

DOI: 10.7251/GFP2515138P

UDC: 347.453:351.712(497.6RS)

Pregledni rad

Datum prijema rada:
9. jun 2025.

Datum prihvatanja rada:
20. jun 2025.

Zakupnina kao naknada za zakup poslovnih zgrada i prostorija

Rezime: Predmet istraživanja je zakupnina ili zakupna cena kao bitan elemenat ugovora o zakupu poslovnih zgrada i prostorija. Iako je neretko predmet ovog ugovora kapital izuzetne finansijske vrednosti čiju je eksploataciju neophodno urediti modernim propisima u skladu sa potrebama privrednog ambijenta Republike Srpske, činjenica je da postojeća zakonska rešenja u ovoj oblasti nisu najsrećnija, jer je merodavan Zakon o zakupu poslovnih zgrada i prostorija iz perioda bivše Socijalističke Republike Bosne i Hercegovine (1977) sa poslednjim novelama učinjenim pre više od tri decenije. Osim toga, u našoj pravnoj literaturi gotovo da i ne postoje istraživanja o zakupu poslovnih zgrada i prostorija iako je reč o izuzetno aktuelnom, važnom i osetljivom ugovoru pomoću kojeg je potrebno na najcelishodniji način pravno zaodnuti dugotrajan odnos zakupca i zakupodavca. Jedno od ključnih mesta u tom ugovoru pripada zakupnini.

Ključne reči: ugovor, zakup, poslovni prostor, zakupnina, valuta klauzula, indeksna klauzula, zastarelost.

1. POJAM UGOVORA O ZAKUPU POSLOVNIH ZGRADA I PROSTORIJA

Ugovor o zakupu poslovnih zgrada i prostorija (dalje: ugovor o zakupu poslovnih prostorija) jeste kontrakt kojim se zakupodavac obavezuje da preda zakupcu određene poslovne prostorije na korišćenje, a ovaj se obavezuje da mu za to plaća određenu zakupninu i da, po prestanku ugovora, vrati predmet zakupa zakupodavcu. Reč je o posebnoj vrsti zakupnog odnosa koji se zbog svojih specifičnih obeležja izdvojio u posebnu, a u nekim pravnim sistemima, i samostalnu normativnu celinu. Zapravo, to je slučaj sa svim državama bivše Jugoslavije uz izuzetak Republike Srbije i Republike Makedonije gde se u oblasti zakupa poslovnih prostorija još uvek primenjuju opšta pravila zakupa iz Zakona o obligacionim odnosima.

Dakle, ugovor o zakupu poslovnih prostorija u osnovi je klasičan obligacioni kontrakt nastao evolucijom pravila osnovnog ugovora o zakupu i prilagođavanjem tih opštih pravila osobenom predmetu ovog kontrakta. Specifičnost njegovog predmeta neminovno uslovljava i specificitet odnosa koji nastaje između ugovornih strana, pa tako pravno dejstvo ugovora o zakupu poslovnih prostorija biva isprepletено pravilima svoj-

Prof. dr Jovana Pušac

*Advokat iz Banjaluke i vanredni profesor na Fakultetu pravnih nauka Panevropskog Univerziteta „Apeiron“, Banja Luka,
jovana.pusac@jp-lawoffice.com*

stvenim samo ovoj vrsti zakupa.¹

2. NORMATIVNO UREĐENJE ZAKUPA POSLOVNIH ZGRADA I PROSTORIJA U PRAVU REPUBLIKE SRPSKE

Zakup poslovnih prostorija u pravnom sistemu Republike Srpske regulisan je Zakonom o zakupu poslovnih zgrada i prostorija² kao propisom *lex specialis* i Zakonom o obligacionim odnosima Republike Srpske, kao propisom *lex generalis*.

Kada se u ovom obligacionom odnosu, kao kontrahenti, tj. makar i samo jedan kontrahent, nađu *subjekti javnog prava* (država i njeni derivati - državni organi, jedinice lokalne samouprave, preduzeća, ustanove i druge organizacije kojima su poverena javna ovlašćenja), tada se pored navedenih propisa, i kao *lex specialis* u odnosu na njih, primenjuju posebni zakonski i podzakonski akti poput Zakona o lokalnoj samoupravi,³ Odluke o načinu raspolaganja poslovnim zgradama, poslovnim prostorijama i garažama u svojini Grada Banja Luka,⁴ Pravilnika o postupku izdavanja u zakup poslovnih zgrada, poslovnih prostorija i garaža svojini Grada Banja Luka,⁵ Odluke Skupštine Grada Banja Luka o početnoj ceni zakupnine za poslovne zgrade, poslovne prostorije i garaže.⁶

Evidentno je, dakle, da je u ovoj jurisdikciji još uvek na snazi zakon bivše Socijalističke Republike Bosne i Hercegovine iz 1977. godine sa poslednjim novelama učinjenim pre više od trideset godina,⁷ što ukazuje na hitnu potrebu modernog normiranja ovog instituta. Ovo posebno kada se uzme u obzir da su sve zemlje bivše Jugoslavije u nedavnoj prošlosti bilo posebnim pravilima unutar Zakona o obligacionim odnosima (Crna Gora), bilo posebnim zakonom (Hrvatska, Slovenija) uredile oblast zakupa poslovnih prostorija.⁸

¹ Jovana Pušac, *Ugovor o zakupu poslovnih zgrada i prostorija*, Banja Luka, 2024, str. 22.

² Zakon o zakupu poslovnih zgrada i prostorija („Sl. list SR BiH”, br. 33/77 - 7/92, dalje: ZZPZP) u Republici Srpskoj se primenjuje na osnovu odredbe čl. 12. Ustavnog zakona za provođenje Ustava Republike Srpske („Sl. glasnik RS”, br. 21/92), kao i na osnovu odredbe čl. 568. Zakona o obligacionim odnosima („Sl. list SFRJ”, br. 29/78 - 57/89, kao i „Sl. glasnik RS”, br. 17/93 - 74/04, dalje: ZOO).

³ „Sl. glasnik RS”, br. 97/16 - 61/21.

⁴ „Sl. glasnik Grada Banja Luka”, br. 13/22.

⁵ „Sl. glasnik Grada Banja Luka”, br. 19/22 i 19/24.

⁶ „Sl. glasnik Grada Banja Luka”, br. 9/15.

⁷ Ista je situacija i sa Federacijom Bosne i Hercegovine gde je, takođe, još uvek na snazi Zakon o zakupu poslovnih zgrada i prostorija („Sl. list SR BiH”, br. 33/77 - 30/90, kao i „Sl. list R BiH”, br. 7/92 - 13/94), koji se, kao federalni zakon, primenjuje na osnovu člana IX.5. Ustava Federacije Bosne i Hercegovine.

⁸ U Crnoj Gori je odredbama članova od 637 – 655. Zakona o obligacionim odnosima normirana oblast zakupa poslovnog prostora („Službeni list CG”, br. 47/08 - 22/17, dalje: ZOO CG).

U Makedoniji je oblast zakupa u kojem se kao zakupodavac pojavljuje Republika Makedonija uređena Zakonom o prodaji i zakupu poslovnih zgrada i prostorija Republike Makedonije („Sl. vesnik RM”, br. 13/13 - 98/19), dok se u ostalim slučajevima primenjuju opšta pravila o zakupu iz Zakona o obligacionim odnosima („Sl. vesnik RM”, br. 18/01 - 123/13).

U Hrvatskoj je na snazi Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine”, br. 125/11, 64/15, 112/18, dalje: ZZKPP Hrvatske), pri čemu se, kao opšti propis, primenjuje Zakon o obveznim odnosima („Narodne novine”, br. 35/05 - 155/23, dalje: ZOO Hrvatske).

U Sloveniji je na snazi prečišćen tekst Zakona o poslovnim zgradama i poslovnim prostorijama („Uradni list SRS”, št. 18/74, 34/88, „Uradni list RS”, št. 32/00 - 87/11), kao i Obligacijski za-

Nesporno je, dakle, da tempo savremenog društvenog i privrednog života nužno nameće potrebu za prilagođavanjem ugovornih odnosa brzini i efikasnosti pravnog prometa. Stoga je potrebno pažljivije i odgovornije osluškivati „damare“ tržišta kao osnovnog mehanizma za racionalnu alokaciju materijalnih resursa i, s tim u vezi, uvažavati ekonomske specifičnosti poslovnih zgrada i prostorija i njihovog tržišta.⁹

3. BITNI ELEMENTI UGOVORA O ZAKUPU POSLOVNIH ZGRADA I PROSTORIJA

Da bi ugovor o zakupu poslovnih prostorija nastao, potrebno je da se, uz ispunjenje opštih i posebnih uslova,¹⁰ ugovorne strane, u zakonom propisanoj formi,¹¹ saglase o njegovim bitnim elementima (*essentialia negotii*) - predmetu zakupa i zakupnini. O tome da je reč o bitnim elementima bez kojih ugovor o zakupu ne nastaje, eksplicitno govori jedino Ruski građanski zakonik.¹² Iz ostalih zakonodavstava, pa tako i našeg, posredno proizilazi da su predmet i zakupnina onaj minimum sastojaka u pogledu kojih ugovornici treba da postignu saglasnost da bi ovaj ugovor nastao.

Iz prirode i pojma ugovora o zakupu poslovnih prostorija, proizilazi da su bitni elementi ovog ugovora poslovne zgrade, odnosno poslovne prostorije kao predmet zakupa i zakupnina kao naknada za korišćenje ovih nepokretnosti.¹³ Rok se ne smatra bitnim ele-

konik – OZ („Uradni list RS“, št. 83/01 - 64/16), koji se primenjuje supsidijarno.

⁹ Tako Damir Kontrec, sudija Vrhovnog suda Republike Hrvatske ukazuje da je za normalno funkcionisanje privrede u svakoj zemlji naročito važno kako su regulisani propisi o zakupu poslovnih prostorija, te koja prava i obaveze imaju ugovorne strane u tim odnosima. Bitno je da propisi omogućavaju brzo postupanje nadležnih sudova, jer sporovi koji, povodom otkaza ili raskida ugovora o zakupu traju deset i više godina, sasvim sigurno ne predstavljaju podsticaj razvoju preduzetništva, stvaranju nove vrednosti, već suprotno - na tržištu stvaraju nelikvidne subjekte kako na strani zakupodavaca, tako i na strani zakupaca. V. Damir Kontrec, *Novine u zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora*, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, broj 1/2012, str. 461.

¹⁰ Detaljnije o uslovima za zaključenje ovog ugovora, v. J. Pušac, *op. cit.*, str. 95-97.

¹¹ Punovažnost ugovora o zakupu poslovnih prostorija je uslovljena pismenom formom, a za ugovore koje zakupodavac i zakupac nameravaju da upišu u javni registar (putem zabeležbe), vrede pravila o formi notarski obrađene isprave pod uslovom da je ugovor zaključen na period od najmanje pet godina, v. čl. 11. st. 1. i st. 4. ZZPZP, kao i čl. 62. st. 3. u vezi sa čl. 93. st. 1. t. ž), te čl. 98. Zakona o premeru i katastru Republike Srpske („Sl. glasnik RS“, br. 6/12 - 96/24). O formi obligacionih ugovora detaljnije v. Jovana Pušac, *Forma obligacionih ugovora*, Godišnjak Fakulteta pravnih nauka, broj 4/2014, str. 199 – 218.

¹² Prema čl. 607. st. 3. Ruskog građanskog zakonika, ugovor o zakupu treba da sadrži podatke pomoću kojih je moguće nedvosmisleno utvrditi imovinu koja je predmet zakupa. Ukoliko ugovorne strane nisu odredile predmet ugovora o zakupu, smatraće se da o tome nisu postigle saglasnost, te se ugovor neće smatrati zaključenim. Kada je u pitanju zakupnina, prema čl. 654. st. 1. Ruskog građanskog zakonika, ugovor o zakupu poslovnih zgrada mora da sadrži iznos zakupnine, jer se u suprotnom neće smatrati zaključenim. Pri tome se ne primenjuje pravilo predviđeno čl. 424. st. 3. Zakonika, prema kojem, u slučaju kada cena ugovorom nije bila predviđena, niti ona proizilazi iz uslova ugovora, važi cena koja se u sličnim okolnostima obično naplaćuje za sličnu robu, radove ili uslugu.

¹³ Zakon Hrvatske, pored navedenih elemenata, zahteva od ugovornih strana da precizno navedu podatke za identifikaciju poslovnog prostora koji se mogu nedvosmisleno utvrditi (broj zemljišnoknjižne čestice i zemljišnoknjižnog uloška u koji je poslovni prostor upisan, površina

mentom.¹⁴

Ukoliko su ugovorne strane uslovile nastanak ugovora saglasnošću o još nekim pitanjima, ugovor o zakupu neće nastati sve dok ne bude postignuta saglasnost ugovornika i o tim pitanjima.¹⁵ Pored toga, ukoliko se za zaključenje ugovora zahteva saglasnost nadležnog organa, kao što je to slučaj sa ugovorom o zakupu poslovnih prostorija koji zaključuju javnopravni subjekti, takav će ugovor nastati tek po pribavljenoj saglasnosti nadležnog organa.¹⁶

Da zaključimo, kada su se ugovorne strane složile o bitnosti upotrebe, tj. o stvari i o naplati, smatra se da je ugovor sklopljen.¹⁷ Nije potrebna i predaja poslovnih prostorija zakupcu, jer ona dolazi kasnije kao akt izvršenja osnovne obaveze zakupodavca, te je ugovor i bez predaje punovažan čim je postignuta saglasnost o dvema bitnim tačkama.

4. O ZAKUPNINI KAO BITNOM ELEMENTU

Zakupnina ili zakupna cena je ona imovinska vrednost (naknada) koju zakupac duuguje zakupodavcu na ime ustupljenih mu poslovnih prostorija. To je razumljivo pravilo s obzirom da je reč o dvostrano obaveznom i teretnom ugovoru. U suprotnom bi se radilo o posluži.¹⁸

poslovnog prostora, etaža na kojoj se poslovni prostor nalazi, pozicija na etaži, tlocrtni opis poslovnog prostora, kao i svi drugi podaci potrebni za nedvosmisleni identifikaciju poslovnog prostora), da utvrde rok za predaju poslovnog prostora zakupcu, kao i pretpostavke i način izmene zakupnine, v. čl. 5. st. 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora Hrvatske. Ovo je veoma konstruktivna odredba budući da su nedorečenosti i različita tumačenja predmeta ugovora, rokova iz zakupnih odnosa i uslova za izmenu zakupnine česti uzroci sudskih sporova.

¹⁴ Kada trajanje ugovora o zakupu nije određeno, niti se može odrediti iz okolnosti, odnosno mesnih običaja, to ne znači da će zakup trajati večno, nego da je takav ugovor implicitno zaključen na neodređeno vreme i da je njegov tipični način prestanka – otkaz. Više v. J. Pušac, *op. cit.*, str. 99-100.

¹⁵ V. Bogdan Loza, *Obligaciono pravo, opšti dio*, Beograd, 2000, str. 91.

¹⁶ V. J. Pušac, *op. cit.*, str. 138-147.

¹⁷ Lazar Marković, *Obligaciono pravo*, Beograd, 1997 (smatra se da je delo nastalo 1939. godine), str. 513.

¹⁸ „Prvostepeni sud je u toku postupka utvrdio da su stranke 19.2.2002. godine zaključile ugovor o zakupu prostorije tužioca na neodređeno vreme, kojim se tuženi kao zakupac obavezao da tužiocu plaća naknadu za utrošenu električnu energiju i vodu, dok zakupnina nije bila predviđena ugovorom. Pravilno tumačeći odredbe „ugovora o zakupu” zaključenog između stranaka 19.02.2002. godine, a shodno čl. 99. ZOO, polazeći od zajedničke namere ugovornih strana, kao i bitnih elemenata ugovora u zakupu propisanih čl. 567. ZOO, prvostepeni sud je pravilno zaključio da između stranaka nije zaključen ugovor o zakupu iako su ga stranke tako naslovile, jer ne postoji saglasnost stranaka o bitnom elementu ovog ugovora - zakupnini. Kako je zajednička namera ugovornih strana bila da tužilac tuženom da na besplatno korišćenje predmetne prostorije, i po oceni Okružnog suda, pravilan je zaključak prvostepenog suda da su stranke zaključile ugovor o posluži shodno paragrafu 582 Srpskog građanskog zakonika koji se u konkretnom slučaju primenjuje kao pravno pravilo na osnovu Zakona o nevažnosti pravnih propisa donetih pre 6. aprila 1941. godine i za vreme neprijateljske okupacije, jer ova vrsta ugovora nije regulisana odredbama Zakona o obligacionim odnosima. Shodno paragrafu 585 SGZ, kada vreme trajanja usluge nije određeno, niti se ono može ustanoviti s obzirom na svrhu upotrebe stvari, poslugodavac ima pravo da traži stvar u svakom momentu. Pošto se ovim ugovorom ne vrši prenos prava svojine, već samo prava besplatnog korišćenja određene nepotrošne stvari, to

Zakupnina se, po pravilu, sastoji u novčanom izrazu,¹⁹ i treba da je određena ili makar određiva, stvarna, ozbiljna i pravična kako bi ugovor o zakupu bio punovažan.

Zakupnina treba da je stvarna, a ne fiktivna, jer bez sporazuma o zakupnini kao bitnom elementu nema ni ugovora o zakupu. Njenu visinu sporazumno određuju zakupodavac i zakupac ako posebnim propisima nije drukčije određeno.²⁰ Vreme, mesto i način isplate zakupnine ugovorne strane, takođe, slobodno uređuju svojim sporazumom, ako ne postoje kakva ograničenja iz posebnih zakona.²¹ One to mogu učiniti na više načina – određivanjem zakupnine u fiksnom iznosu koji se može isplatiti odjednom ili u obrocima u određenim vremenskim razmacima (u pravilu, mesečno, ali i polugodišnje ili godišnje). Ako vreme plaćanja zakupnine nije određeno ugovorom, zakupac je dužan da zakupninu plaća mesečno unapred, i to najkasnije do petog u mesecu.²²

Zakupnina je najčešće unapred tačno određena i to, u fiksnom iznosu, a kako predmet zakupa čine poslovne prostorije u svrhu obavljanja poslovne delatnosti zakupca, to je njen izraz redovno u novcu kao opštem instrumentu vrednovanja (evaluacije). Međutim, ugovornici mogu odrediti zakupninu i na način što će predvideti relevantne okolnosti²³ prema kojima će se izvršiti određivanje zakupnine za ubuduće, npr. visina zakupnine odrediće se prema srednje tržišnoj vrednosti koja bude vladajuća za predmet njihovog ugovora, na određenom mestu i u određeno vreme.²⁴ Zakupnina je u takvom slučaju određiva i to je dovoljno za nastanak ugovora o zakupu, iako ponekad neprecizne klauzule o zakupnini

poslugodavac ne mora biti i vlasnik stvari. Zbog toga je prvostepeni sud pravilno zaključio da je tužilac kao poslugodavac aktivno legitimisan da u svakom momentu zahteva od tuženog kao poslugoprimca, povraćaj stvari datih na poslugu, bez obzira što tužilac nije istovremeno i vlasnik tih stvari.“ Presuda Okružnog suda u Beogradu, Gž. 8400/03 od 12.11.2003. godine, Zbirka aktuelne sudske prakse iz obligacionog prava, str. 76 – 77.

¹⁹ V. Ivica Jankovec, *Pravni aspekti novčanih obaveza*, Beograd, 2003, str. 21. Zakupnina se, istina, može sastojati i iz određene količine drugih zamenljivih stvari, najčešće plodova koje daje zakupljena stvar, ali se ova mogućnost veže za zakup poljoprivrednog zemljišta, dok zakup poslovnih prostorija, u pravilu, donosi samo civilne plodove (novac).

²⁰ Čl. 5. ZZPZP. “Kada je ugovorom o zakupu određeno sporazumno određivanje zakupnine, a stranke se ne slože o visini zakupnine, zakupodavac ne može jednostrano povišiti zakupninu, nego samo otkazati ugovor o zakupu poslovne prostorije.” Presuda Vrhovnog suda Hrvatske, Rev – 941/87 od 25.10.1988. god., Hajrudin Hajdarević, Haso Tajić, Vladimir Simović, *Zakon o obligacionim odnosima (tri decenije sudske prakse – više od 10 000 sentenci i sudskih odluka, knj. II*, Sarajevo, 2011, (dalje: Sudska praksa - ZOO), str. 156.

²¹ To će biti slučaj kada se ugovor o zakupu poslovnih prostorija zaključuje putem javnog nadmetanja, pri čemu javnopravni subjekat, bilo u svojstvu zakupca, bilo zakupodavca, jednostrano određuje početni iznos zakupnine.

²² Čl. 19. ZZPZP.

²³ “Uticaj ratnih prilika na obim turističke djelatnosti može imati značenje ugovorom predviđene više sile koja utiče na visinu zakupnine.” Presuda Vrhovnog suda Hrvatske, Rev – 2141/98 od 23.10.2001. god., Sudska praksa - ZOO, str. 149.

Ukoliko se dese takvi slučajevi, moguće je primeniti institut promenjenih okolnosti, v. J. Pušac, *op. cit.*, str. 380-387., kao i Slobodan Stanišić, *Obligaciono pravo, Opšti deo, Knjiga druga*, Banja Luka, 2019, str. 427-434.

²⁴ “Visinu zakupnine stranke mogu odrediti tako da se poveća za stopu službeno utvrđene inflacije.” Presuda Vrhovnog suda Hrvatske, Rev – 2407/89 od 12.4.1990. god., Sudska praksa – ZOO, str. 157. O zaštitnim klauzulama biće više reči u nastavku rada.

mogu dovesti do nesporazuma među stranama, pa čak i do sudskih sporova.²⁵ Prema jednoj interesantnoj sudskoj odluci, kada sud utvrdi da stranci pripada pravo na zakupninu, ali se tačna visina ne može utvrditi, ne može odbiti zahtev pozivom na pravila o teretu dokazivanja, već je dužan da o visini tužbenog zahteva odluči po slobodnoj oceni koja mora imati utemeljenje u izvedenim dokazima tužioca.²⁶

Zakupnina, zatim, treba da predstavlja ekvivalent vrednosti korišćenja poslovnih prostorija.²⁷ Stoga, ako bi ona bila određena u tako niskom iznosu da uopšte ne ukazuje na razmenu vrednosti (tzv. neozbiljna naknada), moglo bi se postaviti pitanje da li se uopšte

²⁵ Tako se u engleskoj doktrini za primer često navodi slučaj kada su zakupac i zakupodavac zaključili ugovor o zakupu poslovnog prostora (butika u šoping molu) na period od pet godina s opcijom prema kojoj zakupac, po isteku ugovora, može obnoviti zakup na period od novih pet godina, sa klauzulom da će “zakupnina biti određena shodno vladajućim ekonomskim uslovima u vreme obnove zakupa” (*at a rental to be agreed at the time of the renewal in light of the prevailing economic conditions*). U navedenom primeru, zakupac je iskoristio opciju obnove zakupa kako je ugovoreno, međutim ugovorne strane nisu uspele da se saglase oko zakupnine za period od narednih pet godina. Zakupodavac je zahtevao od zakupca da napusti poslovne prostorije, no, ovaj je to odbio i pokrenuo sudski spor tražeći da sud naloži zakupodavcu da produži ugovor na pet godina i odredi zakupninu u razumnom iznosu. V. Brian A. Blum, *Contracts: Examples & Explanations*, New York, 2007, str. 305.

²⁶ U jednom slučaju, drugostepeni sud je zauzeo stav da prvostepeni sud nije mogao odbiti zahtev tužioca za isplatu zakupnine za period postavljenog zahteva za koji nije nastupila zastarelost potraživanja (20.12.2002. - 31.12.2003) primenom pravila o teretu dokazivanja. Tačno je da su se u postupku utvrđivanja visine zakupnine pojavile teškoće, jer veštak ekonomske struke nije mogao utvrditi iznos ugovorene zakupnine u visini mesečne amortizacije od knjigovodstvene vrednosti objekta, jer se tužilac izjasnio da nije u mogućnosti da izvrši obračun tražene amortizacije. Kako je prvostepeni sud utvrdio da tužiocu pripada pravo na novčani iznos, onda je trebalo da ceni da li se o visini postavljenog zahteva može odlučiti po slobodnoj oceni (čl. 127. ZPP FBiH). Tužilac je uz tužbu predložio svoje izvode po kojima potražuje visinu zakupnine u iznosu od 1,00 KM/m² zakupljenog prostora. Prvostepeni sud je cenio ovaj izvedeni dokaz i zaključio da tužilac nije dokazao na koji način je utvrdio ovu visinu zakupnine, na koji iznos je tuženoj i dostavio račune. Na održanom pripremnom ročištu, punomoćnik tužioca je objasnio da je tužilac cenu od 1,00 KM/m² zakupnog prostora utvrdio kao najnižu cenu zakupa, zbog čega nisu prihvatljivi razlozi prvostepenog suda za odbijanje dosuđenja najniže cene zakupnine. Prvostepeni sud je pogrešno cenio isprave na kojima je tužilac prvobitno zasnivao visinu tužbenog zahteva, pa je drugostepeni sud u sednici veća drugačijom ocenom isprava utvrdio da tužiocu pripada pravo najniže cene zakupnine od 1,00 KM/m² poslovnog prostora, sledom čega je na osnovu drugačijeg utvrđenog činjeničnog stanja od onog u prvostepenoj presudi, preinačio prvostepenu presudu i dosudio tužiocu pripadajuće iznose. Sud odlučuje u granicama postavljenog zahteva i onda kada dosudi manje nego što je tužilac tražio. Iz presude Kantonalnog suda u Tuzli, 03 0 Ps 006431 11 Pž od 13.6.2012. god., Domaća i strana sudska praksa, br. 52/2012, str. 40-42. Treba dodati da je tužiocu ovom drugostepenom presudom dosuđen ukupan iznos od 5.058,68 KM na ime zakupnine, uz pripadajući iznos zakonskih zateznih kamata koji je, u periodu od preko pet godina trajanja postupka, dostigao iznos glavnice, te je tužiocu dosuđeno preko 10.000,00 KM.

²⁷ Tako je, primerice, u američkoj praksi poznato da poslovne prostorije u višim, iako manjim poslovnim zgradama diktiraju veći iznos zakupnine nego prostori u nižim, ali prostranijim poslovnim zgradama. V. Vladimir Rossman, Morton Moskin, *Commercial Contracts: Strategies for Drafting and Negotiating*, New York, 2013, str. 24-36.

radi o zakupu.²⁸ Ukoliko bi visina zakupnine bila određena tako da u znatnoj meri, očigledno odstupa od uobičajene zakupnine za iste ili slične poslovne prostorije na istom mestu u određeno vreme, tada bi se, prema konkretnim okolnostima, moglo postaviti pitanje poništenja ugovora zbog *laesio enormis*,²⁹ premda treba imati u vidu da je za ugovore u privredi ovo, u pravilu, samo teorijska mogućnost (ugovor o zakupu poslovnih prostorija ima građanskopravnu prirodu u slučaju kada je zakupodavac fizičko lice, dok u svim ostalim slučajevima njegova priroda privrednopravna), jer će privredni subjekti, kao lica koja profesionalno obavljaju svoju poslovnu delatnost, teško uspeti u dokazivanju da su bili “žrtve” nedostatka volje, tj. lezije.³⁰ U praksi se, međutim, retko javljaju ovakvi tužbeni zahtevi, pošto, obično kada zakupac utvrdi da je neopravdano visoko ugovorena zakupnina, on istu prestane da plaća ili je plaća samo u delu koji on smatra pravičnim što dovodi do raskida – otkaza ugovora od strane zakupodavca zbog neizvršenja zakupčevih obaveza plaćanja zakupnine. Tako je zakupac na posredan način doveo do prestanka ugovora o zakupu u kome je došlo do prekomernog oštećenja zakupca što je suštinski isto rešenje s obzirom na efekte u odnosu na zakupljenu stvar. U slučaju sudskog spora za poništaj ugovora o zakupu, zakupac bi sve do pravosnažnog okončanja spora morao da plaća zakupninu, jer bi ugovor bio na snazi, a potom, ako se poništi zbog *prekomernog oštećenja* (primedba Autora), postavilo bi se pitanje već isplaćenih sredstava, što zakupca u toj situaciji i u slučaju da spor dobije, dovodi u nezavidan položaj.³¹ To je zapravo razlog zbog čega će zahtevi za poništenjem ugovora o zakupu zbog očigledne nesrazmere davanja biti izuzeci pred sudovima.

Naposletku, zakupodavac naplatu zakupnine ne mora da vrši lično, već to pravo može preneti na treće lice određeno zakonom, sudskom odlukom, ugovorom između zakupodavca i zakupca ili odlukom samog zakupodavca. Plaćanje zakupnine trećem licu biće punovažno i kada ga je zakupodavac naknadno odobrio ili ako se njime koristio.³² Takođe,

²⁸ „Visina zakupnine mora biti takva da ukazuje na razmenu vrednosti da bi se uopšte govorilo o zakupu, a ne o nekom drugom ugovoru, jer je zakupnina naknada koju zakupac daje zakupodavcu za ustupljenu upotrebu uživanja predmeta ugovora, a plaćanje zakupnine predstavlja osnovnu zakupčevu obavezu.“ Presuda Vrhovnog suda Srbije, Rev. 304/98 od 4.11.1998. god., Anali Pravnog fakulteta u Beogradu, Sudske odluke, br. 2/2012, str. 539.

²⁹ Shodno odredbi čl. 139. ZOO.

³⁰ Iako Zakon o obligacionim odnosima polazi od načelnog pravila da se i za ugovore u privredi može primeniti pravilo poništenja ugovora zbog prekomernog oštećenja, čini se da će primena ovog pravila na privredne subjekte (trgovce) biti teško ostvarljiva, jer se oni bave trgovinom i pružanjem usluga, kao svojom redovnom delatnošću, te se ne može uzeti da ne znaju ili da nisu morali znati za pravu vrednost obaveza ugovornih strana u trenutku zaključenja ugovora. Otuda, poništenje ugovora u privredi zbog prekomernog oštećenja treba da predstavlja više teorijsku nego praktičnu mogućnost. M. Vasiljević, *op. cit.*, str. 72 – 73., v. takođe i Ivica Jankovec, *Ugovori u privredi prema Zakonu o obligacionim odnosima*, Anali Pravnog fakulteta u Beogradu, broj 3-5/1978, str. 418. Ovo stoga što je ZOO prihvatio subjektivni pojam prekomernog oštećenja prema kojem se oštećena strana može pozivati na leziju samo ako dokaže da joj prava vrednost prestacija nije bila poznata, što se u vezi sa privrednim subjektima, istina, može dogoditi, ali će to svakako biti vrlo retki slučajevi u praksi. Otuda su, praktično posmatrano, odredbe o prekomernom oštećenju kod ugovora u privredi, bez značaja.

³¹ Gordana Popović – Ajnšpiler, *Zakup u privrednom pravu*, Beograd, 2001, str. 11.

³² V. čl. 305. ZOO, kao i presudu Višeg trgovinskog suda u Beogradu, Pž. 2123/02 od 12.6.2002. godine u kojoj se navodi da je prvostepeni sud pravilno utvrdio da je zakupodavac svoje pravo

pravni slednik zakupodavca nekretnine stupa u prava i obaveze svog prethodnika i aktivno je legitimisan da od zakupca zahteva isplatu neisplaćene zakupnine i bez zaključivanja novog ugovora o zakupu.³³

5. VALUTNA ZAŠTITNA KLAUZULA

Imajući u vidu da ugovor o zakupu pripada ugovorima sa trajnim prestacijama, čije se dejstvo prostire u dužem vremenskom periodu, u svrhu zaštite zakupodavca od eventualnih monetarnih fluktuacija (pada ili rasta kupovne moći novca u kome je izražena zakupčeva obaveza), moguće je ugovoriti zaštitnu, **valutnu klauzulu** (eng. *foreign currency clauses*) koja se još naziva i *monetarna* ili *klauzula plaćanja prema vrednosti strane valute ili klauzula garancije kursa*,³⁴ i to čak i kada su obe ugovorne strane domaća lica. To znači da će u tom slučaju strana valuta imati funkciju valorimetra za određivanje visine zakupnine.³⁵

Naime, u skladu sa imperativnom odredbom člana 395. ZOO,³⁶ ugovorne strane mogu iznos zakupnine ugovoriti u stranoj valuti, pri čemu se plaćanje može zahtevati u domaćem novcu prema kursu koji važi u trenutku ispunjenja obaveze.³⁷ Dakle, kada je ugovorena valutna klauzula, visina novčane obaveze, u valuti u kojoj ona treba biti ispunjena, zavisi

utuženja zakupnine preneo na tužioca, odlukom koja je i objavljena u „Službenom listu opštine K...” broj 11 od 1.7.1998. godine, te tako tužilac aktivnu legitimaciju za naplatu neplaćene zakupnine crpi iz navedene odluke, Zdravko Petrović, Vladimir Kozar, *Zakup poslovnog prostora, rešavanje sporova o zakupu poslovnog prostora, Aktuelna sudska praksa, Primeri ugovora o zakupu poslovnog prostora, Zakon o sredstvima u svojini Republike Srbije*, Beograd, 2007, str. 184-185.

³³ Presuda Vrhovnog suda Republike Srpske, 71 0 P 037477 10 Rev od 25.1.2012. godine, Paragraf Lex.

³⁴ „Razlozi nastanka i cilj ugovornog valorizma je, dakle, da se na ugovornom planu, razreši suprotnost između promenjene stvarne vrednosti novca (kupovne moći) i njegove nepromenjene nominalne vrednosti koja se sastoji u jednakoj svoti novčanih jedinica koja se duguje. (...) S obzirom da je ovakvim uglavcima, koje strane unose u ugovor, svrha njihova zaštita od posledica fluktuacija u vrednosti novca, a to znači od posledica primene načela nominalizma, oni se nazivaju zaštitnim klauzulama“, Vrleta Krulj, *Novac i novčane obaveze u unutrašnjem i međunarodnom pravu*, Beograd, 1973, str. 71.

³⁵ „Može se ugovoriti da promena kursa koja je manja od određenog procenta neće uticati na obim obaveze dužnika“, I. Jankovec, *op. cit.*, str. 51.

„U slučaju kada obaveza tuženog glasi isključivo na domaću valutu, bez ugovaranja valutne klauzule, nema zakonskog osnova za svođenje potraživanja tužitelja na deviznu protivvrijednost obaveze.“ Presuda Vrhovnog suda Federacije BiH, 65 0 P 041 794 11 Rev od 14.6.2012. god., Domaća i strana sudska praksa, br. 55/2013, str. 60.

³⁶ „Ako novčana obaveza glasi na plaćanje u nekoj stranoj valuti ili zlatu, njeno ispunjenje se može zahtevati u domaćem novcu prema kursu koji važi u trenutku ispunjenja obaveze“, čl. 395. ZOO.

³⁷ „Ako su domaća pravna lica ugovorom o zakupu odredila visinu zakupnine u vidu dinarske protivvrednosti deviznog iznosa, tada je zakupac dužan platiti ove iznose, pošto takav način ugovaranja nije u suprotnosti sa članom 395. Zakona o obligacionim odnosima.“ Presuda Višeg privrednog suda u Beogradu, Pž-2082/96 od 23.5.1996. god., Mega zbirka sudske prakse iz obligacionog prava, str. 733-734. U nekim stranim pravima, kao što je npr. švajcarsko, za konverziju strane u domaću valutu važi kurs koji je važio na dan dopelosti obaveze, a ne na dan njenog ispunjenja, v. čl. 84. st. 2. Švajcarskog zakonika o obligacijama.

od vrednosti koju u vreme dospelosti zakupčeve obaveze ima ugovorena valuta. Razume se, ova pravna mogućnost odnosi se samo na *ugovaranje* zakupnine kao novčane obaveze u stranoj valuti, dok je njena *isplata*, prema imperativnim propisima, moguća isključivo u domaćoj valuti.³⁸ To zapravo znači da je valuta vrednovanja zakupnine – strana moneta, a valuta plaćanja zakupnine – domaća moneta.³⁹ Valuta vrednovanja se odnosi na suštinu obaveze, njome se određuje obim, vrednost obaveze, tj. koliko se duguje (šta je *in obligati-one*). Valuta plaćanja se odnosi na načine, modalitete, instrumente kojim se dug izmiruje, njome se utvrđuje samo novčana vrsta u kojoj dug treba biti isplaćen (šta je *in solutione*).⁴⁰

Svrha navedene klauzule ogleda se u otklanjanju štetnih efekata primene načela monetarnog nominalizma, u smislu što se, u slučaju monetarne nestabilnosti i devalvacije domaće valute, zaštićuje potraživanje zakupodavca tako da posledice eventualne inflacije snosi zakupac koji docni sa isplatom zakupnine. Razume se, ako je glavni dug izražen u stranoj valuti, tada se i sporedna potraživanja u slučaju docnje, kao što je kamata, obračunavaju u stranoj valuti, odnosno prema propisima zemlje na koju se ta valuta odnosi, a isplaćuju se u protivvrednosti domaće valute, kao zakonitom sredstvu plaćanja. Dakle, zakupodavac bi u ovom slučaju imao pravo na glavno potraživanje – zakupninu izraženu u domaćoj valuti, a zaštićenu valutnom klauzulom, kao i pravo na sporedno potraživanje – kamate po stopi koja se plaća na devizne štedne uloge po viđenju, u valuti koja je služila kao valuta ugovora.⁴¹

Međutim, treba imati u vidu da valutna klauzula i zakonska zatezna kamata imaju različitu svrhu: “Valutna klauzula i zatezna kamata nemaju istu funkciju, jer valutna klauzula po svojoj funkciji predstavlja mehanizam očuvanja ekvivalentnosti uzajamnih davanja i ista se primenjuje nezavisno od činjenice da li se isplata vrši blagovremeno ili u periodu docnje, a zatezna kamata predstavlja zakonom predviđenu sankciju za neblagovremeno ispunjenje novčane obaveze.”⁴²

Ugovorna odredba kojom se krši ograničenje slobode ugovaranja je bez dejstva, ali to ne utiče na ništavost celog ugovora. Ispunjenje novčane obaveze koja protivno zakonu glasi na stranu valutu, poverilac može zahtevati u domaćem novcu prema kursu koji važi u trenutku ispunjenja obaveze.⁴³ Podrazumeva se zvanični kurs i dodatak na zvanični

³⁸ Tako je čl. 5. Zakona o deviznom poslovanju („Sl. glasnik Republike Srpske”, br. 96/03-107/24), propisano sledeće: „Dozvoljeno je ugovaranje u devizama u Republici s tim što se plaćanje i naplaćivanje vrši u konvertibilnim markama”, pri čemu su od ovog pravila predviđeni i restriktivni izuzeci. Ipak, među njima se ne nalazi zakup poslovnih prostorija.

³⁹ “Klauzule o plaćanju u zlatu ili stranoj valuti direktno podrivaju domaći monetarni sistem, jer uvode u optičaj još jedno sredstvo plaćanja – zlatu ili stranu valutu. Zbog toga su apsolutno nedopuštene u unutrašnjim pravnim odnosima jedne države. Drugačiji je slučaj kada se zlatu ili strana valuta koriste samo kao parametri za utvrđivanje obima novčane obaveze koja se izvršava u domaćoj valuti.” Dijana Marković Bajalović, *Zaštita korisnika finansijskih usluga*, Efektiva, Udruženja bankarskih klijenata, <http://efektiva.rs/aktuelnosti-krediti/zastita-korisnika-finansijskih-usluga>, 5.6.2025.

⁴⁰ Detaljnije v. V. Krulj, *op. cit.*, str. 136-145.

⁴¹ V. presudu Vrhovnog suda Hrvatske, Rev-873/93 od 11.5.1994. god., presudu Vrhovnog suda Hrvatske, Rev-1112/01 od 5.11.2003. god., te presudu Vrhovnog suda Hrvatske, Rev-167/07 od 29.1.2008. god., Sudska praksa - ZOO, str. 947-949.

⁴² Presuda Privrednog apelacionog suda, Pž 49/2018 od 6.12.2018. godine - Sudska praksa privrednih sudova - Bilten br. 1/2019, Paragraf Lex. Upor. čl. 277. st. 1. ZOO i čl. 395. ZOO.

⁴³ I. Jankovec, *op. cit.*, str. 30.

kurs, ako je takav predviđen odlukom nadležnog državnog organa. Ukoliko poverilac ne prihvati takav način podmirenja obaveze koja glasi na stranu valutu, pada u poverilačku docnju.⁴⁴ *Argumentum a contrario*, ako obaveza u skladu sa deviznim propisima glasi na stranu valutu, ima se izvršiti u toj valuti,⁴⁵ pri čemu poveriocu, u slučaju docnje dužnika, na iznos glavnog duga pripadaju zakonske zatezne kamate od dana dospelosti obaveze do dana konačne isplate.⁴⁶

6. INDEKSNA ZAŠTITNA KLAUZULA

Osim valutne, moguće je ugovoriti *indeksnu klauzulu*⁴⁷ prema kojoj se iznos dužne zakupnine usaglašava sa utvrđenim merodavnim indeksom, npr. indeksom potrošačkih cena u određenom periodu u toku godine. Dozvoljeno bi, dakle, bilo ugovoriti da će se poveriočevo novčano potraživanje revalorizovati u skladu sa porastom troškova života ili porastom prosečne plate ili u skladu sa porastom cena na malo ili u skladu s nekim drugim indeksom.⁴⁸ Na taj način se otklanja primena načela monetarnog nominalizma, jer će se smatrati da je dužnik, po ugovorenoj indeksnoj klauzuli, izvršio obavezu plaćanja tek ako je platio ugovoreni iznos modifikovan za ugovoreni indeks (npr. stopu porasta cena na malo).⁴⁹

Indeksna klauzula dejstvuje sve do dana plaćanja, pa i kada je dužnik plaćanje izvršio sa zakašnjenjem. Zbog toga, dužnik novčane obaveze koji prilikom zaključenja ugovora pristane na indeksnu klauzulu mora biti svestan da će, ako zakasni s plaćanjem, njegov dug biti dvostruko revalorizovan. Prvo, primenom indeksne klauzule koja će, u zavisnosti od toga koji je indeks uzet kao merodavan, na neposredan ili posredan način odraziti porast cena na malo. Drugo, kroz zateznu kamatu koja obuhvata i stopu porasta cena na malo. Takve, dvostruke posledice zakašnjenja s plaćanjem nisu zabranjene u našem pravu.⁵⁰

Najzad, iako u nas nisu zabranjene ni *zlatne klauzule*, ni u jednoj zemlji nije dozvoljeno plaćanje u zlatu. Ustvari, plaćanje u zlatu, ako je ugovoreno, predstavlja prodaju

⁴⁴ Opšti stav Višeg privrednog suda, Viši privredni sud, Bilten prakse privrednih sudova, br. 2/2000, str. 10., nav. prema I. Jankovec, *op. cit.*, str. 30.

⁴⁵ I. Jankovec, *op. cit.*, str. 34.

⁴⁶ Zakonom o zateznoj kamati uređuju se visina stope i način obračuna zatezne kamate u Republici Srpskoj u slučaju kada dužnik zakasni sa ispunjenjem novčane obaveze u domaćoj ili stranoj valuti, čl. 1. Zakona o zateznoj kamati („Sl. glasnik RS“, broj 61/18).

⁴⁷ Brisanjem čl. 396. iz teksta ZOO („Sl. glasnik Republike Srpske“, br. 17/93), dopušteno je ugovaranje indeksnih klauzula bez ikakvih ograničenja.

⁴⁸ Pravna shvatanja Višeg privrednog suda u Beogradu od 6.10.1999. god, Pravni informator, br. 5/2000, str. 27.

⁴⁹ V. I. Jankovec, *op. cit.*, str. 48. Na primer, u švajcarskom pravu ugovaranje indeksne klauzule u ugovoru o zakupu punovažno je pod uslovom da je zakup zaključen na najmanje pet godina i da se zakupnina usaglašava sa indeksom potrošačkih cena u Švajcarskoj. Ugovori kojima je predviđeno periodično povećanje u određenom iznosu punovažni su samo pod uslovom da je ugovor o zakupu zaključen na najmanje tri godine, da se zakupnina povećava najviše jednom godišnje i da je iznos povećanja izražen u švajcarskim francima, v. čl. 269b i čl. 269c Švajcarskog zakonika o obligacijama

⁵⁰ J. Vasilčić, *Monetarni nominalizam, valorizam, šteta i kamata*, Pravni život, broj 3-4/1999, str. 450., nav. prema: I. Jankovec, *op. cit.*, str. 48.

zlata, a ne izvršenje novčane obaveze.⁵¹ S druge strane, i u ovom slučaju važi pravilo prema kojem se ispunjenje obaveze zakupca koje glasi na plaćanje u zlatu, može zahtevati u domaćem novcu prema kursu koji važi u trenutku ispunjenja obaveze.⁵²

7. OBAVEZA PLAĆANJA ZAKUPNINE

Zakupac je dužan da zakupninu plaća u vreme određeno ugovorom, a u nedostatku ugovornih odredaba, dužan je da je plaća mesečno unapred, i to najkasnije do petog u mesecu.⁵³ U slučaju kada se u svojstvu zakupodavca nađu javnopravni subjekti, ova zakupčeva obaveza se, u pravilu, sastoji u obavezi plaćanja zakupnine unapred i to, najkasnije do 10-og.⁵⁴

Obaveza plaćanja zakupnine ne nastaje u trenutku zaključenja ugovora, već u trenutku kada je zakupodavac predao poslovne prostorije zakupcu, dakle, od časa kada je zakupac iste faktički mogao da koristi bez obzira da li je on to zaista i činio. Do trenutka predaje, zakupac nema nikakvu obavezu.⁵⁵ Takvo stanovište prihvaćeno je i u sudskoj praksi: "Kada zakupodavac preda zakupcu zakupljenu stvar, zakupac je u obavezi da počne sa plaćanjem zakupnine, bez obzira da li zakupljenu stvar koristi, jer o korišćenju zakupljenog poslovnog prostora odlučuje zakupac, a ne zakupodavac."⁵⁶

Ukoliko zakupac ne plati dospelu zakupninu ni u roku od dva meseca od dana saopštenja opomene zakupodavca (ukoliko strane nisu ugovorile drugi rok), zakupodavac može odustati⁵⁷ od ugovora u svako vreme, bez obzira na ugovorene ili zakonske odredbe

⁵¹ Više v. I. Jankovec, *op. cit.*, str. 53.

⁵² V. čl. 395. ZOO.

⁵³ V. čl. 19. ZZPZP. Prema dispozitivnom pravilu švajcarskog zakonodavstva, zakupac je dužan da plati zakupninu i dodatne troškove na kraju svakog meseca, v. čl. 257c Švajcarskog zakonika o obligacijama.

⁵⁴ V. čl. 20. st. 1. Pravilnika Grada Banja Luka. Ovakvo rešenje je prihvaćeno i u hrvatskom zakonodavstvu. Naime, prema čl. 16. st. 2. ZZKPP Hrvatske, ukoliko je zakupodavac Republika Hrvatska, odnosno jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, zakupac je dužan zakupninu plaćati mesečno unapred i to najkasnije do 10-og dana u mesecu.

⁵⁵ "Zakupčevo osnovno pravo je da koristi zakupljenu stvar. Ali on to pravo ne stiče u trenutku zaključenja ugovora o zakupu, nego tek u trenutku kada mu zakupodavac, ispunjavajući svoju osnovnu (primedba Autora) obavezu iz ugovora, preda zakupljenu stvar." *Komentar Zakona o obligacionim odnosima, knj. II*, redakt. B. Blagojević, V. Krulj, str. 1440.

⁵⁶ Presuda Vrhovnog suda Srbije, Prev. 262/04 od 30.9.2004. god., Zbirka aktuelne sudske prakse iz obligacionog prava, str. 561. Sličan stav zapažamo i sledećoj presudi: „Ako je ugovor o zakupu zaključen i zakupac stupio u posed zakupljenih prostorija, obavezan je plaćati ugovorenu zakupninu bez obzira što od nadležnog organa nije dobio dozvolu za rad, a predmetne prostorije su i dalje ostale u posedu zakupca.“ Presuda Višeg privrednog suda u Beogradu Pž. 129/97 od 24.12.1997. god., Bilten br. 2/98, str. 52.

⁵⁷ "Zakonodavac često za slučajeve jednostranog raskida ugovora upotrebljava druge termine: otkaz ili odustanak od ugovora. Naziv, koji može biti rezultat pravne tradicije ili miljea, ili pak omaške, ne može promeniti suštinu stvari: ako je jedan ugovornik zakonom ovlašćen da izjavom volje učini kraj ugovornom odnosu zato što drugi ne izvršava svoju obavezu kako glasi, radi se o raskidu zbog neizvršenja. Ovaj raskid, upravo zbog prirode ugovora, nužno deluje *ex nunc*." Dragor Hiber, *O pojmu otkaza ugovora sa trajnim izvršenjem*, Pravni život, br. 3-4/1995, str. 68. U praktičnom smislu, posledice prestanka ugovora o zakupu poslovnih prostorija u pravu Republike Srpske istovetne su, bilo da je reč o odustanku, bilo o otkazu. No, ipak smo mišljenja da je potrebno *de lege ferenda* u specijalnom propisu urediti specijalne načine prestanka zakupa uz

o trajanju zakupa.⁵⁸ U tom slučaju, zakupodavac je dužan zakupcu pismenim putem dati izjavu o odustanku, kao i odrediti mu rok za predaju ispražnjene prostorije koji ne može biti kraći od 30 dana računajući od dana kada je zakupac primio izjavu o odustanku od ugovora. Ako zakupac, i nakon prijema ove izjave zakupodavca ne preda ispražnjenu poslovnu prostoriju u ostavljenom mu roku, zakupodavac može tužbom kod nadležnog suda tražiti predaju iste.⁵⁹

Prema tome, u slučaju povrede ove zakupčeve obaveze, zakupodavac ima pravo da izjavi odustanak zakupcu, ali i obavezu da to učini vansudskim putem. Ugovor u tom slučaju prestaje samom izjavom o odustanku, pa eventualno plaćanje zakupnine nakon učinjene izjave o odustanku nema dejstvo, odnosno ne utiče na pravo zakupodavca da zahteva predaju poslovnih prostorija.⁶⁰

Ako rok za predaju poslovnih prostorija bezuspešno protekne, zakupodavac može tužbom pokrenuti sudski postupak koji je, prema rečima Zakona, hitne prirode,⁶¹ iako se u praksi ova odredba o hitnosti ne primenjuje. No, kako je zakonodavac kao razlog za odustanak predvideo izuzetno dug period neplaćanja zakupnine (dva meseca od učinjene opomene), u sudskoj praksi vlada stanovište da i samo podnošenje tužbe ima značaj izja-

opredeljenje za institut *raskida* ugovora (umesto odustanka) koji bi apsorbovao sve postojeće razloge za odustanak i, uopšte, važio kao način sporazumnog ili jednostranog gašenja ugovora zbog povrede ugovornih obaveza i institut *otkaza* kojim bi prestajao isključivo neoročeni zakup (zakup zasnovan na neodređeno vreme). Ugovor bi, dakle, prestajao raskidom (jednostranim ili sporazumnim) i otkazom, čime bi se izbegle dileme i u praksi i u pravnoj teoriji, više v. J. Pušac, *op. cit.*, str. 368-379.

⁵⁸ V. čl. 34. st. 1. tač. 2. ZZPZP. Ovakvo rešenje sadrži još jedino čl. 28. st. 1. ZPSPP Slovenije. Ostala zakonodavstva zemalja bivše SFRJ po ovom pitanju su potpuno usaglašena i za otkazni razlog predviđaju neplaćanje zakupnine u znatno kraćem roku, i to roku od 15 dana od pismene opomene zakupodavca. Smatramo da je takvo rešenje ispravnije i da ga bi trebalo inkorporisati i u pravni poredak Republike Srpske, v. čl. 654. st. 1. tač. 2. ZOO CG, čl. 26. st. 1. tač. 2. ZZKPP Hrvatske, čl. 587. st. 1. ZOO Makedonije.

U uporednom pravu nalazimo drukčija rešenja. Tako, u švajcarskom pravu, ako je zakupac poslovnih prostorija, nakon što su mu iste predate, u docnji sa plaćanjem zakupnine ili dospelih dodatnih troškova, zakupodavac može pismenim putem odrediti rok za isplatu u trajanju od najmanje 30 dana pod pretnjom otkaza. U slučaju bezuspešnog proteka ostavljenog roka, zakupodavac može otkazati ugovor o zakupu poslovnog prostora sa otkaznim rokom od najmanje 30 dana koji pada na poslednji dan kalendarskog meseca, v. čl. 257d Švajcarskog zakonika o obligacijama. Iz toga sledi da prestanak zakupa poslovnih prostorija zbog neplaćanja zakupnine, kod kojeg se zakupac u potpunosti oglašio o ovu svoju obavezu, nije moguć pre isteka najmanje 60 dana od dana upućivanja opomene zakupcu, što je neuobičajeno dug rok za ovaj pravni sistem. U nemačkom pravu, zakupodavac može otkazati ugovor o zakupu bez ostavljanja otkaznog roka ako zakupac ne plati dva uzastopna obroka zakupnine ili čak i samo jedan obrok ukoliko nije zanemarljiv, v. § 543. st. 2. Nemačkog građanskog zakonika. Slično pravilo predviđeno je u i ruskom zakonodavstvu, v. čl. 619. st. 1. tač. 3. Ruskog građanskog zakonika.

⁵⁹ V. čl. 36 - 37. ZZPZP. Preporučljivo je ovu izjavu poslati ne samo preporučenom pošiljkom sa povratnicom, već i elektronskim putem (e-mail, sms, Viber, WhatsApp, i sl.), u slučaju da zakupac odbija prijem poštanskog pismena.

⁶⁰ V. presudu Vrhovnog suda Hrvatske, Rev 105/94 od 32.5.1995. god., Sudska praksa - ZOO, str. 189.

⁶¹ Sporovi po tužbi za predaju poslovnih prostorija smatraju se hitnim, čl. 32. st. 3. ZZPZP.

ve o odustanku zakupodavca od ugovora,⁶² a takav karakter ima čak i pismena opomena zakupodavca zbog neplaćanja ugovorene zakupnine kojom se traži od zakupca i predaja u posed poslovnog prostora.⁶³

Kako bi obezbedio položaj u ovom često neizvesnom i dugotrajnom obligacionom odnosu, zakupodavac može zahtevati zaključenje ugovora o zakupu poslovnih zgrada i prostorija u posebnoj formi - formi notarski obrađene isprave sa klauzulom izvršnosti (*clausulae exquendi*), čime ugovor stiče dejstvo izvršne isprave.⁶⁴ Naime, klauzula izvršnosti porazumeva da je zakupac ugovorom pristao na neposredno prinudno izvršenje na celokupnoj svojoj imovini bez odlaganja, što implicira da, u slučaju osujećenja potraživanja, zakupodavac može neposredno radi naplate pokrenuti izvršni postupak protiv zakupca, umesto da, po uobičajenoj proceduri, pokreće najpre parnični, pa tek potom izvršni postupak.⁶⁵ Ipak, preporučljivo je da ugovorne strane u postupku notarske obrade ugovora zastupaju advokati odgovarajuće specijalnosti kako bi na najcelishodniji način bili očuvani interesi ugovornika, ali i načelo savesnosti i poštenja, kao i načelo ekvivalentnosti uzajamnih davanja.

Imajući u vidu roкове za plaćanje zakupnine, za ugovorne strane mogu biti od naročitog značaja dispozitivna pravila Zakona o tome kada se smatra da je dužnik (zakupac) izvršio obavezu plaćanja. Ova pravila posebno dobijaju na značaju u odnosima među privrednim subjektima budući da se plaćanja među njima redovno vrše bezgotovinski, korišćenjem raznovrsnih instrumenata platnog prometa. Tako, ako se plaćanje vrši posredstvom banke ili druge organizacije kod koje se vodi račun poverioca (zakupodavca), smatraće se da je, ukoliko ugovorne strane nisu drukčije odredile, dug izmiren kada banci, odnosno organizaciji kod koje se vodi račun, stigne novčana doznaka u korist zakupodavca ili nalog (virman) zakupčeve banke, odnosno organizacije da odobri na račun zakupodavca iznos označen u nalogu. Prema tome, nije dovoljno da je zakupac izvršio uplatu u roku određenom za plaćanje zakupnine, već je potrebno da je najkasnije do isteka ugovorenog roka uplata stigla do banke, odnosno organizacije kod koje se vodi račun zakupodavca. Ako je ugovorom predviđeno plaćanje preko pošte, pretpostavlja se da su se stranke saglasile da je uplatom dužnog iznosa pošti zakupac izmirio svoju obavezu prema zakupodavcu, a ako ovakav način plaćanja nije ugovoren, dug je izmiren kad zakupodavac primi novčanu

⁶² V. čl. 32. st. 3. ZZPZP. „Odredbe člana 34. do 37. Zakona o zakupu poslovnih zgrada i prostorija koje regulišu pitanje prestanka ugovora o zakupu na osnovu odustanka, kao posebne, suspenduju opšta pravila o zakupu koje sadrže odredbe ZOO. Tužba za ispražnjenje poslovne prostorije ima značaj odustanka zakupodavca od ugovora, u smislu člana 36. navedenog zakona. Kada zakupodavac odustane od ugovora na osnovu ovlašćenja sadržanog u odredbi člana 34. pomenutog zakona, onda nema ugovora o zakupu pa se ne može zahtijevati ni njegov raskid.“ Presuda Vrhovnog suda Republike Srpske, Rev-77/96 od 17.12.1996. god., Bilten VSRS, 1/1999, odl. 64.

⁶³ Presuda Vrhovnog suda Federacije BiH, Rev- 654/06 od 19.6.2007. god., Domaća i strana sud-ska praksa, br. 27/08, str. 42.

⁶⁴ Prema odredbi čl. 76. Zakon o notarskoj službi u Republici Srpskoj („Sl. glasnik RS”, br. 28/21), notarski obrađene isprave su izvršne isprave ukoliko su sačinjene u propisanoj formi i ako su sačinjene o nekom pravu potraživanja koje ima za predmet plaćanje određene sume novca ili davanje određene količine drugih zamenjivih stvari ili vrednosnih papira, a dužnik je u ispravi pristao na izvršenje bez odgađanja, pa za izvršnost takvih isprava nije potrebna nikakva dalja aktivnost izvršnog suda.

⁶⁵ Detaljnije v. J. Pušac, *op. cit.*, str. 136-138. i str. 172-175.

doznaku.⁶⁶ Eventualne greške u postupku s primljenim nalogom za plaćanje ne mogu pasti na teret zakupodavca kao poverioca, te on ima pravo da zahteva od dužnika kao zakupca zateznu kamatu zbog kašnjenja plaćanja, a zakupac kao dužnik ima pravo na naknadu štete od organizacije koja obavlja platni promet.⁶⁷

S obzirom da se i domaćim i uporednim zakonodavstvima bez izuzetka štiti načelo ravnopravnosti ugovornih strana u obligacionim odnosima, te pravilo da zakupninu sporazumno određuju zakupodavac i zakupac, ako posebnim propisima nije drukčije određeno,⁶⁸ jasno je da nijedan ugovornik nije ovlašćen da jednostrano poveća, odnosno smanji ugovoreni iznos zakupnine. To se odnosi kako na zakupodavca, tako i na zakupca koji ne može odbiti plaćanje zakupnine zbog razloga koji su povezani s njegovom delatnošću. Tako je sud u jednom slučaju zauzeo stav da socijalni momenti i slabo poslovanje zakupca u lokalima koji je predmet zakupa nisu opravdani razlozi neplaćanja zakupnine koji bi sprečavao zakupodavca da otkaže ugovor o zakupu poslovnih prostorija.⁶⁹ Prema drugoj odluci, ugovorom o zakupu predviđeno je da će ugovorne strane po potrebi svakih šest meseci sporazumno korigovati jediničnu cenu zakupnine zavisno od tržišnih uslova, pa ukoliko do sporazuma ne dođe, zakupac ima pravo da raskine ugovor, ali ne može jednostrano, bez saglasnosti druge strane početi da plaća sniženu zakupninu.⁷⁰

8. ZASTAREVANJE POTRAŽIVANJA ZAKUPNINE

Pravo na potraživanje zakupnine, bilo da je određeno da se plaća povremeno, bilo u jednom ukupnom iznosu, zastareva za tri godine⁷¹ od dospelosti svakog pojedinog da-

⁶⁶ V. čl. 318. st. 1. i st. 2. ZOO.

⁶⁷ V. Presudu Višeg privrednog suda Srbije, Pž. 9533/92 od 9.12.1992. god., Sudska praksa Višeg privrednog suda Srbije, br. 3/94, str. 32.

⁶⁸ V. čl. 5. st. 2. ZZPZP. Pod posebnim propisima, u pravilu se podrazumevaju propisi javnopravnog karaktera koji su po prirodi *ius cogens*, a koji kao *lex specialis* uređuju postupke zaključenja, kao i pravna dejstva ugovora o zakupu poslovnih prostorija.

⁶⁹ Presuda Vrhovnog suda Hrvatske, Rev-947/94 od 28.9.1993. god., Sudska praksa - ZOO, str. 189.

⁷⁰ Iz odluke Županijskog suda u Karlovcu, Gž-762/98 od 23.12.1998. god., navedeno prema: Jasna Brežanski, *Zakon o zakupu i prodaji poslovnog prostora : primjena u praksi*, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, broj 1/2005, str. 565.

⁷¹ V. čl. 375. ZOO. U tom smislu je i aktuelna sudska praksa: „Odredbom člana 375. ZOO je propisan rok zastarjelosti za potraživanje zakupnine. On iznosi tri godine, bilo da se zakupnina plaća povremeno bilo u jednom ukupnom iznosu. Iz stanja spisa proizilazi da je predmet tužbenog zahtjeva zakupnina za period od 14.6.2011. - 22.11.2017. godine, a tužba je sudu podnesena 14.12.2015. godine. Stoga su nižestepeni sudovi pogrešno sudili o prigovoru zastare, ne cijeneći navode tuženog da su potraživanja zakupnine za period prije 2013. godine zastarjela. Ne može se prihvatiti ni zaključak nižestepenih sudova da je plaćanjem iznosa od 858,25 KM u 2011. godini došlo do prekida zastarjelosti, o kojem govori odredba člana 387. ZOO, jer navedeni iznos nije uplaćen na račun tužiteljice već Opštine G., što jasno proizilazi iz nalaza i mišljenja finansijskog vještaka Z.M.“ Rešenje Vrhovnog suda Republike Srpske, 71 0 P 228768 20 Rev od 26.10.2021. godine, Paragraf Lex.

„Revizijom se neosnovano pobija zaključak nižestepenih sudova u pogledu istaknutog prigovora zastarjelosti potraživanja, jer je pravilno, pozivom na odredbu člana 375. ZOO zaključeno da je ovaj prigovor neosnovan, obzirom da potraživanje zakupnine bilo da je određeno da se plaća povremeno, bilo u jednom ukupnom iznosu, zastarjeva za tri godine, a kako najstarija faktura datira iz januara mjeseca 2014. godine, a tužba je podnesena dana 16.11.2016. godine, nije

vanja.⁷² Kako zakupnina, po svojoj pravnoj prirodi, predstavlja *povremeno novčano davanje*,⁷³ proizilazi da zakupodavac, u slučaju docnje zakupca s njenim plaćanjem, ima pravo na zatezne kamate od dana kada je sudu podneo zahtev za njihovu isplatu, a ne od dospelosti svake pojedine rate.⁷⁴ U tom smislu je i novija sudska praksa: „Tužbeni zahtjev za isplatu zatezne kamate može se postaviti u dva oblika: kao kapitalizovane (obračunate) zatezne kamate i/ili kao nekapitalizovane zatezne kamate. U postupku je utvrđeno da je tuženi bio u docnji, pa su nižestepeni sudovi temeljem odredbe člana 277. i 324. ZOO na iznos glavnog duga dosudili tužiocu i zakonsku zateznu kamatu od dospelosti svake fakture do isplate. Međutim, izgubili su iz vida da se potraživanje tuženog odnosi na plaćanje zakupnina i da zakonska zatezna kamata na potraživanja zakupnine teče od dana podnošenja tužbe sudu. Ovo stoga što ZOO razlikuje *povremena potraživanja (povremena davanja)* od potraživanja koja se povremeno obračunavaju. Povremenim potraživanjima iscrpljuje se samo pravo, što nije slučaj sa potraživanjima koja se povremeno obračunavaju. Odredbom člana 321. stav 4. ZOO propisuje se da u povremena potraživanja spada i zakupnina, a u potraživanja koja se povremeno obračunavaju spadaju potraživanja nastala korištenjem električne energije, vode, telefona i dr. Nadalje, odredba člana 279. stav 3. ZOO propisuje da zatezna kamata na povremena dospjela novčana davanja (potraživanja) teče tek od momenta aktiviranja suda, odnosno od momenta podnošenja tužbe.“⁷⁵

Isto pravilo o zastarelosti vredi i u slučaju zakupnine kod ugovora o zakupu poslovnih prostorija koje zaključuju javnopravni subjekti. Istina, zakupnina po svom karakteru tada predstavlja *javni prihod*, ali to, ipak, ne znači da se ona naplaćuje na način određen poreskim propisima, već na način propisan odredbama ZOO, iz čega sledi da zakupodavcu pravo na zateznu kamatu, takođe, pripada od dana utuženja, a ne od dana dospelosti zakupnine. To zato što poreskim propisima nije određeno da je zakupnina porez koji utvrđuje

protekao trogodišnji rok protekom koga bi prestalo pravo tužioca da zahtijeva prinudnim putem ispunjenje obaveze od tuženog.” Presuda Vrhovnog suda Republike Srpske, 57 0 Ps 120746 20 Rev od 3.2.2021. godine, Paragraf Lex.

⁷² V. čl. 372. st. 1. ZOO.

⁷³ V. čl. 321. st. 4. ZOO. “Zakonodavac pravi razliku između povremenih potraživanja (kakva je zakupnina) i onih koja se samo povremeno obračunavaju za koja su kao primeri navedena potraživanja koja nastaju utroškom električne energije ili vode, upotrebe telefona i sl. Zakon u odredbi člana 372. stav 1. ZOO propisuje “potraživanja povremenih davanja koja dospevaju godišnje ili u kraćim određenim razmacima vremena (povremena potraživanja) ...zastarevaju za tri godine od dospelosti svakog pojedinog davanja”, a u stavu 2. propisuje “isto važi za anuitete... ali ne važi za otplate u obrocima i druga delimična ispunjenja”. Stav sa savetovanja građanskih i građansko-privrednih odeljenja Saveznog suda, vrhovnih sudova i Vrhovnog vojnog suda od 25. i 26.5.1989. god., Bilten sudske prakse Vrhovnog suda Srbije, br. 3/2008, str. 83.

⁷⁴ Čl. 279. st. 3. ZOO.

„Zakupnina predstavlja povremeno davanje, pa zatezna kamata teče od podnošenja tužbe, a ne od dospelosti svake pojedine rate.“ Iz rešenja Višeg privrednog suda u Beogradu, Pž. 1406/2000 od 14.6.2000. god., Mega zbirka sudske prakse iz obligacionog prava, str. 704.

“Zakupnina je povremeno novčano davanje, pa stoga zakupac ima pravo na zateznu kamatu na neplaćenu zakupninu samo od dana pokretanja postupka za njenu naplatu.” Presuda Višeg trgovinskog suda, Pž. 5078/06 od 18.8.2006. god., Zbirka aktuelne sudske prakse iz obligacionog prava, str. 409.

⁷⁵ Presuda Vrhovnog suda Republike Srpske, 57 0 Ps 120746 20 Rev od 3.2.2021. godine, Paragraf Lex.

poreska uprava i koji zakupac treba da plati kao poreski obveznik. Naprotiv, zakupnina je naknada koja nastaje na ime obligacionopravnog potraživanja po osnovu ugovora o zakupu poslovnih prostorija, makar njena visina bila određena propisima javnopravnog karaktera. Sasvim je drugo pitanje plaćanje poreza po osnovu zakupa nepokretnosti kao poreza na dohodak od kapitala koji, zapravo, predstavlja javni prihod.⁷⁶ I po ovom pitanju, sudska praksa ima ujednačen stav: „Zakupnina koju je utužio tužilac ne predstavlja porez po Zakonu o poreskom postupku i poreskoj administraciji. Ona je obligaciono potraživanje nastalo Ugovorom o zakupu poslovnih prostorija (...) pa zakupodavcu pravo na zateznu kamatu pripada od utuženja, a ne od dospelosti potraživanja zakupnine.”⁷⁷

9. OBAVEZA PLAĆANJA PRIPADAJUĆIH TROŠKOVA

Pored zakupnine, zakupac je dužan da, u odsustvu drugačijeg sporazuma strana, plati i troškove redovnog korišćenja poslovnih prostorija,⁷⁸ kao i da snosi fiskalne obaveze (porez) po osnovu zakupa poslovnih prostorija.

9.1. Troškovi korišćenja zakupljene stvari

Tri su vrste troškova koji terete zakupca: 1) troškovi upotrebe koji se javljaju pri korišćenju poslovnih prostorija (npr. troškovi utrošene vode, električne energije, toplotne energije, gasa, telefonskih usluga, odvoza smeća), 2) troškovi korišćenja zajedničkih uređaja u zgradi,⁷⁹ i 3) troškovi tekućeg održavanja (troškovi sitnih opravki koje podrazu-

⁷⁶ Nije sporno da prihod od oporezivanja zakupa nepokretnosti čini javni prihod u vidu poreza na dohodak od kapitala, ali to je sasvim drugo pitanje, odnosno tu je reč o uobičajenoj poresko-administrativnoj proceduri oporezivanja zakupa nepokretnosti nezavisno od toga da li su subjekti ugovora privatnopravna ili javnopravna lica.

⁷⁷ Iz presude Višeg trgovinskog suda, Pž. 177/04 od 26.1.2004. god., Zbirka aktuelne sudske prakse iz obligacionog prava, str. 577 – 579.

⁷⁸ Čl. 570. st. 3. ZOO. U ranijoj sudskoj praksi je, pak, zabeleženo suprotno stanovište. Tako je Viši sud u Leskovcu presudio na sledeći način: „Obaveza zakupca da u toku zakupa poslovnog ili stambenog prostora izmiruje račune za utrošenu električnu energiju nije zakonska obaveza koja je predviđena Zakonom o obligacionim odnosima, već se radi o ugovornoj obavezi kao fakultativnom elementu Ugovora o zakupu, i kao takvu stranke je, po svojoj volji, ugovaraju pri zaključenju konkretnog ugovora o zakupu. Naime, tuženik je, kao zakupac poslovnog prostora u periodu od 1.6.2000. do 10.6.2001 god., bio korisnik električne energije i navedenog brojila. Međutim, obaveza zakupca da izmiruje račune za električnu energiju za vreme trajanja zakupa nije obaveza koja postoji po Zakonu, već postoji onda kada je predviđena ugovorom o zakupu koji zaključuje zakupodavac i zakupac. Tužilac, kao zakupodavac, postavio je zahtev za naknadu računa po osnovu utrošene električne energije, pa je shodno čl. 220. ZPP-a, bio dužan da dokaže da je ova obaveza bila ugovorena prilikom zaključivanja Ugovora o zakupu poslovnog prostora.“ Presuda Višeg suda u Leskovcu, Gž-811/10 od 29.6.2010. god. <https://www.le.vi.sud.rs/index.php/sudska-praksa/94-sudska-praksa/107-gradjanska-materija?showall=1&limitstart=,8.6.2025>.

Ne nalazimo nijedan opravdani argument u prilog citiranoj sudskoj odluci, budući da dispozitivne zakonske norme dopunjuju volju ugovornika, a jedna od njih glasi: “Troškovi sitnih opravki izazvanih redovnom upotrebom stvari, kao i troškovi same upotrebe padaju na teret zakupca” (čl. 570. st. 3. ZOO). Prema tome, sve i da je strane nisu ugovorile, ova obaveza zakupca postoji na osnovu samog zakona.

⁷⁹ To su troškovi koji se zakupcu poslovnih prostorija, koje su u sastavu zgrada, obračunavaju u skladu sa čl. 34-35. Zakona o održavanju zgrada („Sl. glasnik RS”, br. 101/11).

mevaju opravke manjeg značaja, kao i zamenu sitnijih delova).⁸⁰ Ova obaveza zakupca predviđena je i uporednom pravu,⁸¹ osim u švajcarskom zakonodavstvu.⁸²

Važno je da ugovorne strane precizno formulišu ove akcesorne obaveze, kao i načine njihovog izvršavanja, tj. da li će se isti iskazivati kroz zakupninu ili zasebno, na čije ime, i sl. Pri tome, kada se radi o troškovima redovne upotrebe poslovnih prostorija, treba napomenuti da teret dokazivanja neuredno izvršenih komunalnih usluga od strane komunalnih preduzeća nije na zakupodavcu, bez obzira na to što je on, u pravilu, i vlasnik poslovnih prostorija, već na zakupcu koji je u njihovom neposrednom posedu. Takav stav sledi i sudska praksa.⁸³

Kako je rečeno, zakupac je dužan da plaća i naknadu za troškove korišćenja zajedničkih uređaja i vršenja zajedničkih usluga u zgradi i to, u vreme dospelosti ovih troškova, ako drukčije nije ugovoreno ili ako naknada tih troškova nije, izričito, uračunata u zakupninu.⁸⁴ Funkcionisanje zajedničkih uređaja u zgradi, kao i održavanje zajedničkih prostorija i vršenje zajedničkih usluga u zgradi nužno je vezano za izdatke materijalne prirode,⁸⁵ pa je otuda logično da zakupci poslovnih prostorija zajedno sa etažnim vlasnicima posebnih delova zgrade učestvuju u snošenju navedenih izdataka. Ipak, obim ove obaveze nije isto-

⁸⁰ „Prema odredbi člana 570. stav 3. ZOO, troškovi sitnih popravki izazvanih redovnom upotrebom stvari, kao i troškovi same upotrebe padaju na teret zakupca. Iz tog razloga se tuženi ne može osloboditi obaveze plaćanja zakupnine zbog toga što je krećio kuću koja je bila predmet zakupa, stavio „pafonjerku“, promenio sijalično grlo, i dr.” Presuda Okružnog suda u Valjevu, br. 699/06 od 7.4.2006. god., Zbirka aktuelne sudske prakse iz obligacionog prava, str. 563.

⁸¹ V. § 586. st. 1. reč. 2. Nemačkog građanskog zakonika, te § 1096. st. 2. Austrijskog građanskog zakonika, čl. 1720. st. 2. Francuskog građanskog zakonika, čl. 1621. Italijanskog građanskog zakonika.

⁸² U švajcarskom pravu, vlada potpuno drugačije pravilo tako što je propisano sledeće: „Pod dodatnim troškovima (*frais accessoires*) podrazumevaju se izdaci u vezi sa korišćenjem imovine koju snosi zakupodavac. Oni padaju na teret zakupca samo ako je tako posebno ugovoreno sa zakupodavcem. Kod zakupa stana i poslovnog prostora, pod dodatnim troškovima podrazumevaju se rashodi koje zakupodavac ima u vezi sa korišćenjem predmeta zakupa, poput troškova grejanja, tople vode i ostalih sličnih troškova, kao i plaćanje poreza koji nastaju korišćenjem stvari. Zakupodavac je dužan da, na zahtev zakupca, dozvoli uvid u račune kojima se utvrđuje visina ovih rashoda,“ čl. 257a i čl. 257b Švajcarskog zakonika o obligacijama.

⁸³ Tako je sud u jednom predmetu utvrdio da je zakupac poslovne prostorije obveznik naknade za pruženu komunalnu uslugu zagrevanja prostorija koje koristi, te da na njemu, sve dok su prostorije priključene na gradsku toplotnu mrežu, leži teret dokazivanja da usluga nije pružena u zadovoljavajućoj meri. Presuda Vrhovnog suda Federacije BiH, Pž-136/97 od 19.8.1997, Bilten VS FBiH, br. 2/97, odluka br. 48.

Isto tako, „neizvršavanje usluge od strane javnih komunalnih preduzeća zakupac blagovremeno mora da reklamira direktno javnom komunalnom preduzeću kao korisnik prostora ili preko zakupodavca, na zakonom propisan način.” Presuda Privrednog apelacionog suda, Pž-5412/10 od 9.12.2010. godine, Zbirka aktuelne sudske prakse iz obligacionog prava, str. 190.

⁸⁴ V. čl. 21. ZZPZP. Isto pravilo o ovoj vrsti zakupčevih troškova sadrži čl. 647. ZOO CG, te čl. 17. ZZKPP Hrvatske. Primera radi, čl. 22. Pravilnika Grada Banja Luka propisano je da je zakupac o svom trošku dužan da plaća naknadu za troškove korišćenja zajedničkih uređaja i vršenje zajedničkih usluga u zgradi, prema ispostavljenim računima od strane zajednice etažnih vlasnika stambene zgrade.

⁸⁵ V. Bogdan Loza, *Obligaciono pravo II, posebni dio*, Sarajevo, 1981, str. 122.

vetan onom koji imaju etažni vlasnici, već je to dvostruki iznos.⁸⁶

9.2. Obaveza plaćanja poreza

Pored zakupnine i navedenih troškova korišćenja zakupljene stvari, jedno od specifičnih pitanja jeste obaveza snošenja fiskalnih tereta po osnovu zakupa poslovnih prostorija. Iako je prema propisima zakupodavac nosilac svih tereta i davanja koji proizilaze iz fiskalnih i drugih prinudnopравnih propisa, u praksi je njihov stvarni obveznik zapravo zakupac. Naime, prema odredbama Zakona o porezu na dohodak, prihod fizičkog lica ostvaren izdavanjem u zakup ili podzakup nepokretnosti (zemljišta, stambenih i poslovnih zgrada, delova tih zgrada, stanova, delova stanova, poslovnih prostorija, garaža i sl.), predstavlja prihod od kapitala koji podleže oporezivanju po stopi od 13%, a poreski obveznik je fizičko lice koje ostvaruje prihod, dakle, zakupodavac.⁸⁷ Ova činjenica dodatno proizilazi i iz odredbe pomenutog zakona kojom je propisan način utvrđivanja poreske osnovice u slučaju kada je poreski obveznik zakupac (tj. u slučaju zasnovanog podzakupa), kada se poreska osnovica utvrđuje nakon što se od podzakupnine koju zakupac ostvaruje, odbije zakupnina koju plaća zakupodavcu. Dakle, zakupac je poreski obveznik samo onda kada ostvaruje prihod od kapitala, a to je samo u slučaju zasnovanog podzakupa.⁸⁸ Iz navedenog proizilazi da čak i u situaciji kada je zakupac ugovorom o zakupu preuzeo obavezu plaćanja poreza na prihod od zakupnine, što je u praksi gotovo redovan slučaj, ali nije platio ovaj porez, poreska uprava će na odgovornost pozvati zakupodavca kao poreskog obveznika,

⁸⁶ Prema čl. 35. Zakona o održavanju zgrada RS, etažni vlasnici su dužni da, kao akontaciju za troškove održavanja, poboljšanje kvaliteta zgrade i za stvaranje zajedničke rezerve zakona, plaćaju, najkasnije do petnaestog u mesecu za tekući mesec, mesečni iznos na račun zajednice, koji utvrđuje skupština zajednice na zakonom određen način, a koji ne može biti manji od 0,2 KM/m² korisne površine. Pri tom, etažni vlasnici poslovnih prostorija i stanova u kojima se obavlja poslovna delatnost u stambenim i stambeno-poslovnim zgradama, ovu naknadu plaćaju u *dvostrukom iznosu*. Kako je, dakle, obaveza zakupodavca da navedene troškove plaća u dvostrukom iznosu, tako se ova obaveza u istom obimu nadovezuje na obavezu zakupca poslovnih prostorija, pri čemu je na dispoziciji ugovornika da li će se iznos ove naknade uračunati u zakupninu ili će je zakupac odvojeno plaćati.

I sudska praksa sledi navedeno stanovište pa se tako u presudi Okružnog suda u Banjaluci, br. 71 0 P 029855 11 Gž od 20.12.2011. god., navodi sledeće: „Ugovorna odredba kojom se zakupac obavezuje da, pored zakupnine, plaća i porez čiji je zakonski obveznik zakupodavac, nije protivna ni Ustavu Republike Srpske, niti drugom prinudnom propisu, a niti moralu društva, što bi ugovornu odredbu činilo ništavom u smislu odredbe čl. 103. ZOO. Kada ugovorne strane ugovorom o zakupu ugovore da će zakupac snositi troškove i zakonske obaveze koje iz ugovora proističu, to ne znači da je zakupac postao poreski obveznik, radi čega takva odredba nije u suprotnosti sa imperativnom odredbom zakona kojom se propisuje ko je obveznik plaćanja poreza.“ Domaća i strana sudska praksa, br. 55/2013, str. 59 – 60.

⁸⁷ U smislu Zakona o porezu na dohodak („Sl. glasnik Republike Srpske”, br. 60/15 - 110/25), zakupnina se tretira kao prihod (dohodak) od kapitala na koji je fizičko lice koje ostvaruje dohodak (zakupodavac) dužno da plaća porez po stopi od 13%, i to prema mestu gde se nepokretnost nalazi. Poreska osnovica za obračun ovog poreza jeste dohodak ostvaren davanjem u zakup nepokretnosti koji se dobija kada se od ukupnog prihoda odbiju normirani troškovi u visini od 20% od tog prihoda. U svrhu utvrđivanja poreske osnovice, cenom zakupa se smatra ugovorena cena, odnosno tržišna cena koju utvrđuje Poreska uprava procenom ako oceni da je ugovorena cena niža od tržišne ili u slučaju da ne postoji ugovor o zakupu, odnosno podzakupu.

⁸⁸ V. čl. 2. st. 2. u vezi sa čl. 34. st. 3. Zakona o porezu na dohodak.

a ne zakupca. Pri tome se zakupodavac, u eventualnom upravnom postupku neće moći pozivati na prigovor da je zakupac preuzeo obavezu plaćanja poreza, jer je reč o prigovoru građanskopravne prirode, već jedino može raskinuti ugovor o zakupu zbog povrede ugovorne obaveze i od zakupca zahtevati naknadu štete.

U praksi živi pravilo prema kojem je, u slučajevima u kojima je zakupodavac fizičko lice (u slučaju pravnih lica, ne postoji ova poreska obaveza), zakupac dužan da podnese poresku prijavu, obračuna i uplati porez na dohodak fizičkih lica, shodno Zakonu o porezu na dohodak (građana). Takvo rešenje, prema kojem je zakupac nosilac navedene poreske obaveze, pored ugovorene zakupnine, po našem uverenju nije opravdano, jer zakupac zasnivanjem ovog obligacionog odnosa ne postaje vlasnik poslovnih prostorija, već samo njihov držalac, i to ne večno, već uvek za jedno izvesno vreme. Ekonomske koristi iz zakupljenog dobra, u krajnjoj liniji, izvlači zakupodavac, ubiranjem zakupnine (prihoda od kapitala) i zato bi više rezona imalo pravilo da je on i stvarni dužnik ovih davanja.⁸⁹ Zakupac bi u krajnjoj liniji mogao pristati da u ime zakupodavca, samo radi efikasnosti i ekonomičnosti, izmiruje ovu poresku obavezu, ali uz pravo na refundaciju plaćenog poreza putem umanjenja zakupnine ili na drugi način koji odgovara volji ugovornih strana. No, u odsustvu takvog sporazuma ne vidimo opravdan razlog da zakupac bude opterećen obavezom koja je propisana za zakupodavca. S druge strane, evidentno je da tržište zakupa poslovnih prostora odavno ovako funkcioniše, jer zakupci najčešće nisu upućeni da je na zakupodavcu zakonska obaveza plaćanja poreza, dok većina očigledno nije u prilici da pregovara o uslovima ugovora, odnosno nema saznanja o mogućnostima pregovaranja, pa važi princip zakupodavca koji glasi „uzmi ili ostavi“. No, znanje je moć, i makar u pojedinačnim slučajevima može doprineti uspešnoj promeni i uspostavljanju pravičnosti davanja.

Poseban fiskalni teret čini porez na promet usluga (PDV) pod kojim se smatra davanje

⁸⁹ Drugo je pitanje to što je fiskus zainteresovan jedino za to da ova obaveza bude izmirena po svaku cenu, nezavisno od toga ko će biti njen stvarni dužnik – zakupac ili zakupodavac. Ovo naročito kada se uzme u obzir problem koji fiskus ima u vezi sa evidentiranjem poslovnih prostora koji se izdaju u zakup, pa otuda prevajljivanje poreske obaveze na zakupca koji je, kao privredni subjekt, sigurnija „meta“ za uvid u tržište zakupa poslovnih prostorija. Tome u prilog govori činjenica da smo u obraćanju relevantnim institucijama Republike Srpske dobijali istovetne odgovore – niti su ranije postojale, niti danas postoje evidencije u kojima se vode podaci o poslovnim prostorijama koje su izdate u zakup.

u zakup poslovnih prostorija.⁹⁰ Ovaj se teret odnosi na pravna lica (izuzetno i na fizička),⁹¹ a svakako jednako na privatne i javne subjekte prava.⁹² Tako, na primer, ako jedinica lokalne samouprave poseduje u svom vlasništvu restoran i isti izdaje u zakup preduzetniku za obavljanje samostalne delatnosti uz naknadu, takav promet podleže oporezivanju, odnosno opština je, u računu koji izdaje, dužna da obračuna i plati PDV na iznos zakupnine.

10. ZAKLJUČAK

Ugovor o zakupu poslovnih zgrada i prostorija je kontrakt kojim se zakupodavac obavezuje da preda zakupcu određene poslovne prostorije na korišćenje, a ovaj se obavezuje da mu za to plaća ugovorenu zakupninu i da, po prestanku ugovora, vrati predmet zakupa zakupodavcu. Iz prirode ovog ugovora proizilazi da su njegovi bitni elementi poslovne zgrade, odnosno poslovne prostorije kao predmet zakupa i zakupnina kao naknada za korišćenje ovih nepokretnosti. Zakupnina ili zakupna cena je ona imovinska vrednost (naknada) koju zakupac dužuje zakupodavcu na ime ustupljenih mu poslovnih prostorija.

⁹⁰ U Bosni i Hercegovini je uspostavljen jedinstveni sistem PDV-a, dakle i za Republiku Srpsku i Federaciju BiH, pa je Uprava za indirektno oporezivanje BiH jedina institucija nadležna za obračun i naplatu ovog poreza, a isti se uplaćuje na Jedinstveni račun otvoren u Centralnoj banci BiH. Međutim, tumačenjem poreskih propisa o PDV-u, tek implicitno dolazimo do zaključka da se davanje u zakup poslovnih prostorija oporezuje i to, kao porez na promet usluga, budući da Zakon o porezu na dodatu vrednost („Sl. glasnik BiH“, br. 09/05 - 20/25, dalje: ZPDV BiH), u čl. 8. o tome ne govori jasno. Tek u čl. 17. st. 4. Pravilnika o primeni Zakona o porezu na dodatu vrednost („Sl. glasnik BiH“, br. 93/05 - 62/23) nailazimo na sledeću odredbu: „Trpljenje neke radnje, suzdržavanje od neke radnje i ustupanje nekog prava, predstavljaju usluge u smislu PDV-a. Pod trpljenjem neke radnje smatra se, između ostalog, i dopuštanje korišćenja pokretnih i nepokretnih stvari, patenata i drugih pronalazačkih prava.“ Inače, standardna stopa PDV na oporezivi promet dobara i usluga i uvoz dobara u Bosnu i Hercegovinu iznosi 17% (čl. 23. ZPDV BiH). Ista pravila oporezivanja važe i za strano pravno lice koje u BiH vrši promet usluga davanjem u zakup svojih poslovnih prostorija s tim što je ono dužno da se registruje kod poreskog punomoćnika koji ima sedište u BiH (čl. 60. ZPDV BiH).

⁹¹ Dva su slučaja kada zakupodavac – fizičko lice postaje obveznik PDV-a. Prvi je slučaj obavezne registracije koja nastaje po sili zakona kada oporezivi promet usluga davanjem u zakup poslovnih prostorija u prethodnoj poslovnoj godini pređe zakonski prag od 100.000 KM ili je verovatno da će taj prag preći (čl. 57. ZPDV BiH). Drugi je dobrovoljna registracija koja može biti odobrena licu koje *iznajmljuje* (primedba Autora) prostorije (čl. 61. ZPDV BiH). Nomotehnički izraz „iznajmljuje“ nije ispravan, jer i zakupac i zakupodavac iznajmljuju, pa je pravilnije reći „licu koje *daje* prostorije u zakup“ ili još jednostavnije „zakupodavcu“.

U praksi se zakupodavac dobrovoljno registruje iz više razloga, najpre, otuda što su zakupci poslovnih prostorija u najvećem broju slučajeva privredni subjekti u PDV sistemu, pa im na taj način može biti odobren odbitak ulaznog poreza (čl. 32. ZPDV BiH), a potom, što na ovaj način zakupodavac omogućava odbitak ulaznog poreza u sopstvenu korist u slučaju izvođenja građevinskih radova („popravka, renoviranje, izmjena, održavanje“) na svojim poslovnim prostorijama (čl. 34. ZPDV BiH).

Ista pravila obaveznog i dobrovoljnog oporezivanja važe i za strano fizičko lice koje u BiH vrši promet usluga davanjem u zakup svojih poslovnih prostorija s tim što je ono dužno da se registruje kod poreskog punomoćnika koji ima sedište u BiH (čl. 60. ZPDV BiH).

⁹² „Opština je poreski obveznik poreza na promet usluga kada izdaje u zakup poslovni prostor na kojem ima pravo upravljanja.“ Presuda Vrhovnog suda Federacije BiH, U-1100/00 od 13.7.2005. god., Bilten sudske prakse VS FBiH, br. 1/2005, str. 38-40.

Ona je, u pravilu, unapred tačno određena u fiksnom iznosu, a kako predmet zakupa čine poslovne prostorije u svrhu obavljanja poslovne delatnosti zakupca, to je njen izraz redovno u novcu kao opštem instrumentu vrednovanja.

S obzirom da ugovor o zakupu pripada ugovorima sa trajnim prestacijama čije se dejstvo prostire u dužem vremenskom periodu, u svrhu zaštite zakupodavca od eventualnih monetarnih fluktuacija (pada ili rasta kupovne moći novca u kome je izražena zakupčeva obaveza, a naročito u slučaju njegove docnje), moguće je ugovoriti zaštitne klauzule - valutnu (monetarnu) ili indeksnu klauzulu. Ove klauzule predstavljaju pravno dopušten mehanizam očuvanja ekvivalentnosti uzajamnih davanja ugovornih strana i imaju za cilj da zakupodavac u trenutku isplate zakupnine od strane zakupca dobije u novcu upravo onu vrednost koju su ugovorne strane imale u vidu kada su zaključivale ugovor. Njima se visina ugovorenog iznosa zakupnine veže za vrednost koju u vreme plaćanja ima neka strana valuta, zlato, odnosno dobra ili usluge prometovane na tržištu na kojem je zaključen predmetni ugovor. Tako se, na primer, valutnom klauzulom uspostavlja konvertovanje strane valute u odgovarajuću KM protivvrednost. Konverzija deviznog u KM dug vrši se na sam dan plaćanja, nezavisno od činjenice da li je isplata izvršena o roku dospelosti ili u periodu dužničke docnje, tj. nezavisno od toga da li je isplata izvršena dobrovoljno ili u postupku izvršenja.

Pravo na potraživanje zakupnine zastareva za tri godine od dospelosti svakog pojedinog davanja, a kako zakupnina, po svojoj pravnoj prirodi, predstavlja povremeno novčano davanje, zakupodavcu pripadaju zatezne kamate počev od dana kada je sudu podneo zahtev za njihovu isplatu, a ne od dospelosti svakog pojedinog iznosa zakupnine.

Posledice docnje zakupca sa plaćanjem zakupnine (po proteku dva meseca od dana saopštenja opomene zakupodavca ukoliko ugovorom nije predviđen drugi rok), povlače pravo zakupodavca da odustane od ugovora u svako vreme, bez obzira da li je zakup oročen ili ne. U tom slučaju, zakupodavac je dužan da zakupcu pismenim putem da izjavu o odustanku i da mu odredi rok za predaju ispražnjene prostorije koji ne može biti kraći od 30 dana računajući od dana kada je zakupac primio izjavu o odustanku od ugovora. Ako se zakupac ogлуši na ovu opomenu, zakupodavac može tužbom kod nadležnog suda tražiti predaju nepokretnosti u posed, odnosno može podneti predlog za izvršenje ugovora o zakupu poslovnih prostorija ukoliko je ugovor notarski obrađen i snabdeven klauzulom izvršnosti.

Iako je pozicija zakupodavca u ovom dugotrajnom obligacionom odnosu "ranjivija" u odnosu na poziciju zakupca, imajući u vidu da je predmet zakupa često značajne imovinske vrednosti, da tokom dugoročnog zakupa može doći do pada vrednosti novca, da zakupac kao privredni subjekt može u određenom trenutku prestati da plaća zakupninu, a istovremeno i odbiti predaju nepokretnosti u posed zakupodavcu koji je, u pravilu i njen vlasnik (no, samovlasno oduzimanje nije dozvoljeno), te da zakupac može pasti pod stečaj kada se status zakupodavca posebno usložnjava, u radu su osnovano naglašeni mehanizmi zaštite potraživanja zakupodavca. No, to nipošto ne znači da je zakupac dužan da ultimativno prihvatiti zahteve svog ugovornog partnera, naprotiv, i on treba stručno da zaštiti svoju pregovaračku poziciju. Otuda je pažljiv izbor advokata koji će predano i profesionalno sarađivati sa notarom na izradi ovog ugovora *conditio sine qua non* za obe ugovorne strane u ovom odnosu, a naročito za zakupca.

11. LITERATURA

Monografije, Komentari

- BLAGOJEVIĆ, T. Borislav, KRULJ, Vrleta, *Komentar Zakona o obligacionim odnosima*, tom II, Savremena administracija, Beograd, 1980
- BLUM A. Brian, *Contracts: Examples & Explanations*, Walters Kluwer, Law & Business, New York, 2007
- JANKOVEC Ivica, *Pravni aspekti novčanih obaveza*, Službeni list SRJ, Beograd, 2003
- KRULJ Vrleta, *Novac i novčane obaveze u unutrašnjem i međunarodnom pravu*, Institut za uporedno pravo, Beograd, 1973
- LOZA Bogdan, *Obligaciono pravo, opšti deo*, Službeni glasnik, Beograd, 2000
- LOZA, Bogdan, *Obligaciono pravo II, posebni dio*, Sarajevo, 1981
- MARKOVIĆ Lazar, *Obligaciono pravo*, Beograd, Službeni list SRJ, 1997 (smatra se da je delo nastalo 1939. godine)
- POPOVIĆ – AJNŠPILER Gordana, *Zakup u privrednom pravu*, Savremena administracija, Beograd, 2001
- PUŠAC Jovana, *Ugovor o zakupu poslovnih zgrada i prostorija*, Panevropski Univerzitet Apeiron, Banja Luka, 2024
- ROSSMAN Vladimir, MOSKIN Morton, *Commercial Contracts: Strategies for Drafting and Negotiating*, Walters Kluwer Law, New York, 2013
- STANIŠIĆ, Slobodan, *Obligaciono pravo, Opšti deo, Knjiga druga*, Panevropski univerzitet "Apeiron" Banja Luka, 2019

Naučni i stručni radovi

- JANKOVEC, Ivica, *Ugovori u privredi prema Zakonu o obligacionim odnosima*, Anali Pravnog fakulteta u Beogradu, broj 3-5/1978
- KONTREC, Damir, *Novine u zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora*, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, broj 1/2012
- HIBER, Dragor, *O pojmu otkaza ugovora sa trajnim izvršenjem*, Pravni život, broj 3-4/1995
- MARKOVIĆ BAJALLOVIĆ, Dijana, *Zaštita korisnika finansijskih usluga*, Efektiva, Udruženja bankarskih klijenata, <http://efektiva.rs/aktuelnosti-krediti/zastita-korisnika-finansijskih-usluga>
- PETROVIĆ, Zdravko, KOZAR, Vladimir, *Zakup poslovnog prostora, rešavanje sporova o zakupu poslovnog prostora, Aktuelna sudska praksa, Primeri ugovora o zakupu poslovnog prostora, Zakon o sredstvima u svojini Republike Srbije*, Beograd, 2007
- PUŠAC, Jovana, *Forma obligacionih ugovora*, Godišnjak Fakulteta pravnih nauka, broj 4/2014

Propisi

- Ustavni zakon za provođenje Ustava Republike Srpske („Službeni glasnik RS“, br. 21/92)
- Zakon o obligacionim odnosima Republike Srpske („Službeni list SFRJ, br. 29/78, 39/85, 45/89, 57/89, kao i „Službeni glasnik Republike Srpske“, br. 17/93, 3/96, 39/03, 74/04)
- Zakon o zakupu poslovnih zgrada i prostorija Republike Srpske („Službeni list SR BiH“, br. 33/77, 12/87, 30/90 i 7/92)
- Zakon o zakupu poslovnih zgrada i prostorija Federacije BiH („Sl. list SR BiH“, br. 33/77, 12/87, 30/90, kao i „Sl. list R BiH“, br. 7/92, 3/93 i 13/94)
- Zakon o obligacionim odnosima Crne Gore („Službeni list CG“, br. 47/08 - 22/17)
- Zakon o prodaji i zakupu poslovnih zgrada i prostorija Makedonije („Služben vesnik RM“, br. 13/13 - 98/19)
- Zakon o obligacionim odnosima Makedonije („Služben vesnik RM“, br. 18/01 - 123/13)

- Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora Hrvatske („Narodne novine“, br. 125/11, 64/15, 112/18)
- Zakon o obveznim odnosima Hrvatske („Narodne novine“, br. 35/05 - 155/23)
- Zakon o poslovnim zgradama i poslovnim prostorijama Slovenije („Uradni list SRS“, št. 18/74, 34/88, „Uradni list RS“, št. 32/00 - 87/11)
- Obligacijski zakonik Slovenije („Uradni list RS“, št. 83/01 - 64/16)
- Ruski građanski zakonik (**Гражданский кодекс Российской Федерации**, (GK RF) Čast' 2, 1996; stanje od 13.12.2024. godine)
- Švajcarski Zakonik o obligacijama (*Obligationenrecht 1911*; stanje od 1. januara, 2025. godine)
- Nemački građanski zakonik (*Bürgerliches Gesetzbuch 1896*; stanje od 7. aprila, 2025. godine)
- Austrijski građanski zakonik (*Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch 1811*; stanje od 1. avgusta, 2024. godine)
- Francuski građanski zakonik (*Code de commerce 1808*; stanje od 30. maja, 2025. godine)
- Italijanski građanski zakonik (*Codice civile 1942*; stanje od 28. marta 2025. godine)
- Italijanski Zakon o zakupu (*Legge 27 luglio 1978, n. 392*, stanje od 8. juna, 2025. godine)
- Zakon o premeru i katastru Republike Srpske („Sl. glasnik RS“, br. 6/12, 110/16, 22/18 - odluka US, 62/18, 95/19 - odluka US, 90/23 i 96/24)
- Zakon o održavanju zgrada („Sl. glasnik RS“, br. 101/11)
- Zakon o deviznom poslovanju Republike Srpske („Sl. glasnik RS“, br. 96/03, 123/206, 92/09, 20/14, 20/18 i 107/24)
- Zakon o notarskoj službi u Republici Srpskoj („Sl. glasnik RS“, br. 28/21)
- Zakon o lokalnoj samoupravi Republike Srpske („Sl. glasnik RS“, br. 97/16, 36/19 i 61/21)
- Zakon o porezu na dohodak („Sl. glasnik RS“, br. 60/15, 5/16 - ispr., 66/18, 105/19, 123/20, 49/21, 119/21, 56/22, 112/23 i 110/24)
- Zakon o porezu na dodatu vrednost („Sl. glasnik BiH“, br. 09/05, 35/05, 100/08, 33/17, 46/23, 80/23 i 20/25)
- Zakon o zateznoj kamati („Sl. glasnik RS“, broj 61/18)
- Odluka o načinu raspolaganja poslovnim zgradama, poslovnim prostorijama i garažama u svojini Grada Banja Luka („Službeni glasnik Grada Banja Luka“, br. 13/22)
- Pravilnik o postupku izdavanja u zakup poslovnih zgrada, poslovnih prostorija i garaža svojini Grada Banja Luka („Službeni glasnik Grada Banja Luka“, br. 19/22 i 19/24)
- Pravilnik o primeni Zakona o porezu na dodatu vrednost („Sl. glasnik BiH“, br. 93/05 - 62/23)
- Odluka Skupštine Grada Banja Luka o početnoj ceni zakupnine za poslovne zgrade, poslovne prostorije i garaže („Službeni glasnik Grada Banja Luka“, br. 9/15)

Sudska praksa

- Presuda Okružnog suda u Beogradu, Gž. 8400/03 od 12.11.2003. godine, Zbirka aktuelne sudske prakse iz obligacionog prava
- Presuda Vrhovnog suda Hrvatske, Rev – 941/87 od 25.10.1988. godine, Hajrudin Hajdarević, Haso Tajčić, Vladimir Simović, *Zakon o obligacionim odnosima (tri decenije sudske prakse – više od 10 000 sentenci i sudskih odluka, knj. II* (dalje: Sudska praksa - ZOO), Sarajevo, 2011
- Presuda Vrhovnog suda Hrvatske, Rev – 2141/98 od 23.10.2001. godine, Sudska praksa – ZOO
- Presuda Kantonalnog suda u Tuzli, 03 o Ps 006431 11 Pž od 13.6.2012. godine, Domaća i strana sudska praksa, br. 52/2012
- Presuda Vrhovnog suda Srbije, Rev. 304/98 od 4.11.1998. godine, Anali Pravnog fakulteta u Beogradu, Sudske odluke, br. 2/2012
- Presuda Višeg trgovinskog suda u Beogradu, Pž. 2123/02 od 12.6.2002. godine, Zdravko Petrović, Vladimir Kozar, *Zakup poslovnog prostora, rešavanje sporova o zakupu poslovnog prostora*,

Aktuelna sudska praksa, Primeri ugovora o zakupu poslovnog prostora, Zakon o sredstvima u svojini Republike Srbije, Beograd, 2007

- Presuda Vrhovnog suda Republike Srpske, 71 O P 037477 10 Rev od 25.1.2012. godine, Paragraf Lex
- Presuda Vrhovnog suda Federacije BiH, 65 O P 041 794 11 Rev od 14.6.2012. godine, Domaća i strana sudska praksa, br. 55/2013
- Presuda Višeg privrednog suda u Beogradu, Pž-2082/96 od 23.5.1996. godine, Mega zbirka sudske prakse iz obligacionog prava
- Presuda Vrhovnog suda Hrvatske, Rev-873/93 od 11.5.1994. godine, Sudska praksa - ZOO
- Presuda Vrhovnog suda Hrvatske, Rev-1112/01 od 5.11.2003. godine, Sudska praksa – ZOO
- Presuda Vrhovnog suda Hrvatske, Rev-167/07 od 29.1.2008. godine, Sudska praksa – ZOO
- Presuda Višeg privrednog suda Srbije, Pž. 9533/92 od 9.12.1992. godine, Sudska praksa Višeg privrednog suda Srbije, br. 3/94
- Presuda Vrhovnog suda Republike Srpske, 57 O Ps 120746 20 Rev od 3.2.2021. godine, Paragraf Lex
- Presuda Višeg trgovinskog suda, Pž. 5078/06 od 18.8.2006. godine, Zbirka aktuelne sudske prakse iz obligacionog prava
- Presuda Vrhovnog suda Republike Srpske, 57 O Ps 120746 20 Rev od 3.2.2021. godine, Paragraf Lex
- Presuda Višeg trgovinskog suda, Pž. 177/04 od 26.1.2004. godine, Zbirka aktuelne sudske prakse iz obligacionog prava
- Presuda Vrhovnog suda Srbije, Prev. 262/04 od 30.9.2004. god., Zbirka aktuelne sudske prakse iz obligacionog prava
- Presuda Višeg privrednog suda u Beogradu Pž. 129/97 od 24.12.1997. god., Bilten br. 2/98
- Presuda Vrhovnog suda Hrvatske, Rev 105/94 od 32.5.1995. god., Sudska praksa - ZOO
- Presuda Vrhovnog suda Republike Srpske, Rev-77/96 od 17.12.1996. god., Bilten VSRS, 1/1999
- Presuda Vrhovnog suda Federacije BiH, Rev- 654/06 od 19.6.2007. god., Domaća i strana sudska praksa, br. 27/08
- Presuda Višeg privrednog suda Srbije, Pž. 9533/92 od 9.12.1992. god., Sudska praksa Višeg privrednog suda Srbije, br. 3/94
- Presuda Vrhovnog suda Hrvatske, Rev-947/94 od 28.9.1993. god., Sudska praksa - ZOO
- Presuda Višeg suda u Leskovcu, Gž-811/10 od 29.6.2010. god. <https://www.le.vi.sud.rs/index.php/sudska-praksa/94-sudska-praksa/107-gradjanska-materija?showall=1&limitstart=>
- Presuda Okružnog suda u Valjevu, br. 699/06 od 7.4.2006. god., Zbirka aktuelne sudske prakse iz obligacionog prava
- Presuda Vrhovnog suda Federacije BiH, Pž-136/97 od 19.8.1997, Bilten VS FBiH, br. 2/97
- Presuda Privrednog apelacionog suda, Pž-5412/10 od 9.12.2010. godine, Zbirka aktuelne sudske prakse iz obligacionog prava
- Presuda Okružnog suda u Banjaluci, 71 O P 029855 11 Gž od 20.12.2011. god., Domaća i strana sudska praksa, br. 55/2013
- Presuda Vrhovnog suda Federacije BiH, U-1100/00 od 13.7.2005. god., Bilten sudske prakse VS FBiH, br. 1/2005
- Presuda Privrednog apelacionog suda, Pž 49/2018 od 6.12.2018. godine - Sudska praksa privrednih sudova - Bilten br. 1/2019, Paragraf Lex
- Odluka Županijskog suda u Karlovcu, Gž-762/98 od 23.12.1998. god., navedeno prema: Jasna Brežanski, *Zakon o zakupu i prodaji poslovnog prostora : primjena u praksi*, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, broj 1/2005
- Rešenje Vrhovnog suda Republike Srpske, 71 O P 228768 20 Rev od 26.10.2021. godine, Paragraf Lex
- Rešenje Višeg privrednog suda u Beogradu, Pž. 1406/2000 od 14.6.2000. godine, Mega zbirka sudske prakse iz obligacionog prava
- Stav sa savetovanja građanskih i građansko-privrednih odeljenja Saveznog suda, vrhovnih sudova i

Vrhovnog vojnog suda od 25. i 26.5.1989. god., Bilten sudske prakse Vrhovnog suda Srbije, br. 3/2008

Pravna shvatanja Višeg privrednog suda u Beogradu od 6.10.1999. godine, Pravni informator, br. 5/2000.

Rent as Compensation for Lease of Business Buildings and Premises

Jovana Pušac

Attorney at Law from Banja Luka and Associate Professor, Law Faculty of the Pan-European University "Apeiron", jovana.pusac@jp-lawoffice.com

Abstract: The subject of the research is rent or rental price as an important element of the lease contract for commercial buildings and premises. Although the subject of this contract is often capital of exceptional financial value, the exploitation of which must be regulated by modern regulations in accordance with the needs of the economic environment of the Republic of Srpska, the fact is that the existing legal solutions in this area are not the best, because the governing law is Law on Leasing of Office Buildings and Premises from the period of the former Socialist Republic of Bosnia and Herzegovina (1977) with the last amendments made more than three decades ago is the . In addition, in our legal literature, there are almost no studies on the lease of office buildings and premises, even though it is an extremely current, important and sensitive contract, by means of which it is necessary to give legal form the long-term relationship between the lessee and the lessor in the most expedient way. One of the crucial issues in that contract is the rent.

Keywords: contract, lease, business premises, rent, currency clause, index clause, statute of limitations



This work is licensed under a **Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License**.