

Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora

pročišćeni tekst zakona

NN [125/11](#), [64/15](#), [112/18](#)

na snazi od 22.12.2018.

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1. (NN [112/18](#))

- (1) Ovim Zakonom uređuje se zasnivanje i prestanak zakupa poslovnoga prostora te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika neovisno o tome tko je zakupodavac, odnosno zakupnik.
- (2) Ovim Zakonom uređuje se i prodaja poslovnoga prostora koji je vlasništvo Republike Hrvatske ili županija, Grada Zagreba, gradova i općina (u daljnjem tekstu: jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave) sadašnjem zakupniku.
- (3) Pod kupoprodajom poslovnoga prostora iz članka 1. stavka 2. ovoga Zakona podrazumijeva se i prodaja suvlasničkog dijela na određenom poslovnom prostoru.
- (4) Predmetom kupoprodaje po odredbama ovoga Zakona mogu biti i poslovni prostori iz članka 1. stavka 1. ovoga Zakona, koji u smislu Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara imaju svojstvo kulturnog dobra, pod uvjetima propisanim u tom Zakonu.
- (5) Na zakupne odnose koji nisu uređeni ovim Zakonom primjenjuju se opći propisi obveznoga prava o zakupu.
- (6) Odredbe ovoga Zakona ne primjenjuju se na slučajeve privremenoga korištenja poslovnoga prostora ili dijela poslovnoga prostora radi održavanja sajмова, priredaba, predavanja, savjetovanja, ili u druge slične svrhe, a čije korištenje ne traje duže od 30 dana, odnosno čije korištenje ne traje duže od šest mjeseci ako se prostor koristi u svrhe skladištenja i čuvanja robe.

Članak 2. (NN [112/18](#))

- (1) Pod sadašnjim zakupnikom u smislu članka 33. ovoga Zakona smatra se zakupnik poslovnoga prostora koji ima sklopljen ugovor o zakupu i koji obavlja u tom prostoru dopuštenu djelatnost, ako taj prostor koristi bez prekida u trajanju od najmanje 5 godina.
- (2) Poslovnim prostorom u smislu ovoga Zakona smatraju se poslovna zgrada, poslovna prostorija, garaža i garažno mjesto.

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

(4) Poslovnom prostorijom smatra se jedna ili više prostorija u poslovnoj ili stambenoj zgradi namijenjena obavljanju poslovne djelatnosti koja, u pravilu, čini samostalnu uporabnu cjelinu i ima zaseban glavni ulaz.

(5) Garaža je prostor za smještaj vozila.

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

Članak 3.

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

(2) Ukoliko se radi o tradicijskim ili deficitarnim zanimanjima, Gradska skupština Grada Zagreba, odnosno gradsko ili općinsko vijeće će prije donošenja odluke iz stavka 1. ovoga članka pribaviti mišljenje udruženja obrtnika ili područne obrtničke komore.

(3) Ako zakupnik, s kojim je sklopljen ugovor o zakupu poslovnoga prostora, promijeni namjenu poslovnoga prostora utvrđenu odlukom iz stavka 1. ovoga članka, ugovor o zakupu raskida se po sili zakona.

(4) Ukoliko dođe do raskida ugovora o zakupu sukladno stavku 3. 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.

II. ZASNIVANJE ZAKUPA

Članak 4. (NN [112/18](#))

(1) Zakup poslovnoga prostora zasniva se ugovorom o zakupu.

(2) Ugovor o zakupu poslovnoga prostora Republika Hrvatska, odnosno jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave ne može sklopiti s fizičkom ili pravnom osobom koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu i jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja.

(3) Ugovor o zakupu poslovnoga prostora mora biti sastavljen u pisanom obliku, a kada ga kao zakupodavac sklapa Republika Hrvatska, odnosno jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave i potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku.

(4) Ugovor o zakupu sklopljen protivno odredbi stavka 2. i 3. ovoga članka ništetan je.

(5) 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.

Članak 5. (NN [112/18](#))

(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 treba sadržavati:

1. ime i prezime ili naziv, adresu prebivališta ili sjedišta te osobni identifikacijski broj ugovornih strana,
2. podatke za identifikaciju poslovnog prostora koji se mogu nedvojbeno utvrditi (broj zemljišnoknjižne čestice i zemljišnoknjižnog uloška u koji je poslovni prostor upisan, površina poslovnog prostora, etaža na kojoj se poslovni prostor nalazi, pozicija na etaži, tlocrtni opis poslovnog prostora, kao i svi drugi potrebni podaci za nedvojbenu identifikaciju poslovnog prostora),
3. djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru,
4. odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija,
5. rok predaje poslovnoga prostora zakupniku,
6. vrijeme na koje je ugovor sklopljen,
7. iznos mjesečne zakupnine,
8. pretpostavke i način izmjene zakupnine,
9. mjesto i vrijeme sklapanja ugovora.

Članak 6. (NN [64/15](#), [112/18](#))

(1) Poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske, jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravne osoba u njihovu vlasništvu ili pretežitom vlasništvu daje se u zakup javnim natječajem.

(2) Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana, a zakupnina se određuje sukladno kriterijima za određivanje visine zakupnine jedinice lokalne samouprave gdje se nekretnina nalazi.

(3) Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, Republika Hrvatska kao zakupodavac može dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme na rok od pet godina pod istim uvjetima (iznos mjesečne zakupnine, zakupnik...) kao u postojećem ugovoru o zakupu, kada je to ekonomski opravdano, odnosno kada je mjesečni iznos zakupnine veći od najveće cijene zakupnine po odluci jedinice lokalne samouprave neovisno o djelatnosti isključivo zakupniku koji s Republikom Hrvatskom ima sklopljen ugovor o zakupu na temelju javnog natječaja i koji u potpunosti ispunjava obveze iz ugovora o zakupu, kada mu istječe takav ugovor o zakupu sklopljen na temelju javnog natječaja, a na njegov pisani zahtjev.

(4) Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave kao zakupodavac može dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme na rok od pet godina pod istim uvjetima (iznos mjesečne zakupnine, zakupnik...) kao u postojećem ugovoru o zakupu, kada je to ekonomski opravdano, odnosno kada je mjesečni iznos zakupnine veći od cijene zakupnine po odluci jedinice lokalne samouprave za djelatnost koju zakupnik obavlja isključivo zakupniku koji s jedinicom lokalne i područne (regionalne) samouprave ima sklopljen ugovor o zakupu na temelju javnog natječaja i koji u potpunosti ispunjava obveze iz ugovora o zakupu, kada mu istječe takav ugovor o zakupu sklopljen na temelju javnog natječaja, a na njegov pisani zahtjev.

(5) Zakupnik iz stavka 3. i 4. ovoga članka dužan je pisani zahtjev podnijeti Ministarstvu državne imovine, odnosno jedinici lokalne i područne (regionalne) samouprave, najkasnije 120 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, a Ministarstvo državne imovine, odnosno jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave dužna je najkasnije 90 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen zakupniku dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora ili ga pisanim putem obavijestiti da mu neće ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu.

(6) Ako zakupnik ne podnese pisani zahtjev u roku iz stavka 5. ovoga članka ili ako Ministarstvo državne imovine ili jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave pisanim putem obavijesti zakupnika da mu neće ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu, za navedeni prostor objavit će se natječaj za davanje u zakup.

(7) Ako sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu iz stavka 3. ili 4. ovoga članka najkasnije 30 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, zakupni odnos je prestao istekom roka na koji je ugovor sklopljen, a zakupodavac će nakon stupanja u posjed tog poslovnog prostora raspisati javni natječaj za davanje u zakup poslovnoga prostora.

(8) Uvjeti i postupak natječaja određuju se u skladu s odlukom Ministarstva državne imovine, županijske skupštine, Gradske skupštine Grada Zagreba, odnosno gradskoga ili općinskoga vijeća.

(9) Postupak natječaja provodi i odluku o najpovoljnijoj ponudi donosi Ministarstvo državne imovine, župan, gradonačelnik Grada Zagreba, gradonačelnik ili općinski načelnik, odnosno od njih ovlašteno tijelo, a za pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske ili jedinice lokalne (regionalne) samouprave nadležno tijelo utvrđeno aktima te pravne osobe.

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

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

(12) Ugovor o zakupu sklopljen protivno odredbama ovoga članka ništetan je.

(13) Odredbe ovoga članka odnose se i na poslovni prostor koji je još uvijek upisan u zemljišnim knjigama kao društveno vlasništvo na kojem Republika Hrvatska ili jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave i druge pravne osobe imaju pravo raspolaganja ili korištenja.

III. PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA

Članak 7.

(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 8.

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

(2) 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.

Članak 9.

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

Članak 10.

(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 11.

(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, nema pravo na naknadu za izvršene radove i odgovara zakupodavcu za štetu koju ovaj trpi zbog toga propuštanja, osim u slučaju hitnih popravaka.

Članak 12.

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

(2) U slučaju iz stavka 1. ovoga članka zakupnik nema pravo na naknadu štete zbog izmakle dobiti.

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

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

Članak 13.

(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 najkasnije dva 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 mjesec dana od dana primitka obavijesti iz stavka 2. ovoga članka raskinuti ugovor o zakupu i u istom roku o tome obavijestiti zakupodavca, kojem je u daljnjem roku od 15 dana od poslane obavijesti dužan prostor predati u posjed.

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

Članak 14.

- (1) Ako zakupnik zbog radova iz članka 13. ovoga Zakona ne raskine ugovor o zakupu, ima prava utvrđena člankom 12. 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 13. ovoga Zakona, osim ako radovi nisu završeni zbog okolnosti za koje zakupodavac nije odgovoran.

Članak 15.

- (1) Zakupnik ne smije bez izričite pisane suglasnosti zakupodavca činiti preinake poslovnoga prostora kojima se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnoga prostora.
- (2) Ako zakupnik bez suglasnosti zakupodavca, odnosno unatoč njegovu protivljenju izvrši preinake ili nastavi s izvođenjem radova, zakupodavac ima pravo raskinuti ugovor.
- (3) U slučaju iz stavka 2. ovoga članka zakupodavac ima pravo na naknadu štete.

Članak 16.

- (1) Zakupnik je dužan zakupodavcu platiti ugovorom utvrđeni iznos zakupnine u roku utvrđenom ugovorom.
- (2) Ukoliko je zakupodavac Republika Hrvatska, odnosno jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, zakupnik je dužan zakupninu plaćati mjesečno unaprijed i to najkasnije do desetoga dana u mjesecu.

Članak 17.

- (1) Zakupnik je dužan plaćati naknadu za troškove korištenja zajedničkih uređaja i obavljanja zajedničkih usluga u zgradi u kojoj se nalazi poslovni prostor po njihovom 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 18.

- (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 19. (NN 122/18)

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

(2) Poslovni prostor ili dio poslovnog prostora u vlasništvu Republike Hrvatske nije dopušteno dati u podzakup niti je zakupniku dopušteno po bilo kojoj pravnoj osnovi dati trećoj osobi na korištenje ili sukorištenje poslovni prostor (primjerice, ugovorom o poslovno-tehničkoj suradnji, ugovorom o trgovačkom zastupanju ili slično), dok je poslovni prostor u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave dopušteno dati u podzakup ili je zakupniku dopušteno po bilo kojoj pravnoj osnovi dati trećoj osobi na korištenje ili sukorištenje poslovni prostor (primjerice, ugovorom o poslovno-tehničkoj suradnji, ugovorom o trgovačkom zastupanju ili slično) samo ako je tako ugovoreno.

(3) 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.

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

(5) Zakupniku koji je poslovni prostor ili dio poslovnoga prostora u vlasništvu Republike Hrvatske dao u podzakup, odnosno koji je po bilo kojoj pravnoj osnovi dao trećoj osobi na korištenje ili sukorištenje poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske ugovor o zakupu raskida se po sili zakona.

(6) Zakupniku koji je poslovni prostor ili dio poslovnoga prostora u vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave dao u podzakup, odnosno koji je po bilo kojoj pravnoj osnovi dao trećoj osobi na korištenje ili sukorištenje poslovni prostor u vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave suprotno odredbama ugovora o zakupu, ugovor o zakupu raskida se po sili zakona.

Članak 20.

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 21.

U slučaju iz članka 20. ovoga Zakona zakupnik ima pravo odnijeti uređaje koje je ugradio u poslovni prostor, ako se time ne oštećuje poslovni prostor i ako mu to ulaganje zakupodavac nije priznao kroz smanjenje visine zakupnine.

IV. PRESTANAK ZAKUPA

Članak 22.

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

Članak 23.

- (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 temelju otkaza prestati prije isteka jedne godine od dana sklapanja, ako ugovorom nije drukčije određeno.

Članak 24.

- (1) Ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklopljen na neodređeno vrijeme na temelju otkaza prestaje danom isteka otkaznoga roka.
- (2) Otkazni rok je vrijeme između dana dostave otkaza protivnoj strani i dana kad prestaje zakup.
- (3) Ako ugovorom nije utvrđen, otkazni rok iznosi 30 dana.
- (4) Ako ugovorom nije drukčije određeno, otkaz se može dati samo prvoga ili petnaestoga dana u mjesecu.

Članak 25.

- (1) Ugovor o zakupu sklopljen na neodređeno vrijeme otkazuje se pisanim otkazom koji se dostavlja poštom preporučeno, a otkazom putem javnoga bilježnika kada je ugovor potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku.
- (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 temelju ugovora o zakupu i zapisnika iz stavka 3. ovoga članka.

Članak 26.

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 27.

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 28.

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 29.

(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 30.

(1) Zakup ne prestaje kad treća osoba kupnjom ili po drugoj osnovi stekne pravo vlasništva od zakupodavca poslovnoga prostora.

(2) U slučaju iz stavka 1. ovoga članka treća osoba stupa u prava i obveze zakupodavca.

Članak 31.

(1) Zakup ne prestaje smrću, odnosno promjenom pravnoga položaja zakupnika, ako ugovorom nije drukčije određeno.

(2) U slučaju iz stavka 1. ovoga članka nasljednici koji preuzmu obrt ili drugu djelatnost iz ugovora o zakupu, odnosno pravni slijednici stupaju u prava i obveze zakupnika.

Članak 32.

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

(2) Postupci iz stavka 1. ovoga članka su hitni.

V. KUPOPRODAJA POSLOVNOGA PROSTORA U VLASNIŠTVU REPUBLIKE HRVATSKE, ŽUPANIJA, GRADA ZAGREBA, GRADOVA I OPĆINA

Članak 33. (NN [64/15](#), [112/18](#))

(1) Poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske može se prodati sadašnjem zakupniku iz članka 2. stavka 1. ovoga Zakona koji ima sklopljen ugovor o zakupu s Republikom Hrvatskom, koji uredno ispunjava sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Republici Hrvatskoj, pod uvjetima i u postupku propisanim ovim Zakonom i u skladu s uredbom koju će donijeti Vlada Republike Hrvatske, i to na temelju popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje koji će sastaviti Ministarstvo državne imovine i koji će se javno objaviti.

(2) Na popis poslovnih prostora iz stavka 1. ovoga članka Ministarstvo državne imovine neće uvrstiti poslovne prostore koji kumulativno ispunjavaju sljedeće uvjete:

1. nalaze se u nultoj ili prvoj zoni gradova i općina,
2. ulični su poslovni prostori s izlogom koji gleda na uličnu stranu,
3. nalaze se u razizemlju,
4. čija je vrijednost zakupnine za 15 godina jednaka procijenjenoj vrijednosti nekretnine ili veća od procijenjene vrijednosti nekretnine.

(3) Zahtjev za kupnju poslovnoga prostora u vlasništvu Republike Hrvatske osobe iz stavka 1. ovoga članka podnose Ministarstvu državne imovine u roku od 90 dana od javne objave popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje.

(4) Poslovni prostor u vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave može se prodati sadašnjem zakupniku iz članka 2. stavka 1. ovoga Zakona koji ima sklopljen ugovor o zakupu s jedinicom lokalne i područne (regionalne) samouprave, koji uredno ispunjava sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema jedinici lokalne i područne (regionalne) samouprave, pod uvjetima i u postupku propisanim ovim Zakonom i u skladu s odlukama koje će donijeti nadležna tijela jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, i to na temelju popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje koji će se javno objaviti. Popis poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje, na prijedlog gradonačelnika Grada Zagreba, odnosno župana, gradonačelnika ili općinskog načelnika, utvrđuje Gradska skupština Grada Zagreba, odnosno predstavničko tijelo jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, u skladu s odredbama posebnog propisa kojim se uređuje lokalna i regionalna (područna) samouprava.

(5) Na popis poslovnih prostora iz stavka 4. ovoga članka jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave neće uvrstiti poslovne prostore koji kumulativno ispunjavaju sljedeće uvjete:

1. nalaze se u nultoj ili prvoj zoni gradova i općina,
2. ulični su poslovni prostori s izlogom koji gleda na uličnu stranu,
3. nalaze se u razizemlju,
4. čija je vrijednost zakupnine za 15 godina jednaka procijenjenoj vrijednosti nekretnine ili veća od procijenjene vrijednosti nekretnine.

(6) Zahtjev za kupnju poslovnoga prostora u vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave osobe iz stavka 4. ovoga članka podnose u roku od 90 dana od javne objave popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje, tijelu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave određenom propisom o ustrojstvu lokalne i područne (regionalne) samouprave.

(7) Iznimno od odredbi stavka 1. i 4. ovoga članka, pravo na kupnju poslovnoga prostora, prema ovom Zakonu, može ostvariti zakupnik koji se nalazi u zakupnom odnosu s Republikom Hrvatskom ili jedinicom lokalne i područne (regionalne) samouprave, u trajanju kraćem od pet godina, ako je podmirio sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Republici Hrvatskoj i jedinici lokalne i područne (regionalne) samouprave, a koji je:

– prije toga bio u zakupnom odnosu za poslovni prostor koji se prodaje s jedinicom lokalne i područne (regionalne) samouprave, u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina, ili

– prije toga bio u zakupnom odnosu za poslovni prostor koji se prodaje s jedinicom lokalne i područne (regionalne) samouprave i Republikom Hrvatskom, u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina, ili

– kao nasljednik obrtnika nastavio vođenje obrta ili kao član obiteljskog domaćinstva preuzeo obrt, a bio je u zakupnom odnosu za poslovni prostor koji se prodaje u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina, u koje vrijeme se uračunava i vrijeme zakupa njegova prednika, ili

– morao napustiti poslovni prostor koji je koristio na temelju zakupnog odnosa s Republikom Hrvatskom i jedinicom lokalne i područne (regionalne) samouprave, zbog povrata toga prostora u vlasništvo prijašnjem vlasniku, sukladno posebnom propisu, a do tada je bio u zakupu u neprekinutom trajanju od najmanje pet godina.

[1. Uredba o kupoprodaji poslovnoga prostora u vlasništvu Republike Hrvatske](#)

Članak 34.

Pravo na kupnju poslovnoga prostora ne može ostvariti zakupnik poslovnoga prostora koji je isti dao u podzakup ili na temelju bilo koje druge pravne osnove prepustio korištenje poslovnoga prostora drugoj osobi.

Članak 35. (NN [112/18](#))

- (1) Poslovni prostor iz članka 1. ovoga Zakona prodaje se po procijenjenoj vrijednosti koju određuje sudski vještak iz stavka 4. ovoga članka.
- (2) Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, kada se poslovni prostor prodaje sadašnjem zakupniku pod uvjetima i u postupku iz članka 33. ovoga Zakona, procijenjena vrijednost umanjuje se za neamortizirana ulaganja sadašnjeg zakupnika koja su utjecala na visinu procijenjene vrijednosti poslovnoga prostora te za koje je zakupodavac dao prethodnu pisanu suglasnost, s tim da se visina neamortiziranog ulaganja zakupnika priznaje najviše do 30% procijenjene vrijednosti poslovnoga prostora.
- (3) Sadašnjem zakupniku neće se priznati ulaganja u preinake poslovnoga prostora učinjene bez prethodne pisane suglasnosti zakupodavca, osim nužnih troškova, kao ni ulaganja koja je zakupodavac priznao u obliku smanjene zakupnine.
- (4) Procijenjenu vrijednost i vrijednost neamortiziranih ulaganja sadašnjeg zakupnika utvrđuje procjenitelj koji je tako određen odredbama propisa kojim se uređuje procjena vrijednosti nekretnina, a po odabiru vlasnika poslovnoga prostora.

Članak 36. (NN [112/18](#))

- (1) Plaćanje kupoprodajne cijene poslovnoga prostora u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave obavlja se isključivo jednokratnom uplatom.
- (2) Rok isplate kupoprodajne cijene iz stavka 1. ovog članka ne može biti duži od 30 dana od dana sklapanja ugovora.
- (3) Ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora mora biti sastavljen u pisanom obliku i mora ga potvrditi (solemnizirati) javni bilježnik.

Članak 37. (NN [64/15](#), [112/18](#))

Zahtjevi za kupnju poslovnoga prostora u vlasništvu Republike Hrvatske podnose se Ministarstvu državne imovine, a za kupnju poslovnoga prostora u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave tijelu nadležnom za njihovo raspolaganje određenom propisom o ustrojstvu lokalne i područne (regionalne) samouprave.

Članak 38. (NN [36/15](#), [112/18](#))

- (1) Odluku o kupoprodaji poslovnoga prostora iz članka 1. ovoga Zakona donosi Ministarstvo državne imovine, odnosno Gradska skupština Grada Zagreba/predstavničko tijelo jedinice lokalne/područne (regionalne) samouprave ili gradonačelnik Grada Zagreba, župan, gradonačelnik, odnosno općinski načelnik, ovisno o vrijednosti poslovnoga prostora.
- (2) Poslovni prostor ne može se prodati fizičkoj ili pravnoj osobi koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu, jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave, zaposlenicima i dobavljačima, osim ako je sukladno posebnim propisima

odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja.

Članak 39. (NN [64/15](#), [112/18](#))

Na temelju odluke o kupoprodaji poslovnoga prostora iz članka 38. ovoga Zakona Ministarstvo državne imovine te župan, gradonačelnik Grada Zagreba, gradonačelnik, odnosno općinski načelnik i kupac sklopit će u roku od 90 dana od dana donošenja odluke ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora.

Članak 39.a (NN [112/18](#))

Državne nekretnine d.o.o., osnovane na temelju odredbi Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (»Narodne novine«, br. 94/13., 18/16. i 89/17. – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske), ovlaštene su, u ime Republike Hrvatske, a za svoj račun, na temelju odredbi ovoga Zakona, sklapati ugovore o zakupu za poslovne prostore koji su vlasništvo Republike Hrvatske koji su im od tijela nadležnog za upravljanje državnom imovinom predani na upravljanje.

VI. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 40.

(1) Prihod od upravljanja poslovnim prostorima u vlasništvu Republike Hrvatske (kupoprodajna cijena, zakupnina i dr.) prihod je državnog proračuna Republike Hrvatske.

(2) Brisani.

Članak 41.

Po odredbama ovoga Zakona Grad Zagreb, gradovi i općine mogu davati u zakup poslovne prostore koji su bili u društvenom vlasništvu s pravom korištenja Grada Zagreba, gradova i općina za koje se vode postupci na temelju Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, do pravomoćnog okončanja tih postupaka.

SUDSKA PRAKSA: [Presuda](#)

Članak 42.

(1) Vlada Republike Hrvatske donijet će uredbu iz članka 33. stavka 1. i 2. i članka 40. stavka 2. ovoga Zakona u roku od 60 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

(2) Jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, u skladu s ovim Zakonom donijet će svoje opće akte koji će pobliže urediti kupoprodaju poslovnoga prostora u njihovom vlasništvu u roku od 90 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

Članak 43.

Svi postupci započeti prema Uredbi o prodaji poslovnoga prostora u vlasništvu Republike Hrvatske (»Narodne novine«, br. 102/07.), a koji nisu dovršeni do stupanja na snagu ovoga Zakona dovršit će se po odredbama ovoga Zakona.

Članak 44.

Parnični i ovršni postupci koji nisu pravomoćno okončani do stupanja na snagu ovoga Zakona dovršit će se po odredbama ovoga Zakona.

Članak 45.

Danom stupanja na snagu ovoga Zakona prestaje važiti Zakon o zakupu i prodaji poslovnoga prostora (»Narodne novine«, br. 91/96., 124/97., 174/04. i 38/09.).

Članak 46.

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

Prijelazne i završne odredbe iz NN 64/15

Članak 8.

(1) Državni ured za upravljanje državnom imovinom će za poslovne prostore u vlasništvu Republike Hrvatske u roku od 30 dana od stupanja na snagu ovoga Zakona dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme – ne dulje od pet godina:

- zakupniku kojem je prestao ugovor o zakupu sklopljen s Republikom Hrvatskom javnim natječajem, a nije mu ponuđeno sklapanje novog ugovora o zakupu sukladno odredbi članka 6. stavka 3. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (»Narodne novine«, br. 125/11.), ako je u potpunosti ispunio obveze iz tog ugovora i sve obveze s osnova korištenja poslovnog prostora do primitka ponude
- zakupniku kojem je prestao ugovor o zakupu sklopljen s tijelom državne uprave koje je upravljalo poslovnim prostorom ako je u potpunosti ispunio obveze iz tog ugovora i sve obveze s osnova korištenja poslovnog prostora do primitka ponude
- zakupniku kojem je prestao ugovor o zakupu sklopljen s prijašnjim vlasnikom, a s kojim tijelo nadležno za upravljanje državnom imovinom nije uredilo zakupni odnos, ako je u potpunosti ispunio obveze iz tog ugovora i sve obveze s osnova korištenja poslovnog prostora do primitka ponude i protiv kojega se ne vodi postupak radi ispražnjenja i predaje poslovnoga prostora
- zakupniku kojem je prestao ugovor o zakupu na temelju odredbi Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, a s kojim tijelo nadležno za upravljanje državnom imovinom nije uredilo zakupni odnos za poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske stečenom na temelju članka 77. Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, ako je u potpunosti ispunio obveze iz prijašnjeg ugovora o zakupu i sve obveze s osnova korištenja poslovnog prostora do

primitka ponude i protiv kojega se ne vodi postupak radi ispražnjenja i predaje poslovnoga prostora.

(2) Iznimno od odredbe stavka 1. podstavka 4. ovoga članka, ako stupanjem na snagu ovoga Zakona nisu istekli rokovi iz članka 41. stavaka 2. i 3. Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, za poslovne prostore u vlasništvu Republike Hrvatske rok za davanje pisane ponude počinje teći prvog sljedećeg dana nakon isteka tih rokova.

(3) Ako zakupnik u roku od 30 dana od primitka ponude iz stavka 1. ovoga članka ne dostavi zakupodavcu pisani prihvrat ponude, zakupni odnos prestaje.

(4) U slučaju iz stavka 3. ovog članka provest će se postupak sukladno članku 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora.

Članak 9.

Odredbe ovoga Zakona neće se primjenjivati na zakupne odnose koji su prestali prije stupanja na snagu ovoga Zakona, osim na prestale zakupne odnose propisane u članku 8. ovoga Zakona.

Članak 10.

Vlada Republike Hrvatske će u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona s ovim Zakonom uskladiti Uredbu o kupoprodaji poslovnoga prostora u vlasništvu Republike Hrvatske (»Narodne novine«, br. 137/12.).

Članak 11.

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

Prijelazne i završne odredbe iz NN 112/18

Članak 14.

(1) Vlada Republike Hrvatske će u roku od 90 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona uskladiti s odredbama ovoga Zakona Uredbu o kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Republike Hrvatske (»Narodne novine«, br. 137/12. i 78/15.).

(2) Jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, u skladu s ovim Zakonom, donijet će svoje opće akte kojima će se pobliže urediti kupoprodaja poslovnoga prostora u njihovu vlasništvu u roku od 90 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

Članak 15.

(1) Sve osobe koje se na dan stupanja na snagu ovoga Zakona nalaze u neposrednom posjedu poslovnog prostora (neposredni posjednici), a nemaju s Republikom Hrvatskom ili jedinicom lokalne i područne (regionalne) samouprave sklopljen ugovor o zakupu, mogu se najkasnije do 30. lipnja 2019. obratiti Ministarstvu državne imovine ili jedinici lokalne i područne (regionalne) samouprave i zatražiti sklapanje ugovora o zakupu.

(2) Ministarstvo državne imovine i jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave neposrednom će posjedniku iz stavka 1. ovoga članka, koji ima podmirene sve dospjele obveze prema Republici Hrvatskoj, odnosno prema jedinici lokalne i područne (regionalne) samouprave, koji je ispunio sve dospjele obveze s osnove korištenja poslovnog prostora (primjerice, troškove režija, naknade za korištenje, komunalne naknade, pričuve i slično), na njegov zahtjev, ponuditi sklapanje ugovora o zakupu za navedeni poslovni prostor na rok od pet godina.

(3) Ako se protiv neposrednog posjednika vodi postupak radi naplate dugovanja s osnova neplaćene naknade za korištenje poslovnog prostora i radi iseljenja iz poslovnog prostora, ugovor o zakupu ponudit će mu se ako jednokratno plati naknadu za korištenje poslovnog prostora utvrđenu u tom postupku te će se po sklapanju ugovora o zakupu navedeni postupci obustaviti, a neposredni posjednik snosi sve troškove postupka do obustave.

(4) Ako korisnik iz stavka 1. ne podnese pisani zahtjev za sklapanje ugovora o zakupu ili ako se korisniku ne može ponuditi ugovor o zakupu jer ne ispunjava uvjete iz stavka 2. ili 3. ovoga članka ili ako korisnik ne sklopi s Republikom Hrvatskom ili jedinicom lokalne i područne (regionalne) samouprave ugovor o zakupu u roku od 30 dana otkad ga je zaprimio, Republika Hrvatska ili jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave pokrenut će postupak prisilnog iseljenja korisnika, a za navedeni prostor objavit će se natječaj za davanje u zakup.

(5) Iznimno od odredbi stavka 1. – 4. ovoga članka, ako s danom stupanja na snagu ovoga Zakona nisu istekli rokovi iz članka 41. stavka 2. i 3. Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, za poslovne prostore u vlasništvu Republike Hrvatske rok za davanje pisane ponude počinje teći prvog sljedećeg dana nakon isteka tih rokova.

(6) Kada je Republika Hrvatska pravomoćno postala vlasnikom poslovnog prostora na temelju odredbe članka 77. Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, Ministarstvo državne imovine će zakupniku kojemu je po sili zakona prestao ugovor o zakupu poslovnoga prostora ponuditi sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora u roku od 30 dana od zaprimanja pravomoćnog rješenja.

(7) U ugovorima o zakupu koji će se sklopiti na temelju odredbe stavka 5. ovoga članka visina zakupnine odredit će se sukladno odredbi članka 42., a u vezi s odredbom članka 41. stavka 2. i 3. Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine.

(8) Ako zakupnik iz stavka 5. ovoga članka u roku od 30 dana od primitka ponude iz stavka 5. ovoga članka ne dostavi zakupodavcu pisani prihvrat ponude, zakupni odnos prestaje.

(9) U slučaju iz stavka 7. ovoga članka objavit će se natječaj za zakup poslovnog prostora.

(10) Ministar državne imovine, odnosno župan, gradonačelnik Grada Zagreba, gradonačelnik ili općinski načelnik donijet će u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona odluku o iznosu zakupnine po kojoj će se sadašnjim korisnicima nuditi sklapanje ugovora o zakupu iz stavka 2. ovoga članka.

Članak 16.

(1) Postupci započeti prema odredbama [Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora](#) (»Narodne novine«, br. 125/11. i 64/15.) prije stupanja na snagu ovoga Zakona dovršit će se prema odredbama toga Zakona i propisa donesenih na temelju toga Zakona.

(2) Iznimno od stavka 1. ovoga članka, postupci započeti prema odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (»Narodne novine«, br. 125/11. i 64/15.) prije stupanja na snagu ovoga Zakona dovršit će se prema odredbama ovoga Zakona i propisima donesenim na temelju ovoga Zakona ako je to povoljnije za stranku po čijem je zahtjevu postupak započet i ako to ona zatraži u roku od šest mjeseci od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

Članak 17.

Ovaj Zakon stupa na snagu osmoga dana od dana objave u »Narodnim nov