

Pachtvertrag

Poštovane čitateljke i čitaoci!

Ovoga puta pozabaviću se ugovorom o zakupu (Pachtvertrag). Razlog za ovo leži u činjenici, da mi se obratilo više klijenata, koji su zaključili ugovor o zakupu (primjera radi lokala) bez prethodne konsultacije sa advokatom. Pokazalo da da je većina tih ugovora poprilično štetna za zakupca. I ne samo to, nerijetko sam u praksi konfrontiran sa takvim ugovorima, gdje je zakupac imao pozamašne investicije, da bi po isteku ugovora o zakupu shvatio da nema pravo na naknadu uloženi sredstava. Iz tog razloga bih čitaocima skrenuo pažnju na određene specifičnosti ugovora u zakupu. Opštim građanskim imovinskim zakonom (ABGB) svrstan je ugovor u zakupu, kao i ugovor u iznajmljivanju stana u tzv. Bestandverträgen (ovaj naziv za obje vrste ugovora je veoma raširen u zakonskim definicijama, kao i u praksi). Za razliku od ugovora o iznajmljivanju stana, koji stanaru daje pravo na korištenje stana, ugovor u zakupu ovlašćuje zakupca na ostvarivanje dobiti (Fruchtziehung).

Prema opštoj definiciji, ugovorom o zakupu sa ovlašćuje zakupac na korištenje poljoprivrednog zemljišta ili firme. U praksi nerijetko dolazi do zabune između ugovora o iznajmljivanju poslovnog prostora i ugovora o zakupu firme. Veoma je bitno razlikovati ova dva ugovora iz razloga, što se zakonske odredbe, kojima se na poseban način štiti stanar, ne primjenjuju na ugovor o zakupu. Pri tome se misli na odredbe vezane za otkaz ugovora, mogućnost vremenskog ograničenja trajanja ugovora, visinu stanarine, mogućnost provjere visine stanarine i sl. Suma-sumarum, zakupac ima interesa da, kada je to god moguće, umjesto ugovora o zakupu, zaključi ugovor o iznajmljivanju poslovnih prostorija, jer ovim ugovorom stiče zakonsku zaštitu koju ima svaki stanar. Prirodno, ugovor o iznajmljivanju poslovnih prostorija može se zaključiti samo u slučaju, da zakupac stvarno iznajmljuje poslovni prostor, tj. da se ne radi o zakupu firme.

Niti zakonom, a niti u praksi nije izvršeno precizno razgraničenje između ugovora o iznajmljivanju poslovnih prostorija i ugovora o zakupu. Svaki ovakav ugovor je specifičan i koji od ova dva ugovora će biti zaključen, zavisi u dobroj mjeri od toga, koji je cilj zaključenja ugovora, koja ovlaštenja dobijaju ili zadržavaju ugovorne strane i td. Sudska praksa smatra ugovorom o zakupu firme onaj ugovor, ako se zakupljuje "živa firma",

tj. firma koja posluje, ili ima sve elemente da posluje. To znači, da firma ima ovlaštenje za obavljanje djelatnosti, tj. da je registrovana kod nadležnog organa, da ima svoje poslovne prostorije, potrebnu opremu i sredstva za rad, primjera radi skladište, a u ugovoru se može predvidjeti i preuzimanje personala. Kako svaka firma ima svoje specifičnosti, to je za njeno iznajmljivanje potrebno da ispunjava sve zakonske, kao i gospodarske uslove za normalno poslovanje.

Uopšteno rečeno, ugovorom u zakupu smatra se ugovor kojim jedno lice zakupljuje "živu" firmu, kako bi nastavio njeno poslovanje. To znači da je nezaobilazna odredba u ugovoru o zakupu, kojom se zakupac obavezuje da će nastaviti sa poslovanjem firme. Ukoliko zakupodavac insistira na unošenju ove odredbe u ugovor, a da pritom firma još nije zaživjela, nego zakupodavac u stvari iznajmljuje samo poslovni prostor, ovakva ugovorna odredba ne proizvodi pravne posljedice, jer se ne radi o ugovoru o zakupu firme. S druge strane, ukoliko je u poslovanju određene firme nastupilo mirovanje, odnosno ako se radi o firmi koja treba da zaživi, može se zaključiti ugovor o zakupu, ukoliko je u ugovor unesena obaveza zakupodavca da stvori uslove potrebne za početak ili nastavak rada firme. Pri tome se misli na bitne, nezaobilazne uslove za rad firme. Ukoliko zakupac treba da stvori uslove za početak rada firme, onda se ne radi o ugovoru o zakupu.

Obaveze zakupodavca, odnosno zakupca pokušaću da objasnim na primjeru iznajmljivanja ugostiteljskog objekta. Ugovor, koji zaključuju vlasnik, odnosno posjednik lokala i lice koje želi da zakupi lokal smatra se ugovorom o zakupu, ukoliko zakupodavac predaje zakupcu "živ" lokal. Nadalje, u ugovoru treba da bude regulisana obaveza zakupca da obavlja ugostiteljsku djelatnost. Ukoliko, primjera radi, zakupodavac ne preda zakupcu "živ" lokal, tj. lokal koji ispunjava uslove za normalno poslovanje, to zakupac može sudskim putem tražiti preinačenje ugovora o zakupu lokala u ugovor o iznajmljivanju poslovnih prostorija. Tako sud kod preispitivanja ugovora o zakupu treba da obrati pažnju na to, da li je lokal propisno opremljen, postoji li skladište, kupci, dozvola za rad, osoblje koje se treba preuzeti i td. Nesumnjivo, za postojanje ugovora nije potrebno da lokal ispunjava sve nabrojane uslove, ali ako ne ispunjava većinu od navedenih uslova, onda se u svakom slučaju ne radi o ugovoru o zakupu, nego o iznajmljivanju poslovnih prostorija.

Ovaj drugi ugovor je i povoljniji za iznajmioca, jer ovaj ostvaruje posebnu zakonsku zaštitu, koju uživaju stanari. Ukoliko se u konkretnom slučaju ugovorom o zakupu reguliše iznajmljivanje poslovnih prostorija, to je mogućnost davanja otkaza ugovora od strane zakupodavca smanjena na minimum, maltene nikakva. Pravi, istinski ugovor o zakupu se raskida poprilično lako, u svako vrijeme i uz određivanje otkaznog roka. Određivanje karaktera ugovora je bitno i iz ugla određivanja stanarine, čija je visina zakonom određena. Za razliku od iznajmljivanja poslovnih prostorija, iznajmljivanje firme ne podliježe nikakvim zakonskim ograničenjima po pitanju visine zakupnine. Razlika između ova dva ugovora je vrlo izražena kada se radi o pravu daljeg raspolaganja predmetom zakupa. Stanar, klasični stanar, nema skoro nikakvo, odnosno može imati veoma ograničeno pravo raspolaganja stanom, odnosno poslovnim prostorom. Za razliku od njega, zakupac ugovorom može dobiti najrazličitija ovlaštenja vezana za raspolaganje predmetom ugovora. Ovo ovlaštenje može da ide i tako daleko, da se zakupac može ovlastiti na prodaju zakupljenog dobra.

Kao što i sami možete zaključiti, sklapanje ugovora o iznajmljivanju stana, odnosno poslovnih prostorija, ima poprilične prednosti u odnosu na ugovor o zakupu. Zato bih vas savjetovao, da se u slučaju zaključivanja ugovora o zakupu, u svakom slučaju obratite advokatu u kojeg imate povjerenja. Nestručno zaključen ugovor o zakupu može da ima dalekosežno štetne posljedice za zakupca. Kako zakupodavac može u svakom trenutku raskinuti ugovor o zakupu, to je on u prilici da u svakom trenutku ruiniira egzistenciju zakupca, ili da mu postavlja određena ograničenja, na koja ne bi imao pravo. Ovakva situacija se može spriječiti, ukoliko se zakupac prije zaključivanja ugovora, konsultuje sa advokatom u kojeg ima povjerenja. ▲

Mag. Michael Warzecha
Rechtsanwalt/Advokat

**SAVETOVANJE NA VAŠEM
MATERNJEM JEZIKU**

- Pravo boravka
- Radno pravo
- Stambeni/Vlasnički odnosi
- Privredno pravo (osnivanje firmi u Austriji i domovini)
- Porođično pravo (razvodi, usvajanja i sl.)
- KRIVIČNI POSTUPCI

Stubenring 4, A-1010 Wien
Tel. +43/1/513 95 66
Fax. +43/1/512 59 46