način kojim će što manje ometati zakupca u korišćenju poslovne prostorije.

Član 19.

Zakupac je dužan zakupninu plaćati u vrijeme određeno ugovorom.

Ako to vrijeme nije određeno ugovorom zakupac je dužan zakupninu da plaća mjesečno unaprijed, i to najkasnije do petog u mjesecu.

Član 20.

Zakupac ima pravo poslovnu prostoriju da koristi samo za svrhu određenu ugovorom i prema ostalim uslovima iz ugovora.

Pri korišćenju poslovne prostorije zakupac je dužan da postupa sa svom potrebnom pažnjom.

Član 21.

Zakupac je dužan da plaća naknadu za troškove korišćenja zajedničkih uređaja i vršenja zajedničkih usluga u zgradi.

Naknada za troškove iz prethodnog stava zakupac je dužan da plaća u vrijeme njihove dospelosti, ako nije drukčije ugovoreno ili ako naknada tih troškova nije uračunata u zakupninu.

Smatra se da naknada za troškove nije uračunata u zakupninu ako to nije izričito ugovoreno.

Član 22.

Zakupac je dužan o svom trošku na poslovnoj prostoriji izvršiti opravku čiju je potrebu sam prouzrokovao.

Zakupac ne odgovara za pogoršanje stanja poslovne prostorije do koga je došlo usljed njenog redovnog korišćenja, u skladu sa odredbama ugovora.

Član 23.

Zakupac nema pravo bez odobrenja zakupodavca da vrši prepravke poslovne prostorije.

Član 24.

Zakupac može dio zakupljenih poslovnih prostorija dati u zakup drugom licu samo na osnovu saglasnosti zakupodavca.

Na ugovor o pazakupu shodno se primjenjuju odredbe ovog zakona koje se odnose na zakup poslovnih prostorija.

Član 25.

Po prestanku zakupa zakupac je dužan da preda zakupodavcu poslovnu prostoriju u stanju u kome je primio, ako nije drukčije ugovoreno ili ovim zakonom određeno.

IV — PRESTANAK UGOVORA O ZAKUPU

1. Prestanak na osnovu otkaza

Član 26.

Ugovor o zakupu poslovnih prostorija zaključen na neodređeno vrijeme prestaje sporazumom ili na osnovu otkaza.

Ugovor o zakupu poslovnih prostorija zaključen na neodređeno vrijeme ne može na osnovu otkaza prestati prije isteka jedne godine od zaključenja ugovora.

Član 27.

Otkaz ugovora o zakupu poslovnih prostorija je punovažan kada između dana dostave otkaza protivnoj strani i dana kada treba da prestane zakupni odnos protekne vrijeme određeno ugovorom ili ovim zakonom (otkazni rok).

Otkazni rok može teći samo od prvog odnosno petnaestog u mjesecu, osim ako ugovorom nije drukčije određeno.

Član 28.

Ako nije određen ugovorom, otkazni rok iznosi šest mjeseci.

Član 29.

Ugovor o zakupu poslovnih prostorija otkazuje se preko nadležnog suda.

U otkazu mora se naznačiti i dan koga je, po zahtjevu otkazivaoca, protivna strana dužna iseliti se iz poslovnih prostorija i predati ih otkazivaocu, odnosno dan do koga je protivna strana dužna poslovne prostorije da primi.

Član 30.

Na osnovu otkaza koji je podnio zakupodavac sud će izdati nalog, ako iz otkaza i priloženog ugovora o zakupu proističe da zakupodavac ima pravo na otkaz, kao i da je održan otkazni rok predviđen ovim zakonom.

Sud će naložiti zakupcu da do dana označenog u otkazu poslovne prostorije isprazni i preda zakupodavcu ili da u roku od osam dana od dana dostave naloga podnese sudu prigovor protiv naloga.

Danom podnošenja prigovora protiv naloga zakupodavac dobija položaj tužioca, a zakupac položaj tuženika.

Na nalog iz stava 1. ovog člana shodno se primjenjuju odredbe Zakona o parničnom postupku.

Sporovi na osnovu otkaza ugovora o zakupu poslovnih prostorija smatraju se hitnim.

Otkaz koji je podnio zakupac sud će bez izdavanja naloga dostaviti zakupodavcu.

Član 31.

Skupština opštine može propisati da zakupodavac može dati otkaz ugovora o zakupu poslovnih prostorija samo iz određenih razloga.

Propisom iz prethodnog stava ne može se uskratiti pravo otkaza iz razloga što su poslovne prostorije potrebne zakupodavcu ili iz razloga što zakupodavac nije zadovoljan visinom zakupnine.

Ako zakupodavac otkáže ugovor zato što nije zadovoljan visinom zakupnine, propisom iz stava 1. ovog člana, zakupcu se mora obezbijediti pravo da povodom otkaza predloži utvrđivanje zakupnine putem javnog nadmetanja, kao i pravo prvenstva zakupca na korišćenje prostorija ako privhati uslove koji su na javnom nadmetanju postignuti.

Propisom iz stava 1. ovog člana može se predvidjeti da se određenim kategorijama zakupaca poslovnih prostorija koje vrše zdravstvenu, socijalnu, prosvjetnu, kulturnu ili drugu djelatnost od posebnog društvenog interesa, kao i državnim organima, društveno-političkim organizacijama i određenim društvenim organizacijama, otkaz ugovora o zakupu može dati samo uz prethodnu saglasnost izvršnog odbora skupštine opštine.

2. Prestanak istekom ugovorenog vremena

Član 32.

Ugovor o zakupu poslovnih prostorija zaključen na određeno vrijeme prestaje istekom vremena na koje je zaključen.

Ako po isteku ugovorenog vremena poslovne prostorije ne budu ispražnjene i predate, zakupodavac može tužbom kod nadležnog suda tražiti predaju ispražnjenih prostorija.

Propisom donesenim na osnovu člana 31. stav 1. ovog zakona može se predvidjeti da se zakupac može usprotiviti zahtjevu za predaju poslovnih prostorija, ako za taj zahtjev ne postoje razlozi iz kojih bi zakupodavac mogao otkazati ugovor o zakupu poslovnih prostorija ili odustati od tog ugovora.

Sporovi po tužbi za predaju poslovnih prostorija smatraju se hitnim.

Član 33.

Ugovor o zakupu poslovnih prostorija zaključen na određeno vrijeme smatra se, po isteku vremena na koje je zaključen, prečutno obnovljenim na neodređeno vrijeme ako zakupac i poslije vremena na koje je ugovor bio zaključen nastavi da koristi poslovnu prostoriju, a zakupodavac se tome ne protivi.

Smatra se da se zakupodavac ne protivi ako do isteka vremena na koje je ugovor zaključen ili 15 dana po isteku toga vremena, nije pismeno ili preko suda zahtijevao da mu zakupac preda prostorije.

3. Prestanak na osnovu odustanka

Član 34.

Zakupodavac može odustati od ugovora o zakupu poslovnih prostorija u svako vrijeme, bez obzira na ugovorene ili zakonske odredbe o trajanju zakupa:

1. ako zakupac, i poslije opomene od strane zakupodavca, koristi poslovne prostorije protivno ugovoru, ili im nanosi znatniju štetu koristeći ih bez potrebne pažnje;

2. ako zakupac ne plati dospjelu zakupninu ni u roku od dva mjeseca od dana saopštenja opomene zakupodavca.

Član 35.

Zakupac može odustati od ugovora o zakupu poslovnih prostorija u svako vrijeme, bez obzira na ugovorene ili zakonske odredbe o trajanju zakupa, ako zakupodavac u primjerenom roku koji mu je zakupac za to ostavio, ne dovede poslovne prostorije u stanje, u kome ih je dužan predati odnosno održavati (član 17).

Član 36.

Strana koja odustaje od ugovora dužna je drugoj strani pismenim putem dati izjavu o odustanku, kao i odrediti joj rok do koga se ima predati odnosno primiti ispražnjena prostorija.

Rok iz prethodnog stava ne može biti kraći od 30 dana, računajući od dana kada je druga strana primila izjavu o odustanku od ugovora.

Član 37.

Ako zakupac kome je učinjena izjava o odustanku od ugovora ne preda ispražnjene poslovne prostorije u roku određenom u prethodnom članu, zakupodavac može tužbom kod nadležnog suda tražiti predaju ispražnjenih poslovnih prostorija.

4. Ostale odredbe o prestanku ugovora o zakupu

Član 38.

Ugovor o zakupu poslovnih prostorija prestaje i kada se na osnovu pravosnažnog rješenja nadležnog opštinskog organa uprave utvrdi:

1. da je poslovna prostorija eksproprisana;
2. da poslovna prostorija predstavlja opasnost po život i zdravlje ljudi, saobraćaj ili okolne objekte.

Član 39.

Zakup ne prestaje kad treće lice kupovinom ili po drugom osnovu, osim slučajeva iz prethodnog člana, stekne od zakupodavca zgradu ili posebni dio zgrade u kojoj se nalaze zakupljene prostorije. U tom slučaju treće lice stupa u prava i obaveze zakupodavca.

Član 40.

Ako zakupodavac ne zahtijeva prinudno izvršenje naloga ili presude u roku od 60 dana kada je na to stekao pravo, ugovor o zakupu poslovnih prostorija smatra se prećutno obnovljenim na neodređeno vrijeme, pod istim uslovima pod kojima je bio zaključen.

Član 41.

Odredbe ovog zakona o prestanku ugovora o zakupu poslovnih prostorija shodno se primjenjuju i na prestanak ugovora o pazakupu tih prostorija.

Ugovor o pazakupu prestaje i prestankom ugovora o zakupu poslovnih prostorija.

V — POSEBNE ODREDBE

Član 42.

Odredbe ovog zakona primjenjuju se i na zakup:

1. garaža ukoliko se njihovo korišćenje ne reguliše rješenjem o dojeli stana i ugovorom o korišćenju stana;

2. stambenih prostorija koje se koriste kao poslovne prostorije saglasno posebnim propisima.

Član 43.

Odredbe ovog zakona ne primjenjuju se na zakup poslovnih prostorija u slučaju kada se privremeno koriste za održavanje priredaba, predavanja i u druge slične svrhe.

VI — KAZNE NE ODREDBE

Član 44.

Novčanom kaznom od 5.000 do 20.000 dinara kazniće se za prekršaj društvena organizacija koja nema svojstvo društvenog pravnog lica, odnosno udruženja građana ili drugo građansko pravno lice ako izda poslovnu prostoriju u zakup protivno odredbi člana 8. ovog zakona.

Član 45.

Novčanom kaznom od 1.000 do 5.000 dinara kazniće se za prekršaj građanin:

1. ako izda poslovnu prostoriju u zakup protivno odredbama člana 9. ovog zakona;

2. ako je posredovao kod izdavanja u zakup poslovnih prostorija (član 13. stav 4).

VII — PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 46.

Pismeni ugovor o zakupu poslovnih prostorija zaključen do dana stupanja na snagu ovog zakona ostaje na snazi, ako nije u suprotnosti sa odredbama ovog zakona.

Ugovori koji se ne usklade sa odredbama ovog zakona u roku od tri mjeseca od dana stupanja na snagu ovog zakona prestaju da važe.

Član 47.

Danom stupanja na snagu ovog zakona prestaje da važi odredba tačke 20, člana 1. Zakona o važenju određenih odredaba saveznih zakona iz oblasti državne uprave i pravosuđa („Službeni list SR BiH”, br. 37/71, 36/72, 10/73, 39/73 i 26/74).

Član 48.

Ovaj zakon stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenom listu SR BiH”.