



***Međunarodna konferencija
o društvenom i tehnološkom
razvoju***



MEĐUNARODNA KONFERENCIJA O DRUŠTVENOM I TEHNOLOŠKOM RAZVOJU
Godina 2, broj 2

Izdavač:

Univerzitet za poslovni inženjering i menadžment Banja Luka, Despota Stefana Lazarevića bb.

Glavni i odgovorni urednik:

doc.dr Marijana Žiravac Mladenović, prorektor za NIR
Despota Stefana Lazarevića bb, Banja Luka, marijana.mladenovic@univerzitetpim.com, tel.: +387
51 378 300

Sekretar redakcionog odbora:

Jelena Mladenović

Programski odbor:

Prof.dr Snežana Pantelić Vujanić, Univerzitet PIM Banja Luka
Prof. dr Božidar Stavrić, profesor emeritus, Univerzitet PIM Banja Luka
Prof.dr Slavko Karavidić, Visoka škola za poslovnu ekonomiju i preduzetništvo Beograd
Prof. dr Osman Khan, University of East London, Engleska
Prof. dr Radovan Vukadinović, Fakultet političkih znanosti Sveučilišta u Zagrebu
Prof. dr Jožko Peterlin, Smartfin Institute for Corporate Finance, Portorož, Slovenia
Prof. dr Artur Paździor, College of Enterprise and Administration in Lublin, Poland
Prof. dr Pavle Ivić, Sveučilište u Zadru, Zadar
Prof. dr Predrag Živković, Tehnološki fakultet Univerziteta u Beogradu
Prof. dr Zdravko Todorović, Ekonomski fakultet Univerziteta u Banjoj Luci
Prof. dr Izudin Kešetović, Ekonomski fakultet Univerziteta u Tuzli
Prof. dr Muris Čičić, Ekonomski fakultet Univerziteta u Sarajevu
Prof. dr Gordana Kokeza, Tehnološki fakultet Univerziteta u Beogradu

Cover design:

Jelena Mladenovic

Sponsor:

Univerzitet za poslovni inženjering i menadžment Banja Luka

Članci su dostupni u vidu punog teksta na:

www.univerzitetpim.com/konferencija

www.univerzitetpim.com/conference



MEĐUNARODNA KONFERENCIJA O DRUŠTVENOM I TEHNOLOŠKOM RAZVOJU

Godina II (sveska 1)
Broj 2.

Banja Luka, septembar 2013.

PREDUZETNIČKO OBRAZOVANJE I KONKURENTNOST PRIVREDE.....	1
Entrepreneurial Education And Economic Competitiveness	
Vladimir Knežević	
Dragan Ivković	
KARAKTERISTIKE PREDUZETNIČKOG AMBIJENTA BANJALUČKE REGIJE.....	12
Characteristics Of The Entrepreneurial Environment Of The Banja Luka Region	
Rajko Macura	
Rade Tanjga	
ISTRAŽIVANJE MOTIVACIJE MENADŽERA U FUNKCIJI UVEĆANJA KONKURENTNOSTI POSLOVNIH SISTEMA	27
A Research Of Motivation Of Managers In Order To Improve Competitiveness Of Business Systems	
Milan M. Krstić	
Ana M. Skorup	
Srđan B. Skorup	
PARTNERSTVO KAO DETERMINANTA POZICIONIRANJA NEPROFITNOG SEKTORA U SAVREMENOM DRUŠTVU.....	39
Partnership As A Determinant Of Positioning The Non-Profit Sector In A Contemporary Society	
Branislav Mitić	
Dijana Jović	
CORRELATION BETWEEN EMOTIONAL INTELLIGENCE AND INTUITIVE DECISION-MAKING STYLE AMONG TOP AND MIDDLE-LEVEL MANAGERS IN SLOVENIAN AUTOMOTIVE INDUSTRY	48
Ivan Erenda	
Maja Meško	
Boris Bukovec	
INTERGENERATIONAL RELATIONSHIPS AND COOPERATION IN SLOVENIA	55
Maja Meško	
Maja Pungeršek	
Jana Sulkan	
Zlatka Meško Štok	
UPRAVLJANJE PROJEKTIMA KROZ REŠAVANJE KONFLIKATA U PRIJEKT TIMU 62	
Project Management Through Conflict Resolution In Project-Team	
Milica Ničić	
Ljiljana Miletić	
ISKUSTVO PREPRISTUPNIH FONDOVA.....	69
Experience With Pre-Accession Funds	
S. Knežević	
A. Kulaš	
M. Stanić	
IZAZOVI POLITIKE REGIONALNOG RAZVOJA U REPUBLICI SRBIJI.....	82
Challenges Of Regional Development Policy In Serbia	
Jelena Pivašević	
Slađana Plačkov	
ŽENELIDERI U SPORTU	90
Women Leaders In Sport	
Marija Grbović	
KONTROLA USKLAĐENOSTI POSLOVANJA (KOMPLAJANS) I SPREČAVANJE PRANJA NOVCA I FINANSIRANJA TERORIZMA U BANKAMA.....	97
Control Of The Compliance And Money Laundering And Terrorism Financing Prevention In The Banking Business	
Ljiljana Fijat	
Dragan Božić	
Stevan Tomašević	
INOVACIJE NA TRŽIŠTU KAPITALA ŠANSZA ZA RAZVOJ BOSNE I HERCEGOVINE108	
Innovations On The Capital Market The Chance For Development Of Bosnia And Herzegovina	
Ismet Kumalić	

RAZLOZI I INTERESI ZA REGULACIJU BANAKA.....	120
Reasons And Interests For The Banks' Regulation	
Marijana Lj. Žiravac Mladenović	
POSLOVANJE BANKARSKIH INSTITUCIJA ZEMALJA CENTRALNE I ISTOČNE EVROPE U USLOVIMA RECESIJE.....	134
Activities Of Banking Institutions In Central And Eastern Europe In Recession	
Miloš M. Dragosavac	
Dunja R. Đukanović	
РАЧУНОВОДСТВЕНИ ОБУХВАТ ЈАВНО-ПРИВАТНОГ ПАРТНЕРСТВА.....	142
Accounting Scope Of The Public-Private Partnership	
Ведрана Вуковић	
EVROPSKA MONETARNA UNIJA: PROŠLOST I AKTUALNI TRENUK 154	154
European Monetary Union: Past And Current Status	
Jelena Vojnović	
Slađana Plačkov	
Dragana Drinić	
NOVI ASPEKTI INTERNE REVIZIJE I KONTROLE U POSLOVANJU PREDUZEĆA 167	167
New Aspects Of Internal Audit And Control In Company Business	
Brankica Todorović	
IMLIKACIJE KODEKSA O OPOREZIVANJU POSLOVNE AKTIVNOSTI NA POREZ NA DOBIT U REPUBLICI SRPSKOJ 174	174
Implications Of The Code Of Conduct For Business Taxation In The Republic Of Srpska	
Ljiljana Jović	
Ljiljana Maksimović	
DETERMINING THE COST OF EQUITY IN THE CONDITIONS OF CRISIS 184	184
Artur Paździor	
UTICAJ I POSLEDICE SVETSKJE EKONOMSKE KRIZE NA MAKROEKONOMSKE FAKTORE ZEMALJA CENTRALNE I ISTOČNE EVROPE..... 192	192
Impact And Consequences Of The Global Economic Crisis On The Macroeconomic Factors In Central And Eastern Europe	
Miloš M. Dragosavac	
ANALYSIS OF INFLATION PERSISTENCE IN SERBIA 202	202
Mirjana Miletić	
Siniša Miletić	
ZNAČAJ PRIMENE ODGOVORNOG MARKETINGA U PREHRAMBENOJ INDUSTRIJI ZA OČUVANJE ZDRAVLJA LJUDI 216	216
The Importance Of Applying Responsible Marketing In The Food Industry Aimed At Human Health Protection	
Zorana Antić	
Milka Ivanović	
Srdan Božetić	
ФОКУС НА ЗАДОВОЉСТВО КОРИСНИКА У ИНТЕГРИСАНОМ МЕНАџМЕНТУ КРОЗ ПРИМЈЕНУ БСЦ КОНЦЕПТА У ГРАДСКОЈ УПРАВИ БАЊА ЛУКА..... 227	227
Customer Satisfaction Focus In Integrated Management Applied Through Bsc Concept In Administrative Service In Local Government Of Banja Luka City	
Кристина Бобрек Маџановић	
STRATEGIJA RAZVOJA NOVIH PROIZVODA I UVOĐENJE NOVIH TRŽIŠNIH PONUDA U PREDUZEĆE..... 240	240
Strategy Of New Product Development And Introduction Of New Market Offerings In The Enterprise	
Slađana Plačkov	
Pivašević Jelena	
Vojnović Jelena	
EFEKTI AKTIVNOSTI UNAPREĐENJA PRODAJE PRILIKOM ULASKA POZNATOG BRENDA NA NOVO TRŽIŠTE..... 252	252
Effects Of Sales Promotion Activities Upon Entering The Famous Brand In A New Market	
Mirjana Milovanović	
Nenad Perić	

ZAŠTITA PRAVA POTROŠAČA U UGOVORIMA ZAKLJUČENIM VAN POSLOVNIH PROSTORIJA I UGOVORIMA NA DALJINU KAO CILJ TRGOVINSKE POLITIKE..	260
Protection Of Consumer Rights In The Contracts Concluded Away From Business Premises And Distance Contracts As The Objective Of Trade Policy	
Danijela M. Glušac	
Dragana Lj. Gašević	
Marija D. Lazarević	
Milica S. Stanković	
АУДИО И ВИДЕО СНИМЦИ КАО ДОКАЗ У КРИВИЧНОМ ПОСТУПКУ	269
Audio And Video Recordings As Evidence In Criminal Proceedings	
Бојан Деспотовић	
Предраг Голубовић	
POLITIKA SUZBIJANJA MALOLETNIČKE DELINKVENCije KAO DETERMINANTA DRUŠTVENOG RAZVOJA.....	284
Policy Of Prevention Of Juvenile Delinquency As A Determinant Of Social Development	
Darko Dimovski	
Filip Mirić	
NEOSNOVANO LIŠENJE SLOBODE U KRIVIČNOM ZAKONODAVSTVU REPUBLIKE SRBIJE (ODGOVORNOST I KAŽNJIVOST)	295
Groundless Apprehension In The Criminal Legislation Of The Republic Of Serbia (Responsibility And Punishment)	
Dragan Jovašević	
Ljubinko Mitrović	
PRAVNI OKVIR ZAŠTITE OD MOBINGA U ZAKONODAVSTVU BOSNE I HERCEGOVINE	306
Legal Form Of Mobbing Protection In Bosnia And Herzegovina Legislation	
Aleksandra Vuković	
IMMIGRATION POLICY OF THE EUROPEAN UNION.....	323
Jasna (JČ) Čošabić	
КРИМИНАЛИТЕТ И КОРУПЦИЈА.....	336
Crime And Corruption	
Бранка М. Павловић	
PRESTANAK UGOVORA O ZAKUPU POSLOVNIH PROSTORIJA.....	344
Termination Of The Contract Of The Office Space Lease	
Jovana Pušac	
PRIMENA SERVISA DRUŠTVENIH MREŽA U BANKAMA U SRBIJI.....	356
Usage Of Social Networks Services In Banks In Serbia	
Dalibor Vučić	
Saša Salapura	
Dušan Barać	
NOVA TEHNOLOŠKA RJEŠENJA I NJIHOV UTICAJ NA ZADOVOLJSTVO KORISNIKA USLUGA U JAVNOJ UPRAVI.....	368
New Tehnological Solutions And Thier Effect On Customer Satisfactin In Public Administration	
Mladen Radivojević	
Jefto Džino	
Bojan Žunić	
STEGANOGRAFIJA – PREDNOSTI I NEDOSTACI.....	379
Steganography - Advantages And Disadvantages	
Boško Rodić	
Milica Tepšić	
Radovan Korićanac	
ZNAČAJ ELEKTRONSKOG POSLOVANJA ZA RAZVOJ MALO PRODAJNIH PREDUZEĆA	391
Importance of E-business for development of retail enterprises	
Dejan Sredojević	
MENADŽMENT INFORMACIONI SISTEMI – PRIMERI APLIKACIJA ZA PREDUZEĆE	400
Management information system – examples of application for enterprise	
Saveta Vukadinović	

Jovanka Popović

Vlado Radić

Rade Stanković

SIGURNOSNI RIZICI I RANJIVOSTI WEB APLIKACIJA..... 412

Web Application Security Risks And Vulnerabilities

Saša Salapura

Dalibor Vučić

**INFORMATIZACIJA OBRAZOVNOG SISTEMA REPUBLIKE SRPSKE SA POSEBNIM
OSVRTOM NA ELEKTRONSKO UČENJE U GIMNAZIJI..... 421**

**Informations Of The Republic Of Srpska Education System With A Special Focus On E-Learning In
High School**

Dragan Pejić

Zorana Agić

**REFORMOM JAVNE UPRAVE I IMPLEMENTACIJOM SISTEMA KVALITETA DO BOLJE
USLUGE U REPUBLICI SRPSKOJ..... 434**

**Public Administration Reforms And Implementation Of Quality Systems In Order To Improve
Services In Republic Of Srpska**

Ljubomir Mrda

Mladen Radivojević

PRESTANAK UGOVORA O ZAKUPU POSLOVNIH PROSTORIJA

Termination Of The Contract Of The Office Space Lease

Jovana Pušac

Pravni fakultet Univerziteta u Banjaluci
Bulevar vojvode Stepe Stepanović 77, Banja Luka, Republika Srpska, BiH
+ 387 65 692 377; + 387 51 318 606; jovana.pusac@gmail.com

Sažetak

Predmet ovog rada jeste analiza specijalnih načina putem kojih prestaje ugovor o zakupu poslovnih prostorija u pravnom sistemu Republike Srpske. Kako je reč o posebnoj vrsti zakupa za koji važi posebni propis, Zakon o zakupu poslovnih zgrada i prostorija koji datira iz perioda bivše SR BiH, uz supsidijarnu primenu Zakona o obligacionim odnosima, tako se i prestanak ovog obligacionog odnosa odlikuje elementima koji su *differentia specifica* u odnosu na prestanak zakupa u opštem smislu. Imajući u vidu kako ovu činjenicu, tako i specifična rešenja konkretnog pravnog sistema u odnosu na susedne zemlje, autor je nastojao da, naročito, komparativnom analizom, te osvrtnom na aktuelnu sudsku praksu, rasvetli ovo pravno pitanje. Pri tome je posebna pažnja posvećena pravnim „žarištima“, tj. onim pitanjima koja u sudskoj praksi izazivaju najviše dilema.

Ključne reči: zakup, poslovne prostorije, prestanak ugovora

JEL klasifikacija: K12

Summary

The subject of this paper is analysis of the special ways in which terminate the office space lease in the legal system of the Republic of Srpska. Since this is a special type of lease that applies special act, Law on the Lease of business buildings and premises which dates from the period of the former Socialist Republic of Bosnia and Herzegovina, with the subsidiary implementation of the Law of Obligations, so and the termination of this contractual relationship is characterized by elements which are *differentia specifica* in relation to the desuetude of the lease in general. Bearing in mind that this fact and the specific solution of a observed legal system in relation to neighboring countries, the author has endeavored, in particular, by comparative analysis and review of current judicial practice, to illuminate on this law issue. In addition, special attention was paid to the legal "focus", i.e. those issues in the domain of the problem, which in the case law cause most dilemmas.

Keywords: lease, business premises, contract termination.

1 Uvod

Ugovor o zakupu poslovnih prostorija je kontrakt kojim se zakupodavac obavezuje da preda zakupcu određene poslovne prostorije na upotrebu, a ovaj se obavezuje da mu za to plaća određenu zakupninu i da, po prestanku ugovora, vrati predmet zakupa zakupodavcu¹⁴³. Reč je o obligacionom odnosu¹⁴⁴ koji se odlikuje

¹⁴³ Definicija je izvedena analogno odredbi člana 567. stav 1. Zakona o obligacionim odnosima („Sl. list SFRJ“, br. 29/78, 39/85, 45/89, 57/89 i „Sl. glasnik Republike Srpske“, br. 17/93, 3/96, 39/03, 74/04, dalje: ZOO). Napominjemo da je u Republici Srpskoj izvršena tzv. čista recepcija obligacionog prava koja se sastojala u gotovo potpunom preuzimanju Zakona o obligacionim odnosima SFRJ (istorijsko-pravna recepcija), te Zakona o obligacionim odnosima SRJ (uporedno-pravna recepcija) u zakonodavni sistem Republike Srpske. Usled toga, razlike između teksta Zakona o obligacionim odnosima Republike Srbije ("Sl. list SFRJ", br. 29/78, 39/85, 45/89 - odluka USJ i 57/89, "Sl. list SRJ", br. 31/93 i "Sl. list SCG", br. 1/2003 - Ustavna povelja, dalje: ZOO Srbije) i Zakona o obligacionim odnosima

nizom specifičnosti usled čega je i uređen posebnim propisom, Zakonom o zakupu poslovnih zgrada i prostorija¹⁴⁵, uz koji se supletivno, kao propis *lex generalis*, primenjuje Zakon o obligacionim odnosima¹⁴⁶.

Za razliku od zakupa u klasičnom smislu koji je neformalan, nastanak ugovora o zakupu poslovnih prostorija u pravu Republike Srpske uslovljen je pismenom, a u slučaju upisa prava zakupa u javne knjige, i notarskom formom (forma *ad solemnitatem*), više v. (Pušac, 2013, str. 153). Dakle, po sredi je interesantan i veoma učestao obligacioni odnos s neretkim nedoumicama u sudskoj praksi s obzirom na elemente koji ga čine odnosom *differentia specifica* naspram zakupa u klasičnom smislu. Upravo će iz tih razloga, ta posebna obeležja koja tangiraju pitanje prestanka zakupa poslovnih prostorija, biti okosnica ovog rada. Analizom će, pri tom, biti obuvačen i uporednopravni pregled relevantne pravne regulative država u okruženju, i to Republike Srbije¹⁴⁷, Republike Crne Gore¹⁴⁸ i Republike Hrvatske¹⁴⁹.

2 O prestanku ugovora uopšte

Pod prestankom ugovora podrazumevamo prestanak obligacionopravnog dejstva prava i obaveza koje je taj ugovor stvorio. Istina, zakon ne govori o prestanku ugovora, već samo o prestanku obaveza (članovi 295. do 394. ZOO),¹⁵⁰ no, treba imati u vidu da se pod nomotehničkim pojmom „obaveze“ podrazumevaju obligacije uopšte. Čak i ako bismo doslovce shvatili ovaj pojam, morali bismo imati u vidu da su prava i obaveze iz obligacije neraskidivo vezani i uzajamno uslovljeni (ono što predstavlja obavezu iz obligacije za jednog

Republike Srpske su neznatne (članovi odredaba se po numeraciji apsolutno podudaraju) i ne tangiraju predmet našeg rada.

¹⁴⁴ Istina, u pravnoj teoriji još uvek ne postoji jedinstven stav o tome da li je priroda zakupa obligacionopravna ili stvarnopravna. No, ta se kolebanja doktrine svakako ne tiču ugovora o zakupu u celosti, već samo jednog njegovog elementa – zakupčevog prava posle izvršene predaje. S obzirom da ugovor o zakupu rađa uzajamna prava i obaveze za ugovorne strane, te da su ta prava i obaveze nesumnjivo obligacionopravnog karaktera, jasno je zbog čega se ovaj kontrakt i pravna dejstva koja on proizvodi izučavaju u obligacionom pravu. Međutim, najvažnije i osnovno pravo koje zakupac stiče posle predaje stvari, nema obligacionopravnu prirodu. Nakon predaje, zakupac stiče pravo korišćenja, odnosno, neposrednu faktičku i, eventualno, pravnu vlast na zakupljenoj stvari. Upravo je to ono obeležje po čemu se zakupčevo pravo približava stvarnim pravima, te zbog toga predstavlja predmet interesovanja stvarnog prava. Opširnije v. (Orlić, str. 511-514).

¹⁴⁵ Zakon o zakupu poslovnih zgrada i prostorija („Sl. list BiH“, broj 33/77, 12/87, 30/90 i 7/92, dalje: ZZPZP) seu Republici Srpskoj primenjuje na osnovu odredbe člana 12. Ustavnog zakona za provođenje Ustava Republike Srpske („Sl. glasnik RS“ broj 21/92 – prečišćeni tekst), kao i na osnovu odredbe člana 568. ZOO.

¹⁴⁶ Istina, odredbom člana 568. ZOO propisano je da se odredbe glave XI ZOO neće primenjivati na zakupe uređene posebnim propisima. No, čini nam se da je ovu regulu valjalo preciznije formulisati budući da se ona, ovakva kakva jeste, *stricto iure*, odnosi samo na one zakupe koji su u potpunosti regulisani posebnim propisom, dok će u ostalim slučajevima nužno doći do supletivne primene opštih obligacionih pravila, ali i onih posebnih iz ugovora o zakupu. Sem toga, radi se o koliziji ove i odredbe člana 23. ZOO koja reguliše princip *lex specialis derogat legi generali*, te bi normativno preciznija odredba člana 568. ZOO, po našem mišljenju, trebalo da glasi: „Na zakup uređen posebnim propisima primenjuju se odredbe ove glave u pitanjima koja nisu uređena tim propisima”.

¹⁴⁷ U Srbiji se u ovoj materiji primenjuje Zakon o obligacionim odnosima, jer je posebni propis kojim je ista bila uređena, Zakon o poslovnim prostorijama („Službeni glasnik Republike Srbije“, br. 11/92), stavljen van snage. U tom smislu je i presuda Višeg privrednog suda u Beogradu, Pž. 1142/95 od 22.03.1995. godine: „Prestankom važenja Zakona o poslovnim prostorijama („Službeni glasnik RS“ br. 11/92) primenjuju se na zakupne odnose odredbe Zakona o obligacionim odnosima“, Zbirka aktuelne sudske prakse, Poslovni biro, 2013, Beograd, str. 593., odluka br. 1405.

¹⁴⁸ U Crnoj Gori je novim Zakon o obligacionim odnosima Crne Gore, i to, odredbama članova od 637. do 656. Zakona, posebno normirana oblast zakupa poslovnog prostora („Službeni list Crne Gore“, br. 47/08, dalje: ZOO CG).

¹⁴⁹ U Hrvatskoj je nedavno usvojen Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“, br. 125/11, dalje: ZZKPP Hrvatske). U Federaciji Bosne i Hercegovine u ovoj materiji važi isti propis kao i u Republici Srpskoj, i to Zakon o zakupu poslovnih zgrada i prostorija („Službeni list SR BiH“, br. 33/77, 12/87, 30/90, kao i „Službeni list R BiH“, br. 3/93 i 13/94), koji se, kao federalni zakon, primenjuje na osnovu člana IX.5. Ustava Federacije Bosne i Hercegovine.

¹⁵⁰ Stoga se prestanak ugovora javlja kao teorijska konstrukcija sa izvanrednim praktičnim značajem.

subjekta istovremeno čini pravo za drugog subjekta i obrnuto), te da će prestanak obaveza, neminovno dovesti i do prestanka prava iz obligacije. Kada je jednom nastala, obligacija ima za cilj da se realizuje, odnosno da dođe do njenog ispunjenja. Rečju, obligaciji nije svrha da nastane i da kao takva ostane, tj. da večno traje. Zbog toga se često kaže da „obligaciono pravo nosi u sebi klicu svoje smrti: ono se gasi kad sa ispunjenjem postigne svoj cilj (Radbruch, 1998:147)“. No, ovde nije reč o prestanku obligacija uopšte, već o prestanku ugovora kao „najvažnijeg izvora obligacija (Kapor, 1983:16)“.

Naime, obligacioni ugovori mogu prestati na razne načine koje, načelno, možemo podeliti u dve grupe: *opšti* načini prestanka koji su karakteristični za sve ugovorne obligacije i *specijalni* načini prestanka koji su tipični samo za pojedine vrste ugovora, više v. (Salma, 2009, str. 393)¹⁵¹.

Možemo govoriti o sledećim opštim načinima prestanka ugovora:

- prestanak ugovora ispunjenjem (osnovni, idealni način prestanka ugovora) ili bez ispunjenja (kompenzacijom, novacijom, oprostom duga, otkazom, smrću ugovornih strana kod obligacija *intuitu personae*, sjedinjenjem, propašću individualno određene stvari, zastarelošću potraživanja, protekom roka kod fiksnih ugovora),
- prestanak ugovora usled nemogućnosti ispunjenja,
- prestanak ugovora usled raskida,
- prestanak ugovora utvrđivanjem ništavosti, i
- prestanak ugovora poništenjem, tj. usled rušljivosti, više (Morait, 2010, str. 237).

Ovde će biti reči o specijalnim načinima prestanka ugovora, i to ugovora o zakupu poslovnih prostorija. To ne znači da i kod ovde, pored specijalnih, ne dolaze u obzir i opšti načini prestanka koji važe za sve ugovorne obligacije, ali oni neće biti predmet razmatranja, jer bi to svakako premašilo naše napore i tematsku odrednicu rada.

3 Načini prestanka ugovora o zakupu poslovnih prostorija

Ako bismo pokušali da sumiramo vidove na koje ugovor o zakupu poslovnih prostorija prestaje, primetili bismo da taj prestanak može biti: 1) istekom ugovorenog vremena, 2) na osnovu otkaza, 3) na osnovu sporazuma, 4) na osnovu odustanka, 5) smrću zakupodavca, odnosno zakupca ako je tako ugovoreno, 6) propašću predmeta zakupa usled više sile, te 7) usled ostalih, zakonom propisanih, razloga (eksproprijacija, opasna svojstva predmeta zakupa). U nastavku rada, svakom od pomenutih osnova oslobađanja od ugovornih obaveza biće posvećena posebna pažnja.

3.1 Prestanak istekom ugovorenog vremena

Poći ćemo, najpre, od činjenice da je vreme trajanja zakupa bitan elemenat ugovora s obzirom da se zakupac obavezuje da poslovne prostorije, posle određenog vremena, vrati zakupodavcu¹⁵². Ugovorne strane su, prema tome, obavezne da se sporazumeju o vremenskom ograničenju zakupa bilo tako što će na izričit način, kalendarskim računanjem vremena, odrediti da će ugovor trajati određeno vreme s naznačenjem tog vremena, bilo tako što će stipulisati da ugovor zaključuju na neodređeno vreme¹⁵³.

¹⁵¹ Za razliku od našeg prava, englesko pravo, na primer, ne poznaje ove načine prestanka ugovora, već su oni svi obuhvaćeni pojmom ispunjenja ugovornih obaveza (Gunter, 2004, 312-319) i (Ewan, 2007, 215).

¹⁵² Istina, iz zakonske definicije ugovora o zakupu (član 567. stav 1. ZOO), koju *mutatis mutandis*, primenjujemo i na ovu vrstu zakupa, vreme trajanja nije predviđeno kao bitan elemenat. No, ako imamo u vidu činjenicu da je po sredi ugovor čije se obaveze prostiru na određeni vremenski period, te naročito, njegov, zakonom propisan obavezni sadržaj (obavezno naznačenje trajanja ugovora), možemo zaključiti da ovaj sastojak ugovora ipak ima kvalifikativ bitnog elementa. Više o tome v. (Perović, 1986, str. 672), i (Babić, 2006, str. 141).

¹⁵³ „Prema aktuelnoj praksi, ugovor o zakupu zaključen na preterano dugo određeno vreme, na primer na 99 godina, kada se to protivi njegovoj pravnoj prirodi ograničenog trajanja, ima se smatrati kao ugovor na neodređeno vreme, ako iz ugovora ili zakona ne sledi šta drugo.“ (Kozar, 1996:471).

Ugovor o zakupu poslovnih prostorija koji je zaključen na određeno vreme prestaje istekom vremena na koje je zaključen (član 32. stav 1. ZZPZP) i to, onog dana koji su ugovorne strane odredile¹⁵⁴. Reč je o prestanku obligacionog odnosa *ex lege* pa bi eventualna sudska odluka imala samo deklarativno dejstvo¹⁵⁵.

U slučaju da zakupac odbija da, po isteku ugovorenog vremena, poslovne prostorije isprazni i preda, zakupodavac može tužbom kod nadležnog suda¹⁵⁶ tražiti njihovu predaju, pri čemu će se spor po takvoj tužbi smatrati hitnim (član 32. stav 2. ZZPZP)¹⁵⁷. U praksi se najčešće i dešava situacija u kojoj zakupac odbija dobrovoljnu predaju poslovnih prostorija po isteku ugovorenog vremena, pa je sasvim opravdano što zakupodavcu u takvom slučaju pripada pravo na naknadu štete koju trpi zbog toga što je, s jedne strane, onemogućen u korišćenju sopstvene stvari, a s druge, zbog toga što je sprečen da poslovne prostorije izda drugom licu u zakup pod povoljnijim uslovima.

Pošto zakupac u tom slučaju ima položaj neosnovano obogaćenog (nalazi se u posedu tuđe stvari bez pravnog osnova, tj. bez ugovora o zakupu), on će biti dužan da zakupodavcu vrati plodove (tj. zakupninu) i plati zatezne kamate, i to od dana kada je, prema ugovoru, bio obavezan da preda ispražnjene poslovne prostorije pa sve do konačne predaje istih (analogna primena odredbe člana 210. stav 1. ZOO u vezi sa članom 214. ZOO)¹⁵⁸. Pri tom će sud visinu zakupnine utvrditi prema iznosu koju bi zakupodavac osnovano mogao da očekuje prema redovnom toku stvari da mu je predmet zakupa vraćen u ugovorenom roku. U tom smislu se izjašnjava i sudska praksa¹⁵⁹.

3.1.1 Prećutno obnavljanje ugovora

U slučaju kada je ugovor o zakupu poslovnih prostorija zaključen na određeno vreme i to vreme istekne, a ugovornici se i dalje ponašaju kao zakupac i zakupodavac, odnosno kada zakupac nastavi da koristi poslovne prostorije, a zakupodavac se tome ne protivi, važi zakonska fikcija da je zaključen novi ugovor o zakupu neodređenog trajanja (član 33. stav 1. ZZPZP), pod istim uslovima kao i prethodni (shodno odredbi člana 596. stav 1. ZOO) izuzev onih koji se odnose na obezbeđenja data od strane trećih lica za prvi zakup (npr. zaloga, jemstvo)¹⁶⁰. To znači da prećutno obnovljeni ugovor o zakupu može prestati otkazom kao i svaki drugi zakup zaključen na neodređeno vreme. Pri tome će se smatrati da se zakupodavac nije protivio

¹⁵⁴ Ako su se, na primer, ugovorne strane sporazumele da će zakup poslovnih prostorija trajati od 1. juna ove godine do 31. jula sledeće godine, tada je zakupac dužan da isprazni i preda poslovne prostorije zakupodavcu do ponoći između 31. jula i 1. avgusta sledeće godine, tako da poslovne prostorije budu prazne na dan 1. avgusta. Ako su ugovorne strane odredile početak roka (npr. 1. jun) i odsek vremena u kojem će ugovor trajati (npr. šest meseci, dve godine), ali nisu odredile dan kada će on prestati da proizvodi pravna dejstva, tada se primenjuju opšta pravila o računanju vremena (član 77. ZOO).

¹⁵⁵ Prema tome, nije potrebna nikakva izjava volje ugovornih strana, jer se zakup zaključen na određeno vreme gasi faktom proteka tog vremena. Odredbom člana 554. stav 1. Skice za zakonik o obligacijama i ugovorima čak je i naglašeno da u tom slučaju „nije potrebno da zakup bude otkazan“ (Konstantinović, 1996, str. 203).

¹⁵⁶ Reč je o isključivoj mesnoj nadležnosti suda na čijem se području nalaze poslovne prostorije kao nepokretnosti. V. odredbu člana 42. Zakona o parničnom postupku Republike Srpske („Sl. glasnik RS“, br. 58/03, 85/03, 74/05, 63/07 i 49/09, dalje: ZPP).

¹⁵⁷ „Zakupac koji po prestanku zakupa ne preda zakupodavcu poslovnu prostoriju, dužan je da mu plati naknadu u visini zakupnine koja se u tom mestu plaćala za takve prostorije u tom vremenu.“ Presuda Vrhovnog suda BiH, Rev. 259/86 od 7.9.1986. godine, Bilten VS BiH, br. 3/86, odluka 44.

¹⁵⁸ V. presudu Vrhovnog suda Republike Srpske, broj Rev - 950/07 od 16.02.2009. godine, http://pravosudje.ba/vstv/faces/pdfservlet?p_id_doc=16134, preuzeto 31.08.2013. godine.

¹⁵⁹ „Za obračun visine štete po osnovu izmakle dobiti zbog neizvršenja ugovorne obaveze zakupca (odbijanja da se stvar koja je bila predmet zakupa po prestanku istog vrati zakupodavcu) merodavna je visina zakupnine koju bi zakupodavac osnovano mogao da očekuje prema redovnom toku stvari da je bio u njenom posedu tj. da mu je ista u ugovorenom roku od strane zakupca i vraćena.“ Zbirka aktuelne sudske prakse, Poslovni biro, 2013, Beograd, str. 564, odluka br. 1352.

¹⁶⁰ U slučaju prećutno obnovljenog ugovora o zakupu ta obezbeđenja prestaju u skladu sa odredbom člana 596. stav 2. ZOO.

produženju ugovora ako do isteka vremena na koji je ugovor zaključen ili 15 dana po isteku tog vremena nije pismeno ili putem suda zahtevao da mu zakupac preda prostorije (član 33. stav 2. ZZPZP).

Ovo tzv. prećutno obnavljanje zakupa (*tacita reconductio*) često se citira kao izuzetak od pravila da ćutanje nije znak pristajanja, mada ovde nije reč o „ćutanju“, jer fakat upotrebe tuđe stvari predstavlja izjavu volje ponašanja iz koga se sa sigurnošću može zaključiti i postojanje određene volje zakupca (konkludentna radnja) (Perović, 1986:689). Međutim, kada je reč o zakupodavcu, onda treba razlikovati dve moguće situacije: ako po isteku ugovorenog roka zakupodavac i dalje prima zakupninu ili na drugi način pokazuje volju da ostaje i dalje u ugovornom odnosu, onda nije reč o njegovom pasivnom ponašanju, i u toj hipotezi ceo slučaj nije primer izuzetka od postavljenog pravila da ćutanje nema značaj izjave volje; naprotiv ako po isteku ugovorenog roka zakupac i dalje upotrebljava stvar koja je predmet zakupa, a zakupac se tome ne protivi, ne prima zakupninu, niti na bilo koji drugi način izražava volju u smislu produženja zakupa, onda se prema zakonskom naređenju, pasivno ponašanje zakupodavca uz aktivno ponašanje zakupca ima uzeti kao činjenica koja dovodi do obnavljanja ugovora o zakupu. Samo, dakle, u ovom poslednjem slučaju može se govoriti o izuzetku da pasivno ponašanje može imati značaj izjave volje, jer u prisustvu drugih pretpostavki, reč je o aktivnom ponašanju, tj. o izjavi volje izričnim ili prećutnim putem (Perović, 1986:261).

3.2 Prestanak na osnovu otkaza

U slučaju kada je zaključen na neodređeno vreme, ugovor o zakupu poslovnih prostorija može prestati na osnovu otkaza (*renunciatio*), ali u svakom slučaju ne pre isteka jedne godine od zaključenja ugovora (član 26. ZZPZP)¹⁶¹. Po svojoj pravnoj prirodi, otkaz predstavlja pravnu moć (pravo na preobražaj prava) zakupca ili zakupodavca kojom se, putem jednostrane izjave volje, čini kraj ugovoru o zakupu (Perović, 1986:689). Praktične prednosti otkaza su stvari dovele do tačke da je otkaz jedan od najšire primenjivanih osnova oslobađanja od ugovornih obaveza (Kreća, 1991:11). Međutim, zakup poslovnih prostorija, kao uostalom i svaki drugi trajni dugovinski odnos, ne prestaje samim dostavljanjem otkaza protivnoj strani, već istekom, poslednjeg dana zakonom propisanog ili ugovorom određenog, otkaznog roka¹⁶². Tako, ako ugovorne strane ništa povodom toga nisu stipulisale, otkazni rok iznosi šest meseci¹⁶³ i može teći samo od prvog, odnosno petnaestog u mesecu¹⁶⁴. Budući da su pravila o dužini i početku toka otkaznog roka dispozitivne prirode, za ugovornike će biti najpovoljnije rešenje da, rukovodeći se sopstvenim interesima, svojom voljom urede pravila u vezi sa otkaznim rokom.

¹⁶¹ Ovo ograničenje opšteg pravila obligacionog prava da obe ugovorne strane mogu dati otkaz u bilo kom trenutku trajanja ugovora o zakupu zapravo štiti interese onog ugovornika koji bi, u suprotnom, mogli biti oštećeni zloupotrebom otkaza od strane onog drugog ugovornika. To pogotovo važi za zakupca koji je, recimo, u zakupljenim poslovnim prostorijama taman otpočeo poslovnu delatnost, a zakupodavac mu otkazuje ugovor bez obrazloženja. Upor. član 23. ZZKPP Hrvatske koji sadrži isto rešenje, ali daje mogućnost da se ugovorne strane i drugačije sporazumeju, dok je odredbom člana 651. ZOO CG predviđen rok od šest meseci, ako šta drugo nije ugovoreno.

¹⁶² Otkaz ugovora o zakupu poslovnih prostorija je punovažan kada između dana dostave otkaza protivnoj strani i dana kada treba da prestane zakupni odnos protekne vreme određeno *ugovorom* ili *ovim zakonom* (otkazni rok). Član 27. stav 1. ZZPZP. Svrha poštovanja otkaznog roka sastoji se u tome da se drugoj ugovornoj strani omogući da se pripremi za prestanak ugovora koji nije morala ili nije mogla očekivati.

¹⁶³ Isto rešenje sadrži i § 1116. Austrijskog građanskog zakonika. No, u uporednom zakonodavstvu susrećemo veoma različita dispozitivna pravila o dužini otkaznog roka. Tako npr. u Srbiji otkazni rok, ako šta drugo nije ugovoreno, iznosi osam dana s tim da otkaz ne može biti dat u nevreme, pri čemu zakupac može otkazati ugovor i bez davanja otkaznog roka ako su zakupljene stvari opasne po zdravlje čak i ako mu je to u času zaključenja ugovora bilo poznato (član 597. stav 2. i 3. ZOO Srbije), a zakupodavac ima pravo otkaza bez davanja otkaznog roka u slučaju upotrebe predmeta zakupa protivno ugovoru (član 582. ZOO Srbije). U Cmoj Gori, prema dispozitivnoj normi, otkazni rok iznosi tri meseca (član 652. stav 3. ZOO CG), a u Hrvatskoj trideset dana (član 24. stav 3. ZZKPP Hrvatske).

¹⁶⁴ Isto pravilo sadrže i odredbe člana 652. stav 4. ZOO CG, te člana 24. stav 4. ZZKPP Hrvatske.

Za razliku od odustanka, koji je, kao varijanta jednostranog raskida ugovora, moguć samo iz zakonom predviđenih razloga, i to, kao sankcija za onog ugovornika koji ne ispunjava svoje ugovorne obaveze¹⁶⁵, otkaz ugovora o zakupu poslovnih prostorija može se, uz poštovanje otkaznog roka, dati u svako doba i bez obrazloženja. Iz ovog proizilazi da pravo na otkaz nije uslovljeno skrivljenim ponašanjem ugovorne strane, te se posmatrano, s tog stanovišta, javlja kao najjednostavniji način jednostranog gašenja ovog obligacionog odnosa.

Ugovor o zakupu poslovnih prostorija otkazuje se preko nadležnog suda (član 29. i član 30. ZZPZP)¹⁶⁶. U otkazu se mora naznačiti i dan do kojeg je, po zahtevu strane koja izjavljuje otkaz, protivna strana (zakupac) dužna da se iseli i preda poslovne prostorije, odnosno, dan do kojeg je protivna strana (zakupodavac) dužna da poslovne prostorije primi. Na osnovu otkaza koji je podneo zakupodavac, sud će izdati nalog ako iz otkaza i priloženog ugovora o zakupu proizilazi da je održan otkazni rok predviđen zakonom, odnosno ugovorom. U tom slučaju, sud će odrediti zakupcu da, do dana označenog u otkazu, poslovne prostorije isprazni i preda ih zakupodavcu ili da, u roku od osam dana od dana dostavljanja naloga, podnese sudu prigovor protiv naloga. Danom podnošenja prigovora, zakupodavac stiče položaj tužioca, a zakupac položaj tuženog, pri čemu se na postupak po prigovoru shodno primenjuju pravila parnične procedure, a sporovi na osnovu otkaza ovih ugovora smatraju hitnim¹⁶⁷. Za razliku od predašnjih pravila, otkaz koji je podneo zakupac, sud će, bez izdavanja naloga, dostaviti zakupodavcu¹⁶⁸.

3.3 Prestanak na osnovu sporazuma

Pored otkaza, osnov oslobađanja od obaveza iz ugovora o zakupu poslovnih prostorija zaključenog na neodređeno vreme može biti i sporazum ugovornih strana (član 26. stav 1. ZZPZP). Naime, sporazum o raskidu, ili kako se još naziva dobrovoljni raskid ugovora, predstavlja saglasnu izjavu volja ugovornika o

¹⁶⁵ Svaka ugovorna može odustati od ugovora o zakupu poslovnih prostorija, dakle, jednostrano ga raskinuti, ali samo ako su ispunjeni uslovi predviđeni odredbama člana 34. i člana 35. ZZPZP. Suprotno je u pravnom sistemu Srbije: „Tužilac nema pravo da otkaze ugovor o zakupu koji je zaključen na određeno vreme bez navođenja razloga obzirom da iz člana 4. nesumnjivo proizilazi da su stranke zaključile ugovor o korišćenju predmetnih prostorija u tačno određenom trajanju.“ Presuda Vrhovnog suda Srbije, Prev. 401/98 od 18.08.1998. godine, Zbirka aktuelne sudske prakse, Poslovni biro, 2013, Beograd, str. 572., odluka br. 1373. U vezi s tim v. napomenu broj 50.

¹⁶⁶ Međutim, „na ugovor o zakupu dijela poslovnog dvorišta radi smještaja materijala, ne primjenjuju se propisi republičkog Zakona o zakupu poslovnih prostorija, već odredbe o zakupu iz Zakona o obligacionim odnosima. Otkaz ovog ugovora ne daje se preko suda.“ Presuda Vrhovnog suda BiH, br. PŽ. 822/88 od 16.11.1989. godine, Bilten VS BiH, br. 4/89, odluka br. 90.

¹⁶⁷ I u pravnom sistemu Srbije postoji mogućnost da zakupodavac otkaze ugovor putem suda (naravno, mimo otkaznog naloga), ali i tu je reč o tužbi za iseljenje zakupca. Tako je u jednom sporu utvrđeno da je tužilac tužbu za iseljenje podneo bez prethodnog otkaza. Međutim, u konkretnom slučaju sud je našao da tužba zamenjuje otkaz ugovora o zakupu. Naime, tužba je podneta 28.11.2002. godine, otkazni rok je istekao pre zaključenja glavne rasprave 26.12.2003. godine, pa je osnovan tužbeni zahtev tužioca za iseljenje. Iz obrazloženja presude Višeg trgovinskog suda PŽ. 7517/04 od 7.12.2004. godine, Zbirka aktuelne sudske prakse, Poslovni biro, 2013, Beograd, str. 571., odluka br. 1371.

¹⁶⁸ I kada je reč o formi otkaza, u uporednim zakonodavstvima prisutna su sasvim različita rešenja, ali je jedno jednodušno usvojeno – procedura prestanka ugovora na osnovu otkaza odvija se *vansudskim putem*. Tako su npr. u pravnom sistemu Srbije, za ova pitanja, relevantna opšta obligaciona pravila ugovora o zakupu, pa svaka strana, prostom izjavom volje, može dati otkaz drugoj strani iz čega sledi da je po sredi otkaz ugovora vansudskim putem, a ne na osnovu sudske odluke (član 597. ZOO Srbije). „Otkaz ugovora o zakupu poslovnih prostorija daje se zakupcu neposredno, a ne preko suda, i posle datog otkaza i proteka otkaznog roka može se sa uspehom tražiti samo deložiranje (iseljenje) zakupca koji nije postupio po otkazu (...) i takva presuda ima kondemnatori – osuđujući karakter.“ V. (Kozar, 1996:476). Crnogorski zakonodavac je predvideo da se ugovor o zakupu zaključen na neodređeno vreme otkazuje pisanim otkazom koji se dostavlja poštom preporučeno ili lično (član 653. ZOO CG), a hrvatski - pisanim otkazom koji se dostavlja poštom preporučeno, s tim što se ugovor, potvrđen (solemniziran) po javnom beležniku, otkazuje putem javnoga beležnika koji, pri tom, sastavlja zapisnik sa pravnom snagom izvršne isprave (član 25. ZZKPP Hrvatske).

njegovom prestanku. Ovlašćenje na ovu pravnu operaciju proizilazi iz osnovnog ugovornog načela – autonomije volje, jer „što dvojica uglave, ista dvojica razvrći mogu“ (član 1024. Opšteg imovinskog zakonika za Crnu Goru). To je u skladu i sa drevnom rimskom maksimom da „ništa nije tako prirodno kao, onim istim načinom, nešto razrešiti kojim je sklopljeno“¹⁶⁹. Dakle, onog trenutka kada strane više ne žele ostvarenje onog pravnog dejstva zbog kojeg su ugovor i zaključile, one tu svoju pravnu tvorevinu mogu sprazumno „ugasiti“ što, ustvari, predstavlja njihov novi ugovor (*mutuus dissensus*) kojim se raskida već postojeći ugovor i uređuju pravne posledice tog raskida¹⁷⁰.

Prema opštim obligacionim pravilima, pravno dejstvo sporazumnog raskida ugovora, u principu, nije retroaktivno. To znači da, ukoliko ugovor uopšte nije izvršen, sporazumnim raskidom ugovornici se vraćaju u ono stanje u kojem su bili pre perfekcije ugovora. Ali, ako je ugovor delimično izvršen, raskid, u principu, deluje *ex nunc* što znači da se dužnik oslobađa obaveze za ubuduće, dok ono što je izvršeno ostaje punovažno. Ipak, imajući u vidu da je reč o dispozitivnim pravilima koje je, u granicama javnog poretka, moguće menjati i prilagođavati konkretnim interesima stranaka, ugovornici mogu dejstvu raskida dati i veći domašaj tako što će se, na primer, sporazumeti da njihov raskid ima povratno dejstvo. U tom slučaju dolazi do restitucije primljenog¹⁷¹, ali, isto kao što saglasnost volja o zasnivanju ugovora ima samo obligacionopravno (relativno) dejstvo, tako i saglasnost volja o raskidu ugovora ne tangira prava koja su treća savesna lica stekla po osnovu predmetnog ugovora (ona ne smeju biti oštećena).

Ipak, priroda ugovora o zakupu poslovnih prostorija, kao obligacionog odnosa s trajnim prestacijama, nalaže pravilo da raskid ovog ugovora može delovati samo za ubuduće. Nakon delimičnog izvršenja obaveza, npr. korišćenja poslovnih prostorija u određenom periodu, nije moguće izvršiti povraćaj stvari u prvobitno stanje, tj. izbrisati činjenicu da se zakupac za izvesno vreme koristio predmetom zakupa.

Kada su u pitanju uslovi potrebni za punovažnost novog ugovora kojim strane sporazumno raskidaju već postojeći, treba reći da su to, pre svega, oni opšti uslovi koji se inače zahtevaju za punovažnost svakog ugovora (ugovorna sposobnost, saglasnost volja, predmet i kauza ugovora) i koji se, kod sporazumnog raskida, cene nezavisno od prvobitnog ugovora. No, kada je reč o formi, postavlja se pitanje da li forma u kojem je ugovor zaključen uslovljava i formu ugovora kojim se isti raskida? Prema rečima zakona, formalni ugovori mogu biti raskinuti neformalnim sporazumom, izuzev ako je za određeni slučaj zakonom predviđeno što drugo, ili ako cilj zbog koga je propisana forma za zaključenje ugovora zahteva da raskidanje ugovora bude obavljeno u istoj formi (član 68. ZOO). Budući da Zakonom o zakupu poslovnih zgrada i prostorija nije predviđena forma sporazumnog raskida, niti se može zaključiti da iz cilja forme ovog ugovora (po našem mišljenju, cilj forme ovog ugovora iscrpljuje se u zaštiti pretežno privatnih interesa ugovornika)¹⁷² proizilazi posebna forma sporazumnog prestanka ovog ugovora, sledi da se predmetni ugovor o zakupu poslovnih prostorija može raskinuti prostom izjavom volja, dakle, neformalno¹⁷³. Međutim, sporazumni raskid može biti formalan kada to same stranke hoće, ali ako ga usmeno zaključe, a nijedna od njih se ne pozove na sporazum o formi, onda je raskid punovažan, jer su time stranke dobrovoljno pokazale da odustaju od forme koju su ranije same predvidele za svoj sporazumni raskid (Perović, 1986:492).

¹⁶⁹ Nihil tam naturale est, quam eo genere quidque dissolvere, quo colligatum est. Ulp. 35, Dig. 50,17.

¹⁷⁰ „Pravna karakteristika sporazumnog raskida je u tome što strane uređuju pravne posledice raskida, uključiv i naknadu štete nastale usled raskida ugovora.“ (Salma, 2011:89).

¹⁷¹ Opšimije (Perović, 1986, str. 487).

¹⁷² Više o svrsi (funkciji) forme ugovora (Perović, 1964, str. 43).

¹⁷³ Jer, u suprotnom, kada bi se uzelo da se formom ovog ugovora pretežno zaštićuju javni interesi, tada bi zakon u svakom slučaju predvideo obaveznu formu i u pogledu nastanka, i u pogledu prestanka ovog ugovora. Sem toga, shvatanju da sporazumni raskid formalnog ugovora mora takođe biti formalan, može se istaći i prigovor da akt zaključenja jednog ugovora i akt njegovog prestanka izazivaju značajno različite pravne posledice. Tako, dok se prvim aktom stranke obavezuju, pa ih forma, pored ostalog, štiti od prenatrženog odlučivanja, dotle se drugim aktom stranke, sporazumno saglasnošću, oslobađaju od ispunjenja svojih obaveza. Opšimije v. (Perović, 1986, str. 490).

3.4 Prestanak na osnovu odustanka

Osnovne obaveze zakupodavca sastoje se u predaji poslovnih prostorija zakupcu u stanju u kome se mogu upotrebiti za svrhu određenu ugovorom i održavanju istih u tom stanju ako drugačije nije ugovoreno, (član 14. ZZPZP). Više o ovim obavezama zakupodavca (Pušac, 2013, str. 207). I ovde je, takođe, reč o dispozitivnom pravilu, jer ugovomnici uvek mogu, po svojoj volji, urediti pitanje u kakvom će se stanju predati poslovne prostorije¹⁷⁴. No, u slučaju da zakupodavac povredi ove svoje obaveze, čak i u naknadnom, primerenom roku koji mu je ostavio zakupac, ovaj ima pravo da odustane od ugovora¹⁷⁵ ili da traži srazmerno smanjenje zakupnine, ili da na teret zakupodavca dovede poslovne prostorije u stanje koje je predviđeno ugovorom, odnosno zakonom (član 15. ZZPZP)¹⁷⁶. Takođe, ako nastane potreba da se na poslovnim prostorijama radi njihovog održavanja u redovnom stanju izvrši opravka koja pada na teret zakupodavca, zakupac je dužan da bez odlaganja obavesti zakupodavca o potrebi te opravke određujući mu za to primeren rok (član 16. ZZPZP)¹⁷⁷.

Ova zakupčeva obaveza obaveštavanja proizilazi iz same činjenice da se poslovne prostorije nalaze u njegovom posedu, pa će otuda on prvi moći da uoči konkretno oštećenje ili kvar na predmetu zakupa. Ukoliko ostavljeni primereni rok za opravku bezuspešno protekne, zakupac ima pravo da je na teret zakupodavca sam izvrši (npr. da opravi krov koji je počeo da prokišnjava) ili, pak, da odustane od ugovora. Ukoliko se opredeli za odustanak od ugovora, zakupac je dužan da zakupodavcu pismenim putem da izjavu o odustanku, kao i da mu odredi rok za prijem ispražnjene prostorije koji ne može biti kraći od 30 dana računajući od dana kada je zakupodavac primio izjavu o odustanku od ugovora (odredbe članova 35-36. ZZPZP)¹⁷⁸.

Kada je u pitanju odustanak zakupodavca, treba reći da on može odustati od ugovora u svako vreme, bez obzira na ugovorene ili zakonske odredbe o trajanju zakupa, i to u dva slučaja: 1) kada zakupac ne plati dospelu zakupninu ni u roku od dva meseca od dana saopštenja opomene (član 34. stav 1. ZZPZP)¹⁷⁹, pri

¹⁷⁴ U tom smislu interesantna i, od posebne važnosti je imperativna odredba člana 9. ZZKPP Hrvatske prema kojoj ugovome strane, prilikom primopredaje poslovnog prostora, sastavljaju zapisnik u koji se unose podaci o stanju istog. Iako u nas ovo pravilo nije normirano, jasno je da ne postoji prepreka da ovaj popis bude sastavni deo svakog ugovora o zakupu poslovnih prostorija kako bi se predupredili eventualni sporovi u vezi s tim pitanjem. U slučaju da u trenutku zaključenja ugovora popis nije bio sačinjen, važi pretpostavka da je zakupac primio stvar u dobrom stanju, te je u istom dužan i da je vrati (v. § 1110 Austrijskog građanskog zakonika, član 271. Švajcarskog zakonika o obligacijama, član 1730. Francuskog građanskog zakonika, član 1590. Italijanskog građanskog zakonika).

¹⁷⁵ Isto rešenje poznaje i Austrijski građanski zakonik (§ 1117. AGZ). Međutim, pozitivna uporedna zakonodavstva ne poznaju prestanak ugovora o zakupu na osnovu „odustanka“, budući da su razlozi za takav prestanak, supsumirani otkazom ugovora. Tako, prema odredbi člana 655. ZOO CG, zakupac može *otkazati* ugovor o zakupu poslovnog prostora u svako doba, bez obzira na ugovome ili zakonske odredbe o trajanju zakupa, ako zakupodavac u primerenom roku koji mu je zakupac za to ostavio ne dovede poslovni prostor u stanje u kojemu ga je dužan predati, odnosno održavati. Isto i član 27. ZZKPP Hrvatske. Suprotno je u Srbiji: „Zakupac može odbiti prijem stvari i zahtevati naknadu štete ukoliko stvar u trenutku predaje nema ugovorena svojstva koja je čine podesnom da može poslužiti za upotrebu radi koje je ugovor zaključen” (Perović, 1986: 675).

¹⁷⁶ U tom smislu je i sudska praksa: „Ukoliko zakupljena stvar nije predata zakupcu u stanju podobnom za upotrebu, zakupodavac nije izvršio svoju ugovornu obavezu bez obzira što je zakupcu ispostavio fakture za plaćanje zakupnine.“ Rešenje Višeg trgovinskog suda, Pž. 12618/05 od 01.12.2005. godine.

¹⁷⁷ Upor. odredbe člana 642. ZOO CG i člana 11. ZZKPP Hrvatske koje predviđaju obavezu zakupca da o potrebi preduzimanja opravke „pisano obavijestiti zakupodavca i odredi mu za to primjeren rok” što je, svakako, adekvatnije rešenje, jer otklanja eventualne sporove u vezi sa pitanjem izvršenja ove obaveze zakupca.

¹⁷⁸ Slično pravilo sadržno je i u odredbi člana 641. ZOO CG, kao i odredbi člana 10. ZZKPP Hrvatske, s tim što zakupac, umesto odustanka, ima pravo na raskid ugovora i naknadu štete. Pri tome, u oba ova propisa (u navedenim odredbama) na identičan način je definisan i pojam primerenog roka kao roka u kojem se određeni radovi mogu izvesti uzimajući u obzir pripreme, mesto i prilike pod kojima se isti moraju izvesti.

¹⁷⁹ Interesantno je da su uporedna zakonodavstva u ovom pitanju potpuno usaglašena i za otkazni razlog predviđaju neplaćanje zakupnine u znatno kraćem roku nego što je to slučaj u Republici Srpskoj, i to roku od 15 dana od pismene

čemu će ugovor ostati na snazi ako zakupac isplati iznos dužne zakupnine pre nego što mu otkaz bude saopšten (shodno odredbi člana 584. stav 2. ZOO)¹⁸⁰ i 2) kada zakupac, i posle opomene zakupodavca, koristi poslovne prostorije protivno ugovoru ili im nanosi znatniju štetu time što ih koristi bez potrebne pažnje (član 34. stav 2. ZZPZP). Više o ovim obavezama zakupca (Pušac, 2013, 212-214).

Naime, zakupac je dužan da zakupninu plaća u vreme određeno ugovorom, a u nedostatku ugovornih odredaba, njegova je dužnost da zakupninu plaća mesečno unapred, i to najkasnije do petog u mesecu (član 19. ZZPZP). Ova obaveza nastaje onog momenta kada je zakupodavac izvršio svoju osnovnu obavezu - predaju predmeta zakupa u posed zakupcu, dakle, onog trenutka kada je poslovne prostorije zakupac mogao da upotrebljava bez obzira da li je on to zaista i učinio¹⁸¹. Do trenutka predaje, zakupac nema nikakvu obavezu.

S druge strane, zakupac ima obavezu da poslovne prostorije koristi samo za svrhu određenu ugovorom i prema ostalim uslovima iz ugovora, pri čemu je dužan da postupa sa svom potrebnom pažnjom. Imajući u vidu da je po sredi ugovor građanskopravne prirode¹⁸², razume se da će to biti pažnja dobrog domaćina, a upotrebljavati stvar kao dobar domaćin znači postupati prilikom upotrebe stvari s onim minimumom pažnje koju brižljiv i uredan čovek poklanja pri korišćenju sopstvenih stvari. *In concreto*, to može biti zahtev za višim stepenom pažnje od one koju konkretni zakupac pokazuje prema svojim stvarima. Sem toga, zakupac će biti odgovoran za štetu koja nastane upotrebom zakupljene stvari protivno ugovoru bez obzira da li je poslovnu prostoriju upotrebljavao on ili neko lice koje radi po njegovom nalogu, podzakupac ili koje drugo lice kome je on omogućio da upotrebljava stvar (shodna primena odredbe člana 581. stav 3. ZOO).

U vezi sa procedurom odustanka od ugovora od strane zakupodavca, važi isto pravilo kao i za zakupčev odustanak - zakupodavac je dužan da zakupcu pismenim putem da izjavu o odustanku, kao 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 zakupac, i nakon prijema ove izjave zakupodavca, ne preda ispražnjenu poslovnu prostoriju u ostavljenom mu roku, zakupodavac može tužbom kod nadležnog suda tražiti predaju ispražnjene poslovne prostorije (član 34. stav 1. tačka 2. i članovi 36 - 37. ZZPZP). Prema tome, zakonodavac je, u slučaju povrede ove obaveze zakupca, predvideo pravo, ali i obavezu zakupodavca da izjavi odustanak zakupcu, najpre, vansudskim putem, a u slučaju bezuspešnog proteka roka za predaju poslovne prostorije, na raspolaganju mu stoji tužba za pokretanje sudskog postupka koji je, po zakonu, hitne

opomene zakupodavca (V. član 584. ZOO Srbije, član 654. stav 1. tačka 2. ZOO CG, član 26. stav 1. tačka 2. ZZKPP Hrvatske).

¹⁸⁰ „Samo neisplaćeni iznos zakupnine, a dospio do opomene koju je zakupodavac uputio zakupcu može biti razlog odustanka od ugovora.“ Vrhovni sud Republike Hrvatske, Rev-1512/01 od 2.09.2001.god., objavljena u "Izboru odluka", broj 2/2002, sent. 33.

¹⁸¹ Takav stav sledi i sudska praksa: „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.“ Presuda Vrhovnog suda Srbije, Prev. 262/04 od 30.09.2004. godine, Zbirka aktuelne sudske prakse, Poslovni biro, 2013, Beograd, str. 561, odluka br. 1345. Sličan stav zauzeo je i Viši privredni sud u presudi broj PŽ. 129/97 od 24.12.1997. godine, Bilten broj 2/98, str. 52: „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.“

¹⁸² Privrednopravni ugovori su samo oni specifični, profesionalni ugovori koje privredni subjekti zaključuju u okviru svoje redovne delatnosti za koju su registrovani. Ugovori koje, sporadično i neredovno, a ne u vidu obavljanja redovne delatnosti, odnosno poslova koji su u vezi sa tim redovnim delatnostima, zaključuju i izvršavaju pa makar i privredni subjekti, jesu građanskopravni ugovori. Takvi su, na primer, ugovori o zakupu poslovnih prostorija, ugovori o zalozi, ugovori o jemstvu, ugovori o posluži. Više v. Ivica Jankovec, *Privredno pravo*, Beograd, 1981, str. 192-195., Stevan Šogorov, Zoran Arsić, *Ugovori trgovinskog prava*, Novi Sad, 2011, str. 5., Boris Vizner, Vladimir Kapor, Slavko Carić, *Ugovori građanskog i privrednog prava*, Rijeka, 1971, str. 23. Inače, ovo pitanje je od naročitog praktičnog značaja, jer se njime određuje pravni režim koji se ima primeniti na području ove materije, tj. razrešava se dilema da li su za ugovor o zakupu poslovnih prostorija merodavna pravila koja važe za ugovore u privredi ili ona koja su normirana za građanskopravne ugovore.

prirode (član 32. stav 4. ZZPZP)¹⁸³. Tako je sud u jednom slučaju zauzeo stav da „pismena opomena zakupodavca zbog neplaćanja ugovorene zakupnine, kojom se traži od zakupca i predaja u posed poslovnog prostora, ima karakter izjave o odustanku od ugovora.”¹⁸⁴

3.5 Prestanak smrću zakupodavca, odnosno zakupca¹⁸⁵

Budući da ugovor o zakupu nije, po svojoj pravnoj prirodi, ugovor *intuitu personae*, pravilo je da on ne prestaje smrću jednog, pa čak ni oba ugovornika, već se njegova pravna dejstva nastavljaju prema njihovim naslednicima sve do isteka ugovorenog vremena trajanja zakupa, odnosno, sve do prestanka ugovora¹⁸⁶. To je posledica pravila da ugovori u principu nadživljuju ugovornike, odnosno da se dejstva ugovora protežu i na univerzalne sukcesore ugovornika (Perović, 1986:691). No, razume se da ovo pravilo može biti isključeno voljom strana koje ugovoru uvek mogu utisnuti obeležje lične obligacije.

Interesantno je da je Švajcarski zakonik o obligacijama normirao prestanak zakupa u slučaju smrti jedino zakupca. U tom slučaju, ukoliko je reč o zakupu koji je zaključen na najmanje godinu dana, naslednici zakupca ili zakupodavac mogu, bez naknade štete, uz poštovanje otkaza datog u zakonom predviđenom roku, raskinuti ugovor¹⁸⁷.

3.6 Prestanak propašću predmeta zakupa usle d više sile

Zakup prestaje ako zakupljena stvar bude uništena nekim slučajem više sile (shodno odredbi člana 598. stav 1. ZOO)¹⁸⁸. Ugovor tada prestaje da proizvodi pravna dejstva budući da mu nedostaje bitan elemenat. U tom slučaju, zakupodavac nema obavezu da obnovi predmet zakupa, niti da zakupcu da neke druge poslovne prostorije u zakup, a s druge strane, ni zakupac više nije dužan da plaća zakupninu. Rizik propasti zakupljene stvari usled dejstva više sile snosi zakupodavac sve do prestanka trajanja ugovora¹⁸⁹. Dakle, propast

¹⁸³ Tako je u jednom slučaju sud utvrdio da je „zakupac ovlašćen da od zakupodavca - ako zakupljena stvar ima nedostatke koji onemogućavaju ili značajno otežavaju njeno redovno korišćenje - traži njihovo otklanjanje ili sniženje zakupnine, ali da nema pravo da prestane da plaća zakupninu. U slučaju da je zakupljeni poslovni prostor imao značajne nedostatke u pogledu prokišnjavanja i kanalizacije, koji su tuženom onemogućili da isti redovno koristi, on je imao pravo i mogućnost da, u smislu odredaba člana 578. Zakona o obligacionim odnosima, od zakupodavca - tužioca traži njihovo otklanjanje ili traži sniženje zakupnine. Tuženi, međutim, nije dostavio dokaze da je koristio svoja prava iz citiranog člana pre dobijanja otkaza (u pravu Republike Srpske- odustanka, *primedba autora*) od strane tužioca zbog neredovnog plaćanja zakupnine. Zbog toga navodi o svojstvima stvari odn. skrivenim manama stvari nisu od uticaja na pravilnost pobijane odluke”. Presuda Privrednog apelacionog suda, Pž. 606/11 od 17.02.2011. godine, Zbirka aktuelne sudske prakse, Poslovni biro, 2013, Beograd, str. 563., odluka br. 1349.

¹⁸⁴ Presuda Vrhovnog suda FBiH, Rev- 654/06 od 19.06.2007. godine, Domaća i strana sudska praksa, Privredna štampa, Sarajevo, br. 27/2008, str. 42.

¹⁸⁵ Shodna primena odredbe člana 599. ZOO.

¹⁸⁶ „Kako u Zakonu o zakupu poslovnih zgrada i prostorija nije propisano da zakupni odnos prestaje smrću zakupca, niti taj zakon, kao specijalni propis, reguliše situaciju koja nastaje povodom smrti zakupca, to se, u smislu člana 24. Zakona o obligacionim odnosima, primjenjuju opšte odredbe o zakupu sadržane u članu 599. Zakona o obligacionim odnosima kojim je propisano da se u slučaju smrti zakupca, zakup nastavlja sa njegovim nasljednicima, izuzev ako je drukčije ugovoreno.“ Presuda Vrhovnog suda Federacije BiH, br. 263/99 od 26.2.2000. god. Bilten VSBiH br. 1/00, odluka br. 43.

¹⁸⁷ V. član 270. Švajcarskog zakonika o obligacijama. Takođe je i hrvatski zakonodavac izričito predvideo pravilo da zakup poslovnog prostora ne prestaje smrću, odnosno promenom pravnog položaja zakupca ako ugovorom nije drukčije određeno, a naslednici koji preuzmu poslovnu ili drugu delatnost iz ugovora o zakupu, odnosno pravni sledbenici stupaju u prava i obaveze zakupca (član 31. ZZKPP Hrvatske).

¹⁸⁸ V. §1112. u vezi sa §1447. Austrijskog građanskog zakonika.

¹⁸⁹ Ovde ne dolazi do prelaza rizika kao u slučaju prodaje (Blagojević i Krulj, 1983, str. 1492).

predmeta zakupa uzrokovana dejstvom *vis maior* ne povlači odgovornost nijedne ugovorne strane, ali propast do koje je došlo krivicom jedne, povlači odgovornost za naknadu štete drugoj strani¹⁹⁰.

Međutim, delimično uništenje ili samo oštećenje poslovnih prostorija, mimo krivice zakupca, neće dovesti do prestanka ugovora *ex lege*, već će zakupac u tom slučaju imati dva alternativna ovlašćenja. Naime, on će moći, da prostom izjavom volje upućenom zakupodavcu bez odlaganja, raskine ugovor ili da ostane i dalje u zakupnom odnosu i da, pri tom, zahteva odgovarajuće sniženje zakupnine srazmerno oštećenju, tj. delimičnom uništenju (shodno odredbi člana 598. stav 2. ZOO).

3.7 Ostali načini prestanka ugovora

Naposletku, ugovor o zakupu poslovnih prostorija prestaje *ex lege* i u sledećim slučajevima: 1) danom konačnosti rešenja nadležnog organa uprave o eksproprijaciji poslovnih prostorija¹⁹¹, kao i 2) na osnovu pravosnažnog rešenja nadležnog organa uprave kojim je utvrđeno da poslovne prostorije predstavljaju opasnost po život i zdravlje ljudi, saobraćaj i okolne objekte (član 38. stav 1. tačka 2. ZZPZP)¹⁹².

4 Zaključak

Kada je jednom nastala, obligacija ima za cilj da se realizuje, odnosno da dođe do njenog ispunjenja. Tako i ugovor, kao njen najznačajniji izvor. Budući da načine prestanka ugovora, principijelno, možemo podeliti na opšte koji važe za sve ugovome obligacije i specijalne koji su tipični samo za pojedine vrste ugovora, razumljivo je što se prestanak ugovora o zakupu poslovnih prostorija svrstava u potonju grupu.

Naime, ova posebna vrsta zakupa može prestati na razne načine, i to istekom ugovorenog vremena, otkazom, sporazumnim raskidom, odustankom, smrću zakupodavca, odnosno zakupca ako je tako ugovoreno, propašću predmeta zakupa usled više sile, te usled ostalih, zakonom propisanih, razloga (eksproprijacija, opasna svojstva predmeta zakupa). Svaki od ovih vidova podrazumeva specifičan pravni režim normiran, često i imperativnim, regulama Zakona o zakupu poslovnih zgrada i prostorija koji se, kao propis *lex specialis* – „relikt“ nekadašnje SR BiH, primenjuje u Republici Srpskoj, a suspidijarno, i regulama Zakonom o obligacionim odnosima.

U koneksitetu relevantnih uporednopravnih rešenja, čine se posebno specifičnim pravila o otkazu, te ćemo se zbog toga, na ovome mestu, detaljnije osvrnuti upravo na taj osnov prestanka ugovora o zakupu poslovnih prostorija. Naime, za razliku od odustanka, koji je, kao varijanta jednostranog, vansudskog raskida ugovora (uporedna zakonodavstva ovaj osnov supsumiraju pod otkazom), moguć samo iz zakonom predviđenih razloga, i to, kao sankcija za onu stranu koja ne ispunjava svoje ugovorne obaveze, otkaz ugovora o zakupu poslovnih prostorija može se, uz poštovanje otkaznog roka, dati u svako doba i bez obrazloženja. Budući da korišćenje prava na otkaz nije uslovljeno skrivljenim ponašanjem druge strane, ono predstavlja i najjednostavniji, pa i najrasprostanjeniji način gašenja ovog obligacionog odnosa. No, s druge strane, u svrhu zaštite interesa ugovornih strana, naročito zakupca, zakonodavac je predvideo mogućnost prestanka ugovora na osnovu otkaza tek po isteku jedne godine od zaključenja ugovora, pri čemu, prema dispozitivnim pravilima, otkazni rok iznosi šest meseci i može teći samo od prvog, tj. petnaestog u mesecu. U odnosu na propise susednih zemalja, to je ujedno i najduži otkazni rok koji važi za slučaj da

¹⁹⁰ Shodna primena odredbe člana 598. stav 1. ZOO. „Potpunom propašću zakupljene stvari nestaje predmet zakupa, kao jedan od tri bitna elementa ugovora o zakupu (zakupnina i vreme trajanja zakupa) pa time prestaje da postoji i sam ugovor o zakupu. Ukoliko bi se propast zakupljene stvari (poslovnog prostora) mogla pripisati u krivicu jednoj strani, drugoj strani ugovornici bi pripadalo pravo na naknadu materijalne štete.“ Presuda Vrhovnog suda Srbije, Beograd Prev. 647/97 od 02.12.1997. godine, Zbirka aktuelne sudske prakse, Poslovni biro, 2013, Beograd, str. 568, odluka br. 1361.

¹⁹¹ V. odredbu člana 38. stav 1. tačka 1. ZZPZP u vezi sa odredbom člana 33. stav 1. Zakona o eksproprijaciji („Sl. glasnik RS“, br. 112/06, 37/07 i 110/08).

¹⁹² U Srbiji je ovo zapravo razlog za otkaz ugovora o zakupu, i to bez davanja otkaznog roka, čak i u slučaju kada je zakupac, u času zaključenja ugovora, znao za opasna svojstva predmeta zakupa. Šta više, zakupac se ne može ni odreći ovog svog prava (član 597. stav 3. i stav 4. ZOO Srbije).

strane nisu šta drugo stipulisale (npr. u Srbiji otkazni rok iznosi osam, u Hrvatskoj trideset dana, a u Crnoj Gori tri meseca). I kada je reč o formi otkaza, u uporednim zakonodavstvima prisutna su sasvim različita rešenja, ali je jedno jednodušno usvojeno – procedura se odvija *vansudskim putem*. Nasuprot tome, u Republici Srpskoj, ugovor o zakupu poslovnih prostorija otkazuje se preko nadležnog suda, putem otkaznog naloga, a *ratio legis* i ovog rešenja sastoji se u težnji zakonodavca da spreči eventualne zloupotrebe strane koja na taj način nastoji da okonča ovaj obligacioni odnos.

Znatno duži rok u odnosu na rešenje susednih zemalja predviđen je i za neplaćanje zakupnine. Tako, zakupodavac stiče pravo da odustane od ugovora u svako doba, bez obzira na ugovorene ili zakonske odredbe o trajanju zakupa, u slučaju kada zakupac ne plati dospelu zakupninu ni u roku od dva meseca od dana saopštenja opomene. Uporedna zakonodavstva su po tom pitanju potpuno usaglašena i za otkazni razlog predviđaju neplaćanje zakupnine u roku od petnaest dana od pismene opomene zakupodavca.

Naposletku, treba naglasiti da je reč o ugovoru koji, u pravilu, nema obeležja lične obligacije, pa smrt bilo koje ugovorne strane tokom trajanja zakupa neće dovesti do prestanka ugovora, već će prava i obaveze naslediti univerzalni sukcesori, sem ako je samim ugovorom određeno drugačije.

5 Literatura

- Babić, I. 2006, Ugovor o zakupu – opšta razmatranja, *Pravna riječ*, 8:141.
- Blagojević, B., Krulj, V. 1983, Komentar Zakona o obligacionim odnosima. Beograd: Savremena administracija.
- Ewan, M. 2007, *Contract Law*. Basinstoke: Palgrave.
- Guenther T. 2004, *An Outline of the Law of Contract*. Oxford: Oxford University Press.
- Kapor, V. 1983, Ugovor i njegova snaga. Novi Sad: Vojvođanska akademija nauka i umetnosti.
- Konstantinović, M. 1996, Obligacije i ugovori: skica za Zakonik o obligacijama i ugovorima. Beograd: Službeni list SRJ.
- Kozar, V. 1996, Otkaz ugovora o zakupu poslovnih prostorija, *Pravni život*, 10: 459-476.
- Kreća, M. 1991, Prestanak ugovora na osnovu ugovornih odredaba, *Pravo – teorija i praksa*, 8-9:3-15.
- Morait, B. 2010, *Obligaciono pravo*, knjiga I i II. Banja Luka: Komesgrafika Banja Luka.
- Orlić, M. 1974, *Pravna priroda zakupa*, doktorska disertacija. Beograd: Pravni fakultet u Beogradu.
- Perović, S. 1964, *Formalni ugovori u građanskom pravu*. Beograd: Naučna knjiga.
- Perović, S. 1986, *Obligaciono pravo*. Beograd: Službeni list SFRJ.
- Pušac, J. 2013, Prava i obaveze iz ugovora o zakupu poslovne prostorije, *Godišnjak Fakulteta pravnih nauka*, 2(3):203 - 221.
- Pušac, J. 2013, Ugovor o zakupu poslovnih prostorija – opšta razmatranja, *Poslovne studije, časopis za poslovnu teoriju i praksu*, 9-10 (5):149-165.
- Radbruh, G. 1998, *Filozofija prava*. Beograd: Pravni fakultet, Centar za publikacije.
- Salma, J. 2009, *Obligaciono pravo*. Novi Sad: Pravni fakultet u Novom Sadu.
- Salma, J. 2011, Ugovorna odgovornost – u evropskom, uporednom i domaćem pravu, *Zbornik radova Pravnog fakulteta u Novom Sadu*, 1:69-107.18
- Vrhovni sud Republike Srpske. 2013. Sudska praksa. http://pravosudje.ba/vstv/faces/pdfservlet?p_id_doc=16134. Preuzeto 31. avgusta, 2013. godine.