

У в о д

Уговор о закупу је веома стари уговор који је био познат још Закону од дванаест таблица у римском праву. У средњем вијеку уговор о закупу се одликовао личном везаношћу закупа за земљу (колонат, феуд, кмет). Послије француске буржоаске револуције ишчезавају феудална права у европским земљама, а уговор о закупу добија значајно мјесто у модерним кодификацијама грађанског права. У нашем праву уговор о закупу је прихваћен у свом традиционалном облику с тим што постоји и посебно правно регулисање овога уговора када он има за предмет одређене спорове, као што су нпр. спорови везани за пољопривредно земљиште или пословне просторије.

Уговор о закупу могли бисмо дефинисати као уговор којим се један од уговарача обавезује да другом уступи извјесну ствар на коришћење за одређено вријеме, а други уговарач се обавезује да ће му вратити ову ствар по протеку уговореног времена и дати му накнаду.

Правна природа овога уговора одређена је правима и обавезама закупадавца и закупца који га одвајају од осталих уговора облигационог права.

У нашем истраживању кренули смо од општег ка појединачном, па смо тако у првом поглављу обрадили појам, обиљежја и значај уговора о закупу, док смо у другом описали настанак овог уговора. Из

тога је логички слиједило и разматрање правне природе овога уговора. Истакнуте су сличности и разлике са уговором о послузи, уговором о зајму, уговором о остави, уговором о дјелу и уговором о лизингу.

Такође, један дио истраживања односи се на уговоре о закупу који су регулисани посебним прописима, као што су нпр. Закуп пословних зграда и просторија, закуп пољопривредног земљишта, закуп брода, закуп (чартер) ваздухоплова, као и уговори који се односе на пружање туристичких услуга са елементом закупа. Због свог значаја дужну пажњу смо посветили и уговору о концесији.

Посебан дио рада посвећен је настанку уговора о закупу, тј. битним елементима који су неопходни за настанак овог уговора. Ти елементи су: предмет закупа, рок трајања закупа и закупнина. Чим су се уговарачи споразумјели о овим питањима, уговор о закупу је настао под претпоставком да су испуњени и општи услови за закључење уговора.

У раду је обрађена и проблематика везана за правна дејства уговора о закупу, а која се прије свега односи на заснивање облигационих односа између уговарача на основу којих уговорне стране предузимају одређена права и обавезе. Ту прије свега спада обавеза закуподавца да закупцу преда предмет закупа, да одржава предмет закупа и да одговара закупцу за правне и материјалне недостатке ствари. Обавезе закупца би биле давање закупнине, да предмет закупа употребљава онако како је уговорено и да врати предмет закупа.

Уговор о закупу закључен на одређено вријеме престаје самим протеком времена за које је био закључен, а уговор о закупу на неодређено вријеме престаје на основу отказа у одређеном року који свака уговорна страна може дати другој страни, увијек само не у невријеме. Изузетно закупац може отказати уговор о закупу без давања отказног рока у случају ако су закупљене ствари опасне по здравље.

Уговор о закупу такође престаје и у случају ако закупљена ствар потпуно пропадне, јер тада нема једног од битних елемената за постојање уговора.

У нашем истраживању користили смо се слиједећим методама:

- Историјски метод,
- Метод анализе-синтезе,
- Компаративни метод,
- Нормативни метод.

Приликом обраде појединих питања трудили смо се да их сагледамо са теоријског аспекта, позитивно правне регулативе, судске праксе, рјешења из упоредног права, а гдје год је то било могуће покушали смо да дамо и неко наше мишљење. Колико смо у томе успјели, остаје да се види.