

Časopis „Poslovne studije”, 2013, 9–10:

Rad primljen: 15.03. 2013.

Rad odobren: 21.04. 2013.

UDK: 351.785:347.453(094.5)

COBISS.BH-ID 3835672

DOI: 10.7251/POS1310149P

Originalan naučni rad

Pušac, mr Jovana¹

UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNE PROSTORIJE – OPŠTA RAZMATRANJA –

Rezime: *Predmet rada je analiza opštih obeležja ugovora o zakupu poslovne prostorije zaključenog među subjektima privatnog prava. Reč je o posebnoj vrsti zakupa za koji važi i posebni propis, Zakon o zakupu poslovnih zgrada i prostorija, uz supsidijarnu primenu Zakona o obligacionim odnosima. Na osnovu opšte integralne formule zakupa, autor pravno konstruše izvornu definiciju ugovora o zakupu poslovne prostorije, ukazujući da je to ugovor kojim se zakupodavac obavezuje da preda zakupcu određenu poslovnu prostoriju na upotrebu, a ovaj se obavezuje da mu za to plaća određenu zakupninu i da, po prestanku ugovora, vrati predmet zakupa zakupodavcu. Posredi je obligacioni ugovor građanskopravne prirode od izuzetnog praktičnog značaja u onim slučajevima kada se kauza zakupca iscrpljuje u nameri da, u određenom vremenskom periodu, uz pristupačnu naknadu (zakupninu), pribavi upotrebnu vrednost određenog dobra (poslovne prostorije). Za razliku od zakupa u klasičnom smislu koji je neformalan, nastanak ovog obligacionog odnosa uslovljen je pismenom, a u slučaju upisa prava zakupa u javne knjige, i notarskom formom (forma ad solemnitatem).*

Ključne reči: *zakup, poslovna prostorija, formalni ugovor.*

JEL klasifikacija: *K12*

¹ Mr Jovana Pušac, asistent na Pravnom fakultetu Univerziteta u Banjaluci, Bulevar vojvode Stepe Stepanovića 77, Banja Luka, j.pusac@pravobl.com.

UVOD

Budući da savremeno društvo počiva na principima tržišne ekonomije, koju, po pravilu, prati ubrzan proces proizvodnje i prometa, te jačanje ekonomske samostalnosti privrednih subjekata, sasvim je jasna potreba tih subjekata da svoje privredne ciljeve ostvaruju na što efikasniji i ekonomičniji način. Jedan od tih načina je i pribavljanje upotrebne vrednosti određenog dobra (ovlašćenje upotrebe i uživanja). No, čak i samo ta dimenzija svojinskopravnih ovlašćenja, posmatrano s ekonomskog stanovišta, od izuzetnog je značaja, zbog čega bismo zakup, na jedan plastičan način, mogli nazvati i „prodajom upotrebe stvari“ (tako na primer, prema paragrafu 679. Srpskog građanskog zakonika, “kirija i zakup ništa drugo nije nego prodaja upotrebe zato što je za prodaju, to se pod zakup daje, i tako se i smatra, i ako drugo što ugovoreno nije, tako se i cena plaća“). Ako se ovim atributima prava svojine, uz saglasnost zakupodavca, doda i ovlašćenje zakupca da predmet zakupa dalje da u zakup (tzv. podzakup), onda se sadržina njegovih prava, makar i manjim delom, proteže i na treću svojinskopravnu komponentu – na pravo raspolaganja. Takođe, ako imamo u vidu pravnu mogućnost zakupca nepokretnosti da svoje pravo iz ugovora o zakupu, putem zabeležbe, upiše u javne knjige (registar nepokretnosti) i time obaveže svakog daljeg pribavioca da mu dopusti korišćenje predmeta zakupa prema odredbama ugovora do njegovog prestanka, zaključićemo da je zakup specifičan obligacionopravni odnos koji može poprimiti i obeležja stvarnopravnog odnosa, odnosno, dejstvo *erga omnes*. Naposljetku, ova specifičnost zakupnog odnosa, sa elementima stvarnopravnih ovlašćenja, dolazi do izražaja i ako se uzme u obzir mogućnost ugovaranja zakupa na duže vreme, kojim se obezbeđuje dugotrajna upotreba i uživanje tuđe stvari.

Najrasprostranjeniji pravno-ekonomski oblik zakupa je zakup nepokretnosti koji omogućava da se za određeno vreme, uz pristupačnu naknadu (zakupninu), pribavi neophodna ekonomska funkcija zakupljenog dobra (Morait 2010, 303). Pri tome je zakup poslovne prostorije posebno interesantan i veoma učestao zakupni odnos sa neretkim nedoumicama u sudskoj praksi s obzirom na elemente koji ga

čine odnosom *differentia specifica* naspram zakupa u klasičnom smislu. Upravo će ta posebna obeležja ugovora o zakupu poslovne prostorije biti okosnica ovog rada, pri čemu će se u središtu analize naći isključivo subjekti privatnog prava.

1. POJAM, IZVORI I OBELEŽJA UGOVORA O ZAKUPU POSLOVNE PROSTORIJE

1.1. Pojam

Ugovor o zakupu poslovne prostorije je kontrakt kojim se zakupodavac obavezuje da preda zakupcu određenu poslovnu prostoriju na upotrebu, a ovaj se obavezuje da mu za to plaća određenu zakupninu i da, po prestanku ugovora, vrati predmet zakupa zakupodavcu. Definicija je izvedena na osnovu analogne primene odredbe člana 567. stav 1. Zakona o obligacionim odnosima („Službeni list SFRJ“, br. 29/78, 39/85, 45/89, 57/89. i „Službeni glasnik Republike Srpske“, br. 17/93, 3/96, 39/03, 74/04, u daljem tekstu: ZOO).

Mišljenja smo da, pored prava upotrebe, drugo svojinsko ovlašćenje – pravo uživanja (pribiranja plodova) koje ovaj zakon predviđa kao prirodni sastojak ugovora ako drugačije nije stipulisano ili uobičajeno (član 567. stav 2. ZOO), nije svojstveno zakupu poslovne prostorije osim u slučaju zasnivanja podzakupa uz obaveznu saglasnost zakupodavca. Samo u tom slučaju, i to uslovno, mogli bismo govoriti o pravu zakupca na pribiranje civilnih plodova, tj. zakupnine od podzakupca, ali, razume se, uz ograničenje predviđeno odredbom člana 589. ZOO. Stoga je, s nomotehničkog aspekta, u teoriji zakupa poslovne prostorije preciznije koristiti termin „*pravo upotrebe*“, a ne i „*pravo korišćenja*“, budući da je pojam upotrebe, u semantičkom smislu, uži, i podrazumeva samo faktičko korišćenje zakupljene stvari (izvlačenje iz stvari svih korisnih svojstava koja ona po prirodi i nameni može da pruži), dok je „*pravo korišćenja*“ širi pojam, jer obuhvata i ovlašćenje uživanja zakupljene stvari (pribiranje plodova). Više o semantici ovih pojmova v. Blagojević i Krulj 1983, 1442.

1.2. Izvori

Ovaj obligacioni odnos odlikuje se nizom specifičnosti, zbog čega za njega važi poseban propis, i to Zakon o zakupu poslovnih zgrada i prostorija („Službeni list BiH“, broj 33/77, 12/87, 30/90. i 7/92, u daljem tekstu: ZZPZP), koji se u Republici Srpskoj primenjuje na osnovu odredbe člana 12. Ustavnog zakona za provođenje Ustava Republike Srpske („Službeni glasnik RS“ broj 21/92. – prečišćeni tekst) i odredbe člana 583. ZOO.

Istina, odredbom člana 568. ZOO propisano je da se odredbe glave XI tog zakona neće primenjivati na zakupe uređene posebnim propisima. Međutim, čini nam se da je ovu regulu valjalo preciznije formulisati budući da se ona *stricto iure* može primeniti samo na one zakupe koji su u potpunosti regulisani posebnim propisom, dok će u ostalim slučajevima, u kojima posebna vrsta zakupa nije u celosti regulisana posebnim propisom, kao u našem slučaju, nužno doći do supletivne primene opštih obligacionih pravila, ali i onih posebnih iz ugovora o zakupu. Sem toga, radi se o koliziji ove i odredbe člana 23. ZOO, koja reguliše princip *lex specialis derogat legi generali*, te bi normativno preciznija odredba člana 568. ZOO, po našem mišljenju, trebalo da glasi: „Na zakup uređen posebnim propisima primenjuju se odredbe ove glave u pitanjima koja nisu uređena tim propisima”.

Zakon o zakupu poslovnih zgrada i prostorija, dakle, predstavlja *lex specialis* u odnosu na Zakon o obligacionim odnosima, kao propis *lex generalis*. Odgovor na pitanje zašto ova vrsta zakupa nije uneta u Zakon o obligacionim odnosima može se naći u uporednopravnom iskustvu (u Švajcarskom zakoniku o obligacijama, te Nemačkom i Francuskom građanskom zakoniku), kao i izrazitoj dinamičnosti i promenljivosti pravila u oblasti zakupnih odnosa. Sve ovo je profesor Konstantinović imao u vidu kada je iz Skice za Zakonik o obligacijama i ugovorima izostavio ona pravila koja, zbog ubrzanog razvoja društveno-ekonomskih odnosa, ne bi mogla doleteti promenama i doživeti dugotrajniju primenu. „Intervencija zakonodavca vremenom postane neminovna, ali pri izradi nekog zakona, a naročito pri izradi nekog zakonika, potrebno je postupiti tako da do te intervencije dođe što docnije“ (Konstantinović 1969, 8).

U Srbiji se, međutim, u ovoj materiji primenjuje Zakon o obligacionim odnosima, jer je posebni propis kojim je ista bila uređena, Zakon o poslovnim prostorijama (“Službeni glasnik Republike Srbije”, br. 11/92), stavljen van snage. U tom smislu je i Odluka Okružnog suda u Kraljevu, Gž. 301/93: „*Donošenjem Zakona o prestanku Zakona o zakupu poslovnih prostorija pravni odnosi nastali prema Zakonu o zakupu poslovnih zgrada i prostorija u postupku kod suda okončaće se prema odredbi člana 597. Zakona o obligacionim odnosima*”, kao i presuda Višeg privrednog suda u Beogradu, Pž. 1142/95 od 22.03.1995. godine: “*Prestankom važenja Zakona o poslovnim prostorijama (“Službeni glasnik RS” br. 11/92) primenjuju se na zakupne odnose odredbe Zakona o obligacionim odnosima*“ (obe objavljene u Zbirci aktuelne sudske prakse, Poslovni biro, 2013, Beograd, str. 573–574).

U Hrvatskoj je, na primer, još 1996. godine donesen Zakon o zakupu i prodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ br. 91/96, 124/97, 174/04, 38/09), a nova zakonodavna rešenja u ovoj oblasti donesena su 2011. godine putem Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine,“ br. 125/11). Više o razvoju instituta zakupa u Hrvatskoj od šezdesetih godina prošlog veka do danas v. u Kontrec 2012, 461–483.

1.3. Obeležja

Ugovor o zakupu poslovne prostorije je **imenovani** (*contractus nominati*) **obligacioni** ugovor (zakonom uređen tip ugovora kojim se zasnivaju prava i obaveze samo između ugovornih strana – zakupodavca i zakupca), **dvostrano obavezni ugovor sa trajnim prestacijama** (obaveze su raspodeljene na obe ugovorne strane u jednom dužem vremenskom periodu), **komutativni** (odnos uzajamnih davanja je određen i poznat već u vreme zaključenja ugovora), **teretni** (ugovorna strana, po principu ekvivalentnosti, daje naknadu za korist koju ugovorom od druge strane dobija). Naposljetku, ugovor o zakupu poslovne prostorije je i **formalan** pravni posao, jer se za njegov nastanak, pod pretnjom ništavosti, zahteva pismena forma. Ovo važi i za sve

njegove docnije izmene i dopune (član 11. stav 1, stav 4. i stav 5. ZZPZP). Ipak, u slučaju da nije zaključen u zakonom propisanoj formi (forma *ad solemnitatem*), a ugovorne strane su u celini ili pretežnom delu izvršile obaveze koje iz njega nastaju, ugovor o zakupu poslovne prostorije će se smatrati punovažnim, odnosno, u smislu odredbe člana 73. ZOO, biće konvalidiran. Međutim, ukoliko zakupac želi da svoje pravo iz ugovora o zakupu poslovne prostorije upiše u javne knjige kako bi njegovo dejstvo mogao suprotstaviti *erga omnes* sve do prestanka ugovora, neće biti dovoljna pismena, već isključivo notarska forma ovog pravnog posla. Ova pravna mogućnost postoji samo u odnosu na ugovore o zakupu zaključene na period od najmanje pet godina, i to na osnovu odredbe člana 62. stav 3. u vezi sa odredbom člana 93. stav 1. tačka ž), te odredbom člana 98. Zakona o premeru i katastru Republike Srpske (“Službeni glasnik RS”, br. 6/12). U tom slučaju će notarski obrađen ugovor o zakupu poslovne prostorije predstavljati osnov za upis zabeležbe prava zakupa u nadležni registar nepokretnosti (član 104. Zakona o premeru i katastru RS).

Kada govorimo o obeležju ovog ugovora sa stanovišta njegovih učesnika, onda treba reći da to mogu biti *subjekti javnog prava* (država, državni organi, jedinice lokalne samouprave, preduzeća, ustanove i druge organizacije kojima su poverena javna ovlašćenja), ali će u tom slučaju, kada se, dakle, kao subjekti javljaju država i njeni derivati, važiti posebni zakonski i podzakonski propisi koji se primenjuju kao propisi *lex specialis* u odnosu na ZZPZP. To su, na primer, Zakon o državnim stanovima na kojima ne postoji stanarsko pravo („Službeni glasnik RS“, br. 98/11), Pravilnik o upravljanju, postupku i uslovima izdavanja u zakup poslovnih zgrada, poslovnih prostorija i garaža u državnoj svojini na kojima je nosilac prava raspolaganja Grad Banja Luka („Službeni glasnik Grada Banja Luka“, broj 11/2006), Zakon o javnim nabavkama Bosne i Hercegovine („Službeni glasnik BiH“, br. 49/04, 19/05, 52/05, 8/06, 24/06, 70/06, 12/09. i 60/10), i sl.

Takođe, kontrahenti iz ugovora o zakupu poslovne prostorije mogu biti i *subjekti privatnog prava*, dakle, **pravna lica** – privredni i drugi pravni subjekti u smislu odredaba Zakona o privrednim društvima (v. odredbe članova od 2. do 8. Zakona o privrednim društvima („Službeni glasnik RS“, br. 127/08, 58/09, 100/11), te odredaba Zakona o registraciji

poslovnih subjekata (v. odredbe člana 5. stav 2. i člana 6. Zakona o registraciji poslovnih subjekata u Republici Srpskoj, „Službeni glasnik RS“, broj 42/05, 118/09. i 102/12), i **fizička lica** – preduzetnici, shodno odredbama Zakona o zanatsko-preduzetničkoj delatnosti (v. odredbu člana 4. stav 1. Zakona o zanatsko-preduzetničkoj delatnosti, „Službeni glasnik RS“, broj 117/11. i 121/12). No, u središtu našeg interesovanja, kako je ranije navedeno, naći će se samo privatnopravni subjekti kao ugovorne strane iz ovog pravnog posla.

U svojstvu **zakupca** iz ugovora o zakupu poslovne prostorije, mogu se, prema tome, naći kako pravna, tako, pod zakonom određenim uslovima, i fizička lica, budući da je predmet ugovora predaja poslovne prostorije na upotrebu radi obavljanja poslovne delatnosti, dok pravni položaj **zakupodavca** može imati svako fizičko i pravno lice. Glede pravnog statusa zakupodavca, treba napomenuti i to da, za zasnivanje obligacionog odnosa iz ovog ugovora, nije pravno relevantna činjenica da je zakupodavac sopstvenik poslovne prostorije koju daje u zakup, dovoljno je da je njen držalac. Ovo zbog toga što se zakupom ne prenosi pravo svojine, već samo izvesna svojinska ovlašćenja (ovlašćenje upotrebe i uživanja). Tako, prema stanovištu Vrhovnog suda Republike Srpske „ugovor o zakupu u svojstvu zakupodavca može da zaključi i lice koje nije vlasnik predmeta zakupa, pa je to lice aktivno legitimisano i za podnošenje zahteva za iseljenje i predaju poslovnih prostorija od zakupca u smislu člana 585. stav 1. ZOO“ (v. presudu VSRS, Rev-82/02 od 27.12.2002. god., Bilten VSRS, br. 1/2004, odluka br. 67. v. u tom smislu i presudu VSRS, Rev-64/96 od 19.12.1996. god., Bilten VSRS, br. 1/99, odluka br. 65 i odluku Ustavnog suda BiH, broj AP-2153/08 od 08.06.2011. god.). Čini nam se da takav stav ima utemeljenje ponajpre u činjenici da je zakup obligacionopravni, a ne stvarnopravni odnos, kao i u zakonskim odredbama kojima je regulisan podzakup. Naime, ovaj modalitet zakupa ne bi ni bio moguć ukoliko bi se od zakupca, koji prema podzakupcu ima pravni položaj zakupodavca, zahtevalo da je sopstvenik nepokretnosti.

2. BITNI ELEMENTI UGOVORA O ZAKUPU POSLOVNE PROSTORIJE

Kako to i proizlazi iz prirode i pojma ugovora o zakupu poslovne prostorije, bitni elementi su predmet zakupa – **poslovna prostorija**, naknada kao protivvrednost za upotrebu predmeta zakupa – **zakupnina** i **vreme trajanja** zakupa (s obzirom na to da se zakupac obavezuje da predmet zakupa, posle određenog vremena, vrati zakupodavcu).

Pod poslovnom prostorijom, bez obzira da li se nalazi u poslovnoj ili stambenoj zgradi, podrazumeva se jedna ili više prostorija namenjenih vršenju poslovnih delatnosti koje, po pravilu, čine građevinsku celinu i imaju zaseban glavni ulaz. Rešenje o tome da li se prostorija smatra poslovnom donosi, u slučaju sumnje, nadležni organ uprave (član 2. stav 2. i stav 4. ZPZP). Prema stavovima sudske prakse, na ugovor o zakupu dela poslovnog dvorišta radi smeštaja materijala neće se primenjivati Zakon o zakupu poslovnih zgrada i prostorija, već odredbe o zakupu iz Zakona o obligacionim odnosima (v. presudu Vrhovnog suda BiH, PŽ-822/88 od 16.11.1989. god., Bilten VSBiH, br. 4/1989, odluka br. 90).

Kada je reč o zakupnini, njenu visinu sporazumno određuju zakupodavac i zakupac ako posebnim propisima nije drukčije određeno (član 5. stav 2. ZPZP). Ona se, po pravilu, sastoji u novčanom izrazu, i treba da bude određena ili makar određiva kako bi ugovor o zakupu bio punovažan. Vreme, mesto i način isplate zakupnine ugovorne strane slobodno uređuju svojim sporazumom.

Iz zakonske definicije pojma ugovora o zakupu (član 567. stav 1. ZOO), koju *mutatis mutandis* primenjujemo i na ovu vrstu zakupa, vreme trajanja nije predviđeno kao bitan elemenat. Međutim, imajući u vidu činjenicu da je posredi ugovor čije se obaveze prostiru na određeni vremenski period, te, naročito, njegov, zakonom propisan obavezni sadržaj (obavezno naznačenje trajanja ugovora), možemo zaključiti da ovaj sastojak ugovora ipak ima kvalifikativ bitnog elementa, više o tome v. Perović 1986, 672; Babić 2006, 141. Ugovorne strane su, prema tome, obavezne da se sporazumeju o vremenskom ograničenju zakupa na način

da odrede da će ugovor trajati određeno vreme sa naznačenjem tog vremena ili da stipulišu da je ugovor zaključen na neodređeno vreme.

Naposletku, ugovor o zakupu poslovne prostorije karakteriše svojevrsan vid ograničenja slobode ugovaranja budući da je Zakonom predviđena obavezna sadržina ugovora. Naime, ugovor o zakupu poslovne prostorije, pored naznačenja ugovornih strana, treba naročito da sadrži naznačenje poslovnih prostorija koje su predmet zakupa, naznačenje poslovne delatnosti koju će zakupac vršiti u poslovnoj prostoriji, odredbe o korišćenju zajedničkih uređaja i prostorija u zgradi, odredbu kojom se određuje vreme trajanja zakupa sa naznačenjem tog vremena, odnosno odredbu o tome da je ugovor zaključen na neodređeno vreme, iznos zakupnine i naknade za korišćenje uređaja, kao i vreme njihovog plaćanja, odredbe o otkazu i otkaznim rokovima kada je ugovor zaključen na neodređeno vreme, mesto i datum zaključenja ugovora i potpise ugovornih strana (član 10. ZZZP).

3. PRAVNA PRIRODA UGOVORA O ZAKUPU POSLOVNE PROSTORIJE

Interesantno i ništa manje značajno pitanje od praktične vrednosti jeste pitanje pravne prirode ovog ugovora. To zbog toga što će nam odgovor na isto biti putokaz pri primeni relevantnih obligacionih pravila, odnosno pri utvrđivanju da li na ovaj pravni odnos treba primeniti pravila koja važe za ugovore u privredi ili opšta pravila obligacionog prava.

U prvi mah, imajući u vidu karakter ugovornika, prvenstveno zakupca, mogli bismo zaključiti da je reč o privrednopravnom ugovoru. No, iako se tako čini *prima facie*, posredi je ugovor građanskopravne prirode.

Naime, u obavljanju svojih delatnosti, privredna društva i drugi privredni subjekti zaključuju mnogobrojne i raznovrsne pravne poslove. Međutim, nisu svi ti pravni poslovi ugovori trgovinskog prava, odnosno privrednopravni ugovori. Takav karakter imaju samo oni ugovori koji su *tipični, uobičajeni pri prometu robe i pružanju usluga u prometu robe, a čije sklapanje i izvršavanje spada u redovnu delatnost privrednih subje-*

kata (Šogrov i Arsić 2011, 5). U našem pravu usvojen je subjektivno-objektivni kriterijum pri određivanju pojma ugovora u privredi (član 25. stav 2. ZOO), pri čemu se subjektivni kriterijum odnosi na ugovorne strane, tj. subjekte ovih ugovora (to su svi ugovori koje međusobno zaključuju privredni subjekti, bez obzira na to da li su pravna ili fizička lica, kao i ugovori u kojima je makar i samo jedna strana privredni subjekt, kao na primer, ugovor o kreditu, ugovor o organizovanju putovanja, ugovor o sefu, i sl.), dok se objektivni kriterijum iscrpljuje u predmetu ovih ugovora (to su svi ugovori koji za predmet imaju promet robom ili vršenje raznih usluga u vezi sa prometom robom). Takve ugovore učesnici u privrednom prometu svakodnevno masovno zaključuju, te bismo zbog toga masovnost mogli istaći kao treće osnovno obeležje ugovora o privredi (više v. Jankovec 1981, 195).

Prema tome, privrednopravni su samo oni specifični, profesionalni ugovori koje privredni subjekti zaključuju u okviru svoje redovne delatnosti za koju su registrovani. Ugovori koje, sporadično i neredovno, a ne u vidu obavljanja redovne delatnosti, odnosno poslova koji su u vezi sa tim redovnim delatnostima, zaključuju i izvršavaju pa makar i privredni subjekti, jesu građanskopravni ugovori. Takvi su, na primer, ugovori o zakupu poslovnih prostorija, ugovori o zalozi, ugovori o jemstvu, ugovori o posluži. Navedeno stanovište zastupao je i uvaženi profesor Jankovec: "U okviru privrednog prava treba izučavati sve one vrste ugovornih odnosa koji se tradicionalno smatraju privrednim poslovima, i koji se u svakodnevnoj praksi tretiraju kao privredni poslovi, čak i kada jedna ugovorna strana ne obavlja neku privrednu delatnost. Takvi su odnosi, na primer, odnosi iz ugovora o osiguranju lica ili iz ugovora o prevozu putnika. Obrnuto, ima i takvih ugovornih odnosa koji se ne izučavaju u okviru privrednog prava čak ni kada su obe ugovorne strane privredni subjekti. Takav je slučaj sa ugovorom o zakupu ili sa ugovorom o delu. Ove vrste ugovora nisu tipične za pravni promet" (Jankovec 1981, 192), ali i drugi eminentni profesori: „Sporedni, akcesorni poslovi privrednih organizacija (npr. ugovor o uzimanju u zakup poslovnih prostorija i sl.), ne tretiraju se kao specifični profesionalni privredni poslovi privrednih organizacija (iako se zaključuju u krugu robnog poslovanja privrednih organizacija) nego kao građanskopravni obvezni ugovori“ (Vizner, Kapor i Carić 1971, 23).

Imajući u vidu ova suštinska obeležja pojma privrednog ugovora, možemo zaključiti da će se na pravne odnose subjekata iz ugovora o zakupu poslovne prostorije primeniti pravila koja važe za građanskopravne ugovore.

ZAKLJUČAK

Razmatranje opštih pitanja iz domena ugovora o zakupu poslovne prostorije koji međusobno zaključuju privatnopravni subjekti, vodi nas do nekoliko značajnih zaključnih napomena.

Naime, radi se o zakupnom odnosu koji je regulisan propisom *lex specialis* – Zakonom o zakupu poslovnih zgrada i prostorija uz koji se supsidijarno primenjuje Zakon o obligacionim odnosima kao *lex generalis*.

Učesnici ovog obligacionog odnosa su zakupac i zakupodavac. U svojstvu zakupca iz ugovora o zakupu poslovne prostorije mogu se naći kako pravna, tako, pod zakonom određenim uslovima, i fizička lica, budući da je predmet ugovora predaja poslovne prostorije na upotrebu radi obavljanja poslovne delatnosti, dok pravni položaj zakupodavca može imati svako fizičko i pravno lice.

U odnosu na zakup u klasičnom smislu, koji je po prirodi konsenzualan, ugovor o zakupu poslovne prostorije pripada kategoriji formalnih ugovora, pa će, sledom toga, takav ugovor punovažno nastati tek kada se kontrahenti u pismenoj formi, sa tačno određenom sadržinom, saglase o njegovim bitnim elementima, i to o predmetu zakupa – poslovnoj prostoriji, zakupnini i vremenu trajanja ugovora. No, u slučaju upisa prava zakupa u javne knjige, važe stroži zahtevi u pogledu forme. Tada će zabeležba ovog upisa biti moguća samo ukoliko je reč o ugovoru o zakupu poslovne prostorije koji je zaključen na period od najmanje pet godina i ukoliko je takav ugovor notarski obrađen.

Naposletku, ugovor o zakupu poslovnih prostorija je, po svojim pravnim karakteristikama, ugovor građanskog, a ne privrednog prava, čak i kada ga zaključuju i izvršavaju privredni subjekti. Razgraničenje ovog pitanja

ima naročitu praktičnu vrednost budući da nam daje odgovor na pitanje koja su pravila u ovom slučaju merodavna – da li ona koja važe za ugovore u privredi ili ona koja važe za građanskopravne ugovore.

LITERATURA

1. Blagojević, Boris i Krulj, Vrleta, 1983. *Komentar Zakona o obligacionim odnosima*. Beograd: Savremena administracija Beograd.
2. Morait, Branko, 2010. *Obligaciono pravo*. Banja Luka: Komesgrafika Banja Luka.
3. Konstantinović, Mihailo, 1969. *Obligacije i ugovori, Skica za Zakonik o obligacijama i ugovorima*. Beograd: Centar za dokumentaciju i publikacije Pravnog fakulteta u Beogradu.
4. Kontrec, Damir, 2012. „Novine u zakupu i kupoprodaji prolovnog prostora“. *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci*. 1/2012.
5. Perović, Slobodan, 1986. *Obligaciono pravo*. Beograd: NIU Službeni list SFRJ.
6. Babić, Ilija. „Ugovor o zakupu – opšta razmatranja“. *Pravna riječ*. 8/06.
7. Šogorov, Stevan i Arsić, Zoran, 2011. *Ugovori trgovinskog prava*. Novi Sad: Pravni fakultet u Novom Sadu, Centar za izdavačku delatnost.
8. Jankovec, Ivica, 1981. *Privredno pravo*. Beograd: Službeni list SRJ.
9. Vizner, Boris, Kapor, Vladimir i Carić, Slavko, 1971. *Ugovori građanskog i privrednog prava*. Rijeka: Riječka tiskara.

Jovana Pušac, MSc

OFFICE SPACE LEASE CONTRACTS - GENERAL CONSIDERATIONS -

Summary: *The subject of this paper is an analysis of the general characteristics of office space lease agreements concluded between subjects of private law. This is a special type of lease that applies the special act, Law on the Lease of business buildings and premises, with the subsidiary implementation of the Law of Obligations. Based on the general integral expression of a lease, the author gives an original definition of an „office space lease agreement” indicating that it is a contract which obliges the leaser to deliver to the lessee office space for their use, and lessee obliges to pay rent and, upon the termination of the contract, to return the rental space to the leaser. It is an obligational agreement in civil matters with great practical importance in cases where the lessee’s purpose is to, over time, and at an affordable fee (rent), obtain utility value of a good, in this case, office space. Unlike a lease in the classical sense that is informal, the creation of this contractual relationship is through the creation of a written form, but, for registration of the lease agreement in the public register, it is necessary to be a notarial form (form ad solemnitatem).*

Key words: *lease, office space, a formal contract.*

JEL classification: *K12*