

Gordana Muraja, magistra prava, odvjetnik

Ugovor o zakupu poslovnog prostora

U prosincu 2018. godine na snagu je stupio Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora. Tom je izmjenom značajno promijenjen doseg tog Zakona koji je do spomenute promjene uređivao samo zakup u kojem se na strani zakupodavca nalazi tijelo javne vlasti, a od te promjene uređuje zakup poslovnog prostora neovisno o tome tko je zakupodavac.

1. Osnovni pojmovi

Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (dalje u tekstu: Zakon) od stupanja na snagu sredinom studenog 2011. godine (NN, br. 125/2011), pa i nakon izmjene i dopune iz lipnja 2015. (NN, br. 64/2015), uređivao je zakup u kojem je na strani zakupodavca bilo tijelo javne vlasti, odnosno Republika Hrvatska, županija, Grad Zagreb ili jedinica lokalne samouprave (dalje u tekstu: tijela javne vlasti).

Od zadnje izmjene i dopune objavljene u Narodnim novinama 112/2018, koja je stupila na snagu 22. prosinca 2018. godine, ovaj Zakon kao poseban propis uređuje zakup poslovnog prostora neovisno o tome tko je zakupodavac, odnosno zakupnik. Upravo ta najveća promjena dosega tog propisa nije ni na koji način ni spomenuta, ni obrazložena u Konačnom prijedlogu Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora koji se bavio samo promjenama u dijelu koji obvezuje tijela javne vlasti, a za koje je predlagatelj naveo da su rezultat nastojanja da se otklone problemi koji se pojavljuju u praksi.

U dijelu u kojem ne uređuje postupanja tijela javne vlasti Zakon je u najvećem dijelu izražen kao dispozitivni propis¹: velik dio odredbi ima i dio *ako ugovorom nije drugačije određeno* iz čega slijedi da ugovorne strane mogu svoje odnose urediti i drugačije od onoga što je Zakonom propisano.

Budući da se radi o posebnom propisu, čak i da u članku 1. stavku 5. Zakona to nije izričito određeno, Zakon o obveznim odnosima (NN, br. 35/05, 41/08, 125/11 i 78/15) primjenjuje se podredno², na zakupne odnose koji Zakonom nisu uređeni.

Zakon se, prema izričitoj odredbi stavka 6. članka 1. ne primjenjuje na slučajeve privremenog korištenja poslovnim prostorom radi održavanja sajmovi, priredaba, predavanja, savjetovanja ili u druge slične svrhe čije korištenje ne traje duže od 30 dana, odnosno čije

¹Dispozitivni propisi – *pravn.* propisi koji nisu prisilni, primjenjuju se ako stranke ne ugovore nešto drugo, prema <http://hjp.znanje.hr/>.

² Podredan – *pravn.* koji dolazi u obzir u drugom redu; supsidijaran, prema <http://hjp.znanje.hr/>.

korištenje ne traje duže od šest mjeseci ako se prostorom koristi u svrhu skladištenja i čuvanja robe.

2. Predmet zakupa

Iz zakonskih definicija utvrđenih člankom 2. vidljivo je da je poslovni prostor poslovna zgrada namijenjena obavljanju poslovne djelatnosti ako se pretežito rabi u tu svrhu, poslovna prostorija čini samostalnu uporabnu cjelinu i ima zaseban glavni ulaz, a namijenjena je obavljanju poslovne djelatnosti, garaža je prostor za smještaj vozila, a garažno mjesto je prostor za smještaj vozila u garaži.

Iako se možda čini samorazumljivim da zakupodavac može u zakup dati samo prostor kojem je vlasnik, to ipak nije isključivo pravilo. Premda je ta odredba postojala i prije, da bi se omogućilo zaključivanje ugovora o zakupu iako u zemljišnim knjigama još nisu provedene promjene nastupile s pretvorbom društvenog vlasništva, članak 6. Zakona u stavku 13. propisuje da se u zakup može dati i poslovni prostor na kojem Republika Hrvatska (dalje u tekstu: RH) ili jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave (dalje u tekstu: JL(R)S) i druge pravne osobe imaju pravo raspolaganja ili korištenja.

Također, treba napomenuti da je Vrhovni sud Republike Hrvatske u revizijskom predmetu Rev-663/98. zauzeo stajalište da pravo vlasništva zakupodavca na stvari koju daje u zakup nije uvjet valjanosti ugovora o zakupu, dakle, da zakupodavac može biti i osoba koja nije kao vlasnik upisana u zemljišne knjige.

3. Posebna pravila za tijela javne vlasti

Zakup se uvijek zasniva zaključivanjem ugovora o zakupu između zakupodavca i zakupnika, no da bi se ugovor mogao zaključiti, tijela javne vlasti te pravne osobe u njihovom vlasništvu obvezuje poseban skup pravila, od kojih je osnovno pravilo provedba javnog natječaja radi izbora zakupnika, a isti članak propisuje i situacije u kojima se natječaj ne mora provoditi.

3.1. Određivanje uvjeta natječaja

Uvjeti pod kojima se raspisuje javni natječaj za davanje poslovnog prostora u zakup određuju se u skladu s odlukom nadležnih tijela: kako propisuje članak 8. stavak 8. Zakona, za poslovni prostor u vlasništvo RH to je Ministarstvo državne imovine, a za JL(R)S-ove to mogu biti županijska ili gradska skupština, odnosno gradsko ili općinsko vijeće.

Uz podatke koji su istovremeno i obavezni dio ugovora, a potrebni su za identifikaciju poslovnog prostora, kao što su broj zemljišnoknjižne čestice i zemljišnoknjižnog uloška u koji je poslovni prostor upisan, površina poslovnog prostora, etaža na kojoj se poslovni prostor nalazi, pozicija na etaži, tlocrtni opis poslovnog prostora, kao i svi drugi potrebni podaci za nedvojbenu identifikaciju poslovnog prostora, u natječaju bi svakako trebalo navesti i vrstu djelatnosti koja se u pojedinom poslovnom prostoru može obavljati. Zakon u članku 3. utvrđuje

da Gradska skupština Grada Zagreba, odnosno gradsko ili općinsko vijeće može odrediti djelatnosti koje se na određenim lokacijama mogu obavljati.

3.2. Provedba javnog natječaja i donošenje odluke o najpovoljnijoj ponudi

Natječaj provodi i odluku o najpovoljnijoj ponudi donosi Ministarstvo državne imovine, župan, gradonačelnik ili općinski načelnik odnosno od njih ovlašteno tijelo, a nadležno tijelo utvrđeno aktima pravne osobe ako se radi o pravnim osobama u vlasništvu tijela javne vlasti.

Zakonom je, u stavku 10. članka 8. utvrđeno da će se najpovoljnijom ponudom smatrati ona ponuda koja uz ispunjenje uvjeta iz natječaja sadrži i najviši iznos zakupnine.

3.3. Zaključivanje ugovora o zakupu bez provedbe javnog natječaja

Mogućnost zaključivanja ugovora o zakupu bez provedbe javnog natječaja nije novost, a najnovijim izmjenama Zakona samo je nomotehnički dorađena.

Prva iznimka od obveze provedbe javnog natječaja utvrđena stavkom 2. članka 6. Zakona su ugovori koje sklapaju međusobno RH i JL(R)S, odnosno pravne osobe u njihovom potpunom ili pretežitom vlasništvu.

Druga iznimka od obveze provedbe javnog natječaja utvrđena je 3. i 4. stavkom članka 6. kojim je predviđena isključivo za situacije u kojima postojećem zakupniku, koji u potpunosti ispunjava obveze iz ugovora o zakupu, ističe ugovor, a prostor mu je dan u zakup na temelju javnog natječaja. Ugovor o zakupu može se produžiti na pet godina pod istim uvjetima.

U oba slučaja postupak u kojem se ugovor o zakupu može zaključiti bez javnog natječaja ostao je manje – više isti, samo su produženi rokovi koje zakupnik i zakupodavac moraju poštovati.

3.4. Ugovor o zakupu koji zaključuju tijela javne vlasti

Ugovor o zakupu ne može se sklopiti s osobom koja ima dospelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu ili JL(R)S-u te mora biti sastavljen u pisanom obliku i solemniziran. Ako bilo koji od ovih uvjeta nije ispunjen, ugovor je ništetan prema izričitoj odredbi članka 4. stavak 4. Zakona. Ni u ovom dijelu izmjena Zakona nije donijela posebne novosti.

3.5. Podzakup i zajednički zakup

U odjeljku II. Pitanja koja se rješavaju ovim Zakonom P.Z. 395 glavna je tema podzakup, odnosno zabrana podzakupa, kao i svakog drugog pravnog posla kojim se prostor u vlasništvu RH ili JL(R)S u stvarnosti daje drugoj osobi na korištenje. Iako je i prethodna inačica Zakona sadržavala zabranu podzakupa, stavak 2. članka 19. sada je opširniji i izričitiji.

Tako sada odredba članka 19. u stavku 2. za poslovne prostore u vlasništvu RH izričito propisuje da zakupniku nije dopušteno po bilo kojoj pravnoj osnovi dati prostor trećoj osobi na korištenje. Iz toga što se za prostore u vlasništvu JL(R)S-a navodi da se mogu dati u podzakup samo ako je tako ugovoreno, a takve mogućnosti nema kad je u pitanju prostor u vlasništvu RH,

slijedi da se za prostore u vlasništvu RH takva mogućnost ne može ni ugovoriti. U oba slučaja kao primjeri pravnih poslova koji su po mišljenju zakonodavca prikriveni podzakup navode se ugovori o poslovno – tehničkoj suradnji i ugovor o trgovačkom zastupanju.

U postavljenom se okviru uočava da nije zabranjen zajednički zakup, što je situacija u kojoj se dvije (pravne ili fizičke) osobe zajednički javljaju na javni natječaj i nastupajući zajedno na strani zakupnika sa zakupodavcem zaključuju ugovor o zakupu.

U pravnom je prometu sudjelovanje više osoba na strani vjerovnika ili dužnika uobičajena situacija. Osnovna je razlika u odnosu na zabranjeni podzakup u tome što dvije osobe koje žele zajednički zakup od početka nastupaju zajedno te svoje odnose prema zakupodavcu uređuju transparentno. Istina je da se takvom poslu može prigovoriti da je pravna situacija složenija ako su na bilo kojoj ugovornoj strani dvije osobe, ali to ne ulazi u formalne, nego u suštinske nedostatke takvog ugovaranja.

Iako akti pojedinih JL(R)S-ova u odlukama kojima se uređuje zakup poslovnog prostora izričito uređuju mogućnost zajedničkog zakupa, s jedne strane gledano, to ne bi bilo nemoguće i u situaciji u kojoj takvih odredbi nema – jer dopušteno je sve što nije zabranjeno. S druge strane gledano, budući da u RH prevladava zakonodavna tehnika kod koje se adresatu određuje što sve smije napraviti i da JL(R)S i druga tijela javne vlasti postupaju u skladu s propisanim nadležnostima, tu bi situaciju možda ipak bilo poželjno normirati. U svakom slučaju pojedino tijelo javne vlasti treba razmotriti svoje nadležnosti te ima li u njima prostora za zaključivanje ugovora o zajedničkom zakupu iako odgovarajućim aktima nije posebno normiran.

3.6. Raskid ugovora o zakupu po sili zakona

Kod raskida ugovora, promjena ugovornog odnosa nastupa u trenutku raskida: svaka je ugovorna strana dala što je dala, dužna je što je dužna, a ugovor se raskida za ubuduće. Da bi omogućio brzo rješavanje neželjenih situacija, Zakon na četiri mjesta propisuje raskid ugovora o zakupu po sili zakona za različite povrede i to:

- člankom 19. stavkom 5. za povredu odredba o zabrani davanja prostora u podzakup
- člankom 3. stavkom 4. za promjenu namjene poslovnog prostora utvrđenu odlukom nadležnog tijela
- člankom 19. stavkom 5. za davanje poslovnog prostora u vlasništvu RH u podzakup ili trećoj osobi na korištenje ili sukorištenje po bilo kojoj pravnoj osnovi
- člankom 19. stavkom 6. za davanje poslovnog prostora u vlasništvu JL(R)S-a u podzakup ili trećoj osobi na korištenje ili sukorištenje suprotno odredbama ugovora o zakupu.

3.7. Ništetnost ugovora o zakupu

Za neispunjavanje pojedinih uvjeta Zakon vezuje još težu posljedicu, odnosno ništetnost. Utvrđenje da je ugovor ništetan zapravo znači da ugovor nije ni nastao, da nije proizveo nikakve pravne učinke pa svaka strana može od druge strane tražiti vraćanje ispunjenog i naknadu štete. Ništetnost zaključenog ugovora Zakon propisuje za situacije:

- člankom 4. stavkom 4. kad je ugovor o zakupu sklopljen s osobom koja ima dospelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu i JL(R)S-u, odnosno kad ugovor nije solemniziran
- člankom 6. stavkom 12. kad je ugovor o zakupu sklopljen protivno odredbama članka 6. koji uređuje javni natječaj i davanje prostora u zakup bez javnog natječaja
- člankom 6. stavkom 12. kad nije dano pravo prednosti na sklapanje ugovora osobama određenim Zakonom o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji koji su se pozvali na to pravo, a koji ispunjavaju uvjete iz natječaja i Zakona te su prihvatili najviši ponuđeni iznos zakupnine.

4. Ugovor o zakupu

Osim već spomenutog detaljnijeg uređenja obaveznih elemenata ugovora utvrđenih člankom 5. stavkom 2. Zakona, prava i obveze ugovornih strana, kao i odredbe o elementima ugovora o zakupu ostale su realno neizmijenjene pa u nastavku slijede samo glavne naznake.

4.1. Predaja prostora zakupniku

Nakon zaključivanja ugovora zakupodavac je dužan zakupniku predati poslovni prostor u roku koji je ugovoren, u stanju utvrđenom ugovorom. Ako mu prostor nije predan u ugovorenom roku, zakupnik može svoje pravo ostvarivati tužbom ili raskinuti ugovor o zakupu, a ima i pravo na naknadu štete. Iako Zakon utvrđuje da se prilikom primopredaje sastavlja zapisnik u koji se unose podaci o stanju poslovnog prostora, članak 8. Zakona sadrži i odredbu da, ako nije ugovoreno u kakvom stanju zakupnik treba predati prostor, smatrat će se da je prostor predan u stanju prikladnom za obavljanje djelatnosti predviđene ugovorom. Možda se na prvi pogled ne čini da je uz zapisnik o primopredaji potrebna i predmnijeva o prikladnosti prostora. Ipak, i kad je zapisnik sastavljen, to još uvijek ne mora značiti da je prostor u stanju prikladnom za obavljanje pojedine djelatnosti, a po uređenju koje Zakon nudi, zakupnik nakon zaključivanja ugovora ne može zakupodavcu isticati prigovor da nije.

Ako zakupodavac ne preda prostor u stanju utvrđenom ugovorom, zakupnik ima pravo raskinuti ugovor o zakupu ili tražiti razmjerno sniženje zakupnine, ili pozvati zakupodavca da prostor dovede u takvo stanje, a ako ovaj to ne učini, na teret zakupodavca prostor dovesti u takvo stanje. Naravno, u takvom slučaju zakupnik ima pravo i na naknadu štete.

4.2. Radovi na uređenju prostora

Članak 13. propisuje da zakupodavac za vrijeme trajanja zakupa ima pravo izvršiti radove u svrhu uređenja prostora ili radi sniženja troškova energije i održavanja. Zakupnik u takvom slučaju mora biti obaviješten najmanje dva mjeseca unaprijed te ima pravo u roku od mjesec dana raskinuti ugovor o zakupu i o tome obavijestiti zakupodavca.

Za trajanja radova zakupnik ima pravo na smanjenu zakupninu, a zakupninu nije dužan plaćati ako prostor nije mogao koristiti. No uređeni prostori imaju veću zakupninu pa slijedi da zakupodavac može nakon ulaganja zakupninu i povećati. Pritom, Zakon člankom 14. stavkom

1. propisuje da zakupnik nema pravo na naknadu štete zbog izmakle dobiti, odnosno to pravo može ostvariti jedino ako zakupodavac ne završi radove u predviđenom roku, osim ako radovi nisu završeni zbog okolnosti za koje zakupodavac nije odgovoran.

Postavlja se pitanje kako zakupnik može obavljati djelatnost radi čijeg je obavljanja zaključio ugovor o zakupu ako je zakupodavac odlučio u prostoru izvoditi radove. Te odredbe jasno govore o tome da je taj Zakon uređivao zakupne odnose sa stajališta tijela javne vlasti, ugovorne strane koja je imala priliku utjecati na zakonsko uređenje, odnosno da se ovdje radi u situaciji u kojoj pravila gotovo izravno piše zakupodavac koji je u prvom redu sebi, ali i svima koji žive od iznajmljivanja prostora, ostavio prikrivenu mogućnost da ugovor o zakupu uz nešto ulaganja otkaže u bilo kojem trenutku, a da pritom nije u obvezi snositi trošak izmakle dobiti zakupnika.

Stavak 4. članka 13. propisuje da u slučaju zlorabe tog prava zakupodavac odgovara zakupniku za pretrpljenu štetu, no ako su te odredbe vješto iskorištene za prijevremeni raskid ugovora o zakupu, zakupnik se može naći u situaciji da ne može dokazati da su zlorabotrijebljene. Dovoljno je planirati dugotrajne radove na uređenju – jer za trajanje radova nije postavljena granica – pa da zakupniku postane jasno da za trajanja radova neće moći normalno raditi i da mu je bolje potražiti drugi prostor. Promjena lokacije obavljanja djelatnosti uvijek je skupa već zbog preseljenja, a za mnoge djelatnosti može biti i kobna pa je zakupnik u toj situaciji zapravo uvijek na šteti.

Troškove redovnog održavanja, naravno, snosi zakupnik koji je u obvezi i plaćati naknadu za troškove upotrebe zajedničkih uređaja i obavljanja zajedničkih usluga u zgradi u kojoj se poslovni prostor nalazi.

4.3. Rok na koji je ugovor zaključen

Ugovor o zakupu može se zaključiti na određeno vrijeme i u takvom slučaju prestaje istekom ugovorenog vremena. Ugovor o zakupu može se zaključiti i na neodređeno vrijeme, a u takvom slučaju prestaje otkazom, odnosno istekom otkaznog roka koji je po Zakonu, ako nije drugačije ugovoreno, 30 dana. Pritom, ugovor zaključen na neodređeno vrijeme ne može na temelju otkaza prestati prije isteka godinu dana od dana sklapanja, iako se može i drugačije ugovoriti. Iz odredbi članka 23. st. 2. slijedi da to jednako vrijedi za obje ugovorne strane, odnosno da nijedna od njih ne može otkazom dovesti do prestanka ugovora prije nego što istekne godinu dana od njegova zaključivanja. Također, ako nije drugačije ugovoreno, otkaz se može dati samo prvog ili 15. dana u mjesecu.

4.4. Otkaz ugovora

Svaka od ugovornih strana može ugovor otkazati u bilo koje vrijeme ako druga ugovorna strana ne izvršava svoje obveze utvrđene ugovorom ili Zakonom. Zakupodavac može otkazati u bilo koje vrijeme, bez obzira na ugovorne ili zakonske odredbe o trajanju zakupa:

- ako se zakupnik i nakon pisane opomene zakupodavca prostorom koristi protivno ugovoru ili bez dužne pažnje te mu time nanosi znatniju štetu
- ako zakupnik ne plati dospjelu zakupninu u roku od 15 dana od dana pisane opomene zakupodavca
- ako se zakupodavac zbog okolnosti za koje nije odgovoran ne može koristiti poslovnim prostorom u kojem je obavljao svoju djelatnost pa zbog toga namjerava rabiti prostor koji je dao u zakup.

Zakupnik može otkazati ugovor o zakupu u bilo koje vrijeme, bez obzira na ugovorne ili zakonske odredbe o trajanju zakupa ako zakupodavac i nakon proteka ostavljenog roka nije doveo poslovni prostor u stanje u kojem ga je dužan predati, odnosno održavati.

Zakupodavac je dužan zakupniku predati prostor u stanju utvrđenom ugovorom, a nakon prestanka zakupa zakupnik je dužan predati zakupodavcu poslovni prostor u stanju u kojem ga je primio. O obje primopredaje poželjno je sastaviti zapisnik.

4.5. Otkaz solemniziranog ugovora o zakupu

Potvrda (solemnizacija) privatne isprave po javnom bilježniku potvrđenoj ispravi daje snagu javnobilježničkog akta, a javnobilježnički akti imaju svojstva javnih isprava i kao takvi su izjednačeni s presudama i odlukama sudova i drugih tijela RH. Kad se radi o ugovoru o zakupu, članak 4. stavak 3. Zakona utvrđuje obvezu tijela javne vlasti na potvrdu (solemnizaciju) ugovora u kojima se nalaze na strani zakupodavca, čak stavak 4. istog članka utvrđuje da je ugovor bez te potvrde ništetan.

No javnobilježnički akt ne mora imati svojstvo ovršne isprave, a to će svojstvo imati ako je u njemu utvrđena obveza na činidbu i ako sadrži izjavu obveznika da se na temelju tog akta radi ostvarenja dužne činidbe nakon dospelosti obveze može provesti prisilna ovrha³.

Kad se razmatra ugovor o zakupu, moguće su, dakle, dvije situacije:

- 1) ugovor je solemniziran i sadrži obvezu na činidbu i izjavu da se na temelju tog akta nakon dospelosti može provesti prisilna ovrha
- 2) ugovor je solemniziran, ali ne sadrži obvezu na činidbu i izjavu da se na temelju tog akta nakon dospelosti može provesti prisilna ovrha.

U drugoj situaciji, izjavu da se nakon dospelosti može provesti prisilna ovrha obveznik može dati i na zapisnik kod javnog bilježnika. Odnosno, kad se ugovor o zakupu koji su zaključila tijela javne vlasti otkazuje putem javnog bilježnika u skladu s člankom 25. Zakona, javni bilježnik o priopćenom otkazu sastavlja zapisnik i poduzima radnje propisane posebnim zakonom. Taj posebni zakon je Zakon o javnom bilježništvu (NN, br. 78/93, 29/94, 16/07, 75/09 i 120/16).

Javni bilježnik sastavlja zapisnik na temelju članka 90. Zakona o javnom bilježništvu, odnosno zapisnik sadrži izjave o činjenicama ili stanjima za koje je javni bilježnik sam ili uz sudjelovanje stručnih osoba saznao. Javni bilježnik utvrđuje mjesto, vrijeme, podatke o identitetu stranaka i drugih sudionika te točan opis onoga što se dogodilo u njegovoj nazočnosti

³ Članak 54. Zakona o javnom bilježništvu (NN, br. 78/93, 29/94, 16/07, 75/09 i 120/16).

ili što je utvrdio. Ako zapisnik sadrži izjavu protivne strane da se ne protivi otkazu ugovora o zakupu, te protivna strana svojim potpisom na zapisniku potvrdi tu izjavu, zapisnik ima snagu ovršne isprave. Ako protivna strana ne pristaje dati takvu izjavu, javni bilježnik može zapisnikom utvrditi da je otkaz ugovora uručen protivnoj strani pa je i to prednost u odnosu na situaciju u kojoj, primjerice, protivna strana izbjegava prijem otkaza.

To što je pojedini dokument stekao snagu ovršne isprave znači da, u slučaju spora oko izvršavanja ugovora o zakupu, stranke ne moraju voditi parnični postupak u kojem će se utvrditi da između njih postoji ugovorni odnos, da je nastupio razlog za otkaz, pa da se zbog nastupa tih okolnosti ugovor raskida i da zakupnik mora zakupodavcu predati prostor slobodan od osoba i stvari. Takav, često vrlo dugotrajan postupak može se izbjeći sastavljanjem ugovora sa svim elementima potrebnim da sam ugovor dobije snagu ovršne isprave. Kad dođe do spora, u slučaju pod 1) sam ugovor ima snagu isprave na temelju koje se od suda može zatražiti ovrha, a u slučaju pod 2) dodatnim angažiranjem javnog bilježnika može se postići isti učinak.

Iako ugovor o zakupu može pravilnim uređenjem steći svojstvo ovršne isprave, ako je u pitanju iseljenje zakupnika, sljedeći korak, odnosno ovrhu će u svakom slučaju trebati zatražiti od suda. Iako je ugovor ovršna isprava i kad se radi o naplati ugovorene najamnine, u pravilu će zakupodavac tražiti ovrhu na temelju vjerodostojne isprave za one iznose za koje je zakupniku izdan račun, a koji nisu plaćeni.

Copyright © Gordana Muraja 2019.