

SADRŽAJ

Uvod.....	11
-----------	----

Prvo poglavlje

1. POJAM I ISTORIJSKI RAZVOJ UGOVORA O ZAKUPU	13
1.1. Rimsko pravo	13
1.2. Srednjovekovno pravo	17
1.3. Savremeno pravo.....	18
2. POJAM I RAZVOJ UGOVORA O ZAKUPU POSLOVNIH ZGRADA I PROSTORIJA KAO POSEBNE VRSTE ZAKUPA	22
2.1. Pojam ugovora o zakupu poslovnih zgrada i prostorija	22
2.2. Razvoj ugovora o zakupu poslovnih prostorija.....	22
2.3. Pozitivnopravno uređenje zakupa poslovnih prostorija u pravnim sistemima Republike Srpske i Republike Srbije.....	28
2.4. Subjekti ugovora o zakupu poslovnih prostorija.....	35
2.4.1. Pravni status zakupodavca.....	35
2.4.2. Pravni status zakupca.....	42

Drugo poglavlje

3. PRAVNE OSOBINE UGOVORA O ZAKUPU POSLOVNIH PROSTORIJA	45
3.1. Imenovan ugovor	45
3.2. Formalan ugovor	46
3.3. Dvostrano obavezan i teretan ugovor.....	51
3.4. Ugovor sa trajnim prestacijama	52
3.5. Ugovor koji se zaključuje bez obzira na svojstva ličnosti	53
4. PRAVNA PRIRODA UGOVORA O ZAKUPU POSLOVNIH PROSTORIJA	54
4.1. Ugovor o zakupu poslovnih prostorija – građanskopravni ili privrednopravni ugovor?.....	54
4.2. Ugovor o zakupu poslovnih prostorija – ugovor obligacionopravne ili stvarnopravne prirode?.....	60
5. UGOVORI SRODNI UGOVORU O ZAKUPU POSLOVNIH PROSTORIJA	78
5.1. Ugovor o zakupu poslovnih prostorija i ugovor o prodaji poslovnih prostorija.....	78

5.2. Ugovor o zakupu poslovnih prostorija i ugovor o posluži poslovnih prostorija	80
5.3. Ugovor o zakupu poslovnih prostorija i ugovor o lizingu poslovnih prostorija	84
5.4. Ugovor o zakupu poslovnih prostorija i turistički ugovori (alotman, zakup ugostiteljskog objekta)	91

Treće poglavlje

6. NASTANAK UGOVORA O ZAKUPU POSLOVNIH PROSTORIJA	95
6.1. Uslovi za nastanak ugovora o zakupu poslovnih prostorija	95
6.1.1. Bitni elementi ugovora o zakupu poslovnih prostorija	98
6.1.1.1. Poslovne zgrade i poslovne prostorije kao predmet zakupa	102
6.1.1.2. Zakupnina kao naknada za zakup poslovnih prostorija	112
6.1.2. Ostali specifični elementi ugovora o zakupu poslovnih prostorija	122
6.1.2.1. Pravo prečeg zakupa poslovnih prostorija	123
6.1.2.2. Pravo preče kupovine poslovnih prostorija	128
6.1.3. Forma ugovora o zakupu poslovnih prostorija	134
6.2. Zaključenje ugovora o zakupu poslovnih prostorija u režimu javne svojine	138
6.2.1. Zakup poslovnih prostorija u režimu javne svojine u Republici Srpskoj	139
6.2.2. Zakup poslovnih prostorija u režimu javne svojine u Republici Srbiji	147
6.3. Sukob prava sukcesivnih zakupaca istih poslovnih prostorija	155
6.4. Ništavi sporazumi povodom zasnivanja zakupa poslovnih prostorija	167

Četvrto poglavlje

7. PRAVNA DEJSTVA UGOVORA O ZAKUPU POSLOVNIH PROSTORIJA	168
7.1. O pravnim dejstvima obligacionih ugovora uopšte	168
7.2. Napomena o dvema fazama zakupnog odnosa	172
7.3. Obaveze zakupodavca	176
7.3.1. Obaveza predaje poslovnih prostorija	177

7.3.2.	Obaveza trpljenja zakupčevog prava korišćenja (zabrana vršenja izmena na poslovnim prostorijama)	185
7.3.3.	Obaveza održavanja poslovnih prostorija	195
7.3.4.	Obaveza zaštite zakupca u slučaju pravnih i fizičkih nedostataka	209
7.4.	Obaveze zakupca	219
7.4.1.	Obaveza čuvanja i korišćenja poslovnih prostorija u ugovorene svrhe	219
7.4.1.1.	Zabrana vršenja prepravki poslovnih prostorija	225
7.4.1.1.1.	Prepravke poslovnih prostorija izvršene uz saglasnost zakupodavca	226
7.4.1.1.2.	Prepravke poslovnih prostorija izvršene bez saglasnosti zakupodavca	235
7.4.2.	Obaveza plaćanja zakupnine i pripadajućih troškova	244
7.4.3.	Obaveza pridržavanja zabrane zasnivanja podzakupca	255
7.4.4.	Obaveza vraćanja (predaje) poslovnih prostorija	264
8.	PRAVO RETENCIJE IZ UGOVORA O ZAKUPU POSLOVNIH PROSTORIJA	270
8.1.	O pravu retencije uopšte	270
8.2.	Zakupodavčevo pravo retencije	274
8.3.	Zakupčevo pravo retencije	277
9.	DRŽAVINA PO OSNOVU UGOVORA O ZAKUPU POSLOVNIH PROSTORIJA	280
9.1.	O državini (posedu) uopšte	280
9.2.	O državini zakupodavca i njenoj sudskoj zaštiti	288
9.3.	O državini zakupca i njenoj sudskoj zaštiti	291
9.4.	Pravo na samopomoć u zaštiti državine zakupca i državine zakupodavca	294
10.	SUPROTSTAVLJANJE ZAKUPČEVOG PRAVA PRIBAVIOCU I OSTALIM TREĆIM LICIMA	300
10.1.	Suprotstavljanje zakupčevog prava pribaviocu	300
10.1.1.	Suprotstavljanje zakupčevog prava pribaviocu u slučaju otuđenja poslovnih prostorija pre predaje zakupcu	303
10.1.2.	Suprotstavljanje zakupčevog prava pribaviocu u slučaju otuđenja poslovnih prostorija posle predaje zakupcu	306
10.2.	Suprotstavljanje zakupčevog prava ostalim trećim licima	314
10.2.1.	Suprotstavljanje zakupčevog prava u izvršnom postupku	315
10.2.2.	Suprotstavljanje zakupčevog prava u stečajnom postupku	318

Peto poglavlje

11. PRESTANAK UGOVORA O ZAKUPU POSLOVNIH PROSTORIJA	337
11.1. Uvodne napomene	337
11.2. Prestanak zakupa istekom ugovorenog vremena	339
11.2.1. Prećutno obnavljanje zakupa (tacita reconductio)	342
11.3. Prestanak neoročenog zakupa putem otkaza	348
11.4. Prestanak zakupa na osnovu odustanka u Republici Srpskoj, odnosno otkaza u Republici Srbiji	368
11.5. Prestanak zakupa raskidom zbog promenjenih okolnosti	380
11.6. Prestanak zakupa na osnovu sporazuma	387
11.7. Prestanak zakupa smrću, odnosno statusnim promenama ugovornih strana	390
11.7.1. Singularni sukcesori subjekata iz ugovora o zakupu poslovnih prostorija.....	395
11.7.2. Obim odgovornosti pravnog sledbenika za dugove zakupca, odnosno zakupodavca kao svog prethodnika	399
11.8. Prestanak zakupa propašću poslovnih zgrada i prostorija usled više sile	401
11.9. Ostali vidovi prestanka zakupa poslovnih prostorija (eksproprijacija, opasna svojstva poslovnih prostorija).....	406

Šesto poglavlje

12. NADLEŽNOST SUDOVA U SPOROVIMA IZ ZAKUPA POSLOVNIH PROSTORIJA	408
12.1. Stvarna nadležnost	408
12.2. Isključiva mesna nadležnost	417
ZAKLJUČAK	420
LITERATURA.....	423