

# Ugovor o najmu

---

Živković, Petar

Undergraduate thesis / Završni rad

2022

Degree Grantor / Ustanova koja je dodijelila akademski / stručni stupanj: **University of Zagreb, Faculty of Law / Sveučilište u Zagrebu, Pravni fakultet**

Permanent link / Trajna poveznica: <https://um.nsk.hr/um:nbn:hr:199:079010>

Rights / Prava: [In copyright](#)/[Zaštićeno autorskim pravom.](#)

Download date / Datum preuzimanja: **2025-03-07**



Repository / Repozitorij:

[Repository Faculty of Law University of Zagreb](#)



**PRAVNI FAKULTET SVEUČILIŠTA U ZAGREBU**  
**STUDIJSKI CENTAR ZA JAVNU UPRAVU I JAVNE FINACIJE**  
**STRUČNI POREZNI STUDIJ**

Petar Živković

**UGOVOR O NAJMU**

Završni rad

Mentorica: doc. dr. sc. Ivana Kanceljak

Zagreb, lipanj 2022.

### Izjava o izvornosti

Ja, Petar Živković, izjavljujem da je moj završni rad izvorni rezultat mojega rada te da se u njegovoj izradi nisam koristio drugim izvorima od onih navedenih u radu.

Petar Živković, v.r.

## Sadržaj

|   |    |
|---|----|
| 1. UVOD.....  | 1  |
| 2. UGOVOR O NAJMU-POJAM I KARAKTERISTIKE .....                | 2  |
| 2.1. Međusobne obveze i prava ugovornih strana .....          | 3  |
| 2.2. Podnajam .....   | 5  |
| 2.3. Prestanak najma .....                                    | 6  |
| 2.4. Razlika između ugovora o najmu i ugovora o zakupu.....   | 7  |
| 3. UGOVOR O NAJMU STANA-KARAKTERISTIKE, OBLIK I SADRŽAJ ..... | 8  |
| 3.1. Najamnina.....   | 10 |
| 3.2. Međusobne obveze i prava najmodavca i najmoprimca.....   | 11 |
| 3.3. Zaštićeni najmoprimac.....                               | 12 |
| 3.4. Prestanak ugovora o najmu stana.....                     | 12 |
| 3.5. Razlike u odnosu na najam plovila.....                   | 15 |
| 4. POREZNOPRAVNI ASPEKT UGOVORA O NAJMU .....                 | 16 |
| 4.1. Porezno rješenje.....                                    | 18 |
| 5. ZAKLJUČAK.....   | 23 |
| 6. LITERATURA .....   | 24 |
| 7. POPIS SLIKA.....   | 26 |

## 1. UVOD

U ovom završnom radu objasniti ću što je ugovor o najmu te koja su prava i obveze ugovornih strana. Ugovor o najmu propisan odredbama Zakona o obveznim odnosima<sup>1</sup> (dalje u tekstu: ZOO). Zakon definira da se ugovorom o najmu najmodavac obvezuje predati određenu stvar najmoprimcu na uporabu, dok se najmoprimac obvezuje plaćati najamninu za tu stvar.<sup>2</sup> Ugovor o najmu se može sklopiti na određeno ili neodređeno vrijeme te se može sklopiti u bilo kojem obliku, no u ZOO-u se naglašava da se jedino ugovor o najmu nekretnine sklapa u pisanom obliku.<sup>3</sup> Zakon još propisuje načine i razloge zbog kojih može doći do raskida ili otkaza ugovora o najmu. U radu je i pobliže objašnjen najam stanova koji je definiran Zakonom o najmu stanova<sup>4</sup> (dalje u tekstu: ZNS). Najam i zakup su dosta slični, no bitna razlika je što se kod najma stvar upotrebljuje, dok kod zakupa se stvar koristi i od tog korištenja ubiru plodovi, kao npr. zarada.<sup>5</sup> Isto tako se treba plaćati porez na najmove pa je tako kod poreznog postupka i donošenja poreznog rješenja za najam ili zakup, procedura je ista. Tako Opći porezni zakon<sup>6</sup> (dalje: OPZ) pobliže opisuje kako se donosi porezno rješenje, koja je procedura, što mora sadržavati, što žalba može sadržavati itd.

---

<sup>1</sup> Narodne novine br. 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21.

<sup>2</sup> Čl. 550. ZOO-a.

<sup>3</sup> Čl. 552. ZOO-a.

<sup>4</sup> Narodne novine br. 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18, 105/20.

<sup>5</sup> Klarić Petar, Vedriš Martin: Građansko pravo, Narodne novine, Zagreb 2014, str. 524.

<sup>6</sup> Narodne novine br. 115/16, 106/18, 121/19, 32/20, 42/20.

## 2. UGOVOR O NAJMU-POJAM I KARAKTERISTIKE

Prema ZOO-u ugovorom o najmu se najmodavac obvezuje da će najmoprimcu određenu stvar predati na uporabu, dok će najmoprimac za tu stvar plaćati najamninu.<sup>7</sup> Klarić i Vedriš su pobliže definirali najam: „*Najam je konsenzualan, dvostranoobvezan, naplatan i kauzalan ugovor. Najam je jedan od obveznopравnih ugovora. Ovaj ugovor može se sklopiti na određeno ili neodređeno vrijeme. Sam ugovor o najmu je reguliran Zakonom o obveznim odnosima.*“<sup>8</sup>

Subjekti ugovora o najmu su najmodavac i najmoprimac. Najmodavac može biti svatko tko ima subjektivno pravo na predmetu najma, dok najmodavac može biti svaka osoba osim trgovca jer trgovac bi koristio predmet najma i pritom pribavljao plodove toga, te bi onda to bio zakup, a ne najam.<sup>9</sup>

Povijesno gledajući razvitak, u rimskom pravu, ugovor o najmu bio je samo jedan oblik šireg ugovora poznatog pod nazivom *locatio-conductio*. Taj je ugovor u sebi sadržavao i najam i zakup, te ugovor o službi i ugovor o djelu. Kasnije su svi ti različiti oblici ugovora postali potpuno samostalni ugovori. Danas se tako ZOO primjenjuje samo supsidijarno kada je u pitanju npr. ugovor o najmu stana.<sup>10</sup>

Svaki ugovor o najmu mora sadržavati što je predmet ugovora o najmu, odnosno stvar koja se predaje u najam, koliko dugo će trajati najam te koliki je iznos najamnine. Predmetom ugovora o najmu mogu biti pokretnine ili nekretnine. S obzirom da je kod određivanja objekta najma bitno da se stvar nakon uporabe vrati natrag, zaključuje se da predmetom najma mogu biti samo nepotrošna stvar, što znači da su to one stvari koje se svojom jednokratnom upotrebom ne mogu uništiti.<sup>11</sup>

---

<sup>7</sup> Čl. 550. ZOO-a.

<sup>8</sup> Klarić Petar, Vedriš Martin op. cit. 524.

<sup>9</sup> Vilim Gorenc: Komentar Zakona o obveznim odnosima, Narodne novine 2014., str. 910.

<sup>10</sup> Klarić Petar, Vedriš Martin op. cit. str. 525.

<sup>11</sup> Jelena Čuveljak: Ugovor o najmu, Pravo i porezi: časopis za pravnu i ekonomsku gospodarsku cjelinu, 18(2009), 3; str. 16-17

Tako primjer objekta najma za nekretninu je stan, dok za pokretninu može biti određeno plovilo. Iako općenito ugovor o najmu je reguliran ZOO-om, svaki od tih objekata ugovora je i reguliran posebnim zakonima, tako je plovilo regulirano Pomorskim zakonikom, dok je najam stana reguliran ZNS-om.

## 2.1. Međusobne obveze i prava ugovornih strana

Najmodavac ima sljedeće obveze<sup>12</sup>:

- predati stvar najmoprimcu i održavati je u stanju za uporabu kako je ugovoreno,
- izvršavati popravke za ugovorenu uporabu stvari te plaćanje poreza i drugi javni tereti
- suzdržati se od preinaka na iznajmljenoj stvari, ako nije dogovoreno s najmoprimcem,
- odgovarati za materijalne i pravne nedostatke iznajmljene stvari.

U slučaju da je najmoprimac bio upoznat s nedostacima, onda najmodavac ne može biti odgovoran, ali ako je prešutio najmoprimcu određene nedostatke, a znao je za njih, u tom slučaju je odgovoran za njih.<sup>13</sup> ZOO propisuje da ako nedostaci na stvari onemogućuju njezinu ugovorenu uporabu, najmodavac je odgovoran za njih, neovisno je li znao za te nedostatke ili ne.<sup>14</sup> Ugovorom se može isključiti ili ograničiti najmodavčeva odgovornost za materijalne nedostatke, no to ne vrijedi u slučaju kada je najmodavac znao za nedostatke i namjerno ih prešutio te ako nedostatak onemogućuje uporabu stvari ili je tu odredbu najmodavac nepošteno nametnuo.<sup>15</sup>

U situaciji da je stvar nije predana u stanju u kakvom je ugovoreno, tada najmoprimac može tražiti raskid ugovor ili sniženje najamnine te isto tako, ako je došlo do raskida ugovora ima pravo i tražiti naknadu štete zbog što nije ispunjena obveza. Najmodavac

---

<sup>12</sup> Čl. 553., 554., 556., 557., i 560. ZOO-a

<sup>13</sup> Klarić Petar, Vedriš Martin, op. cit. str. 525.

<sup>14</sup> Čl. 557. st. 1. ZOO-a

<sup>15</sup> Čl. 558. st. 1. i 2. ZOO-a

je isto tako obvezan održavati stvar u stanju pogodnom za uporabu kako je ugovoreno.<sup>16</sup>

Najmoprimac ima sljedeće obveze<sup>17</sup>:

- plaćati najamninu u ugovorenim ili zakonom određenim rokovima,
- uporabljati stvar sukladno ugovoru,
- stvar vratiti u stanje kakvo je bilo prije početka ugovorene uporabe.

Najmoprimac je dužan obavijestiti najmodavca u slučaju kada treća strana polaže pravo na iznajmljenoj stvari ili njezinom dijelu ili kad samovlasno uzme stvar najmoprimcu, u protivnom odgovara za štetu.<sup>18</sup> U slučaju da najmoprimac duguje najmodavcu najamninu i ostale tražbine iz ugovora o najmu, najmodavac ima založno pravo na stvari koje je najmoprimac sam unesao i može ih zadržati sve dok ne namiri svoje tražbine.<sup>19</sup> Najmoprimac ne odgovara za oštećenja koja su nastala niti za istrošenost zbog redovite uporabe stvar, ali je dužan, ako je napravio ikakve promjene na stvari, vratiti u stanje u kojem je bilo kada je tu stvar dobio u najam. Isto tako, najmoprimac ima pravo uzeti dodatke na stvarima, samo u slučaju ako je odvajanje tih dodatak moguće da se stvar ne ošteti.<sup>20</sup>

Najmoprimac će biti opomenut od najmodavca u slučaju da stvar rabi suprotno ugovoru te protivno njezinoj namjeni, ako zanemaruje i oštećuje stvar te trećoj osobi neovlašteno dopušta uporabu stvar. Ako najmoprimac i nakon opomene nastavi s kršenjem ugovora, onda najmodavac može otkazati ugovor o najmu bez otkaznog roka.<sup>21</sup>

Ako do otuđenja stvari dođe nakon predaje stvari najmoprimcu, tada stjecatelj stupa u odnos umjesto najmodavca. Stjecatelj u stoj situaciji ima pravo tražiti od najmoprimca da mu stvar vrati prije isteka vremena na koji je ugovor sklopljen, a ako trajanje najma

---

<sup>16</sup> Čuveljak Jelena, op. cit. str. 17.

<sup>17</sup> Klarić Petar, Vedriš Martin, op. cit.. str. 526.

<sup>18</sup> Čl. 560. st. 1. ZOO-a.

<sup>19</sup> Čl. 565. ZOO-a.

<sup>20</sup> Čl. 566. st. 2., 3. i 4. ZOO-a

<sup>21</sup> Čuveljak Jelena, op. cit. str. 20.



nije određeno ugovorom niti zakonom, onda može tražiti povrat stvari prije otkaznog roka.<sup>22</sup> U slučaju otuđenja stvari za koju je sklopljen ugovor o najmu prije predaje stvari najmoprimcu, tada stjecatelj dobiva sva prava i obveze najmodavca, samo ako je, u trenutku sklapanja ugovora o otuđenju, znao ili mogao pretpostaviti da postoji ugovor o najmu. U slučaju da nije znao za postojanje ugovora o najmu, tada stjecatelj nije dužan predati stvar najmoprimcu, a najmoprimac ima pravo tražiti naknadu štete od najmodavca.<sup>23</sup>

U slučaju nedostataka na stvari, najmoprimac može dati primjeren rok za otklanjanje tih nedostataka prije nego li dobije tu stvar, te ako ne dobije tu stvar s otklonjenim nedostacima, ima pravo raskinuti ugovor samim istekom tog roka koji je dao.<sup>24</sup>

## 2.2. Podnajam

Prema ZOO : „*Najmoprimac može samo uz suglasnost najmodavca iznajmljenu stvar dati u podnajam ili je po nekoj drugoj osnovi prepustiti drugome na uporabu.*“<sup>25</sup>

U slučaju da je najmoprimac dužan najmodavcu, najmoprimac ima pravo, da bi naplatio svoje tražbine, tražiti od podnajmoprimca da njemu isplati iznos najamnine koji treba isplatiti najmoprimcu na temelju ugovora o podnajmu. Podnajam prestaje u načelu kao i najam, ali u svakom slučaju kad prestane najam onda prestane i podnajam.<sup>26</sup>

Gorenc navodi kako postoje nejasnoće glede davanja u podnajam stvari trećoj osobi bez suglasnosti najmodavca. Naime, kaže da posljedice toga nisu skroz jasne. Jasno je da je najmodavcu počinjena šteta, no nije jasno ima li najmodavac pravo raskinuti ugovor jednostranom izjavom. Navodi kako to pravo nije izriječno navedeno te

---

<sup>22</sup> Čl. 570. st. 1. i 2. ZOO-a.

<sup>23</sup> Čl. 572. st. 1. i 2. ZOO-a.

<sup>24</sup> Gorenc Vilim op. cit. str. 916.

<sup>25</sup> Čl. 567. st. 1. ZOO-a

<sup>26</sup> Klarić Petar, Vedriš Martin, op. cit. str. 526.

izostanak navođenja tog prava, dok jedino što ide u korist te mogućnosti je da se radi stvarno o povredi najmoprimčeve obveze.<sup>27</sup>

### 2.3. Prestanak najma

Najam može prestati<sup>28</sup>:

- Istekom vremena na koje je ugovor sklopljen,
- Otkazom ugovora,
- Propašću stvari.

U slučaju smrti najmodavca ili najmoprimca, ugovor o najmu ne prestaje nego prelazi na nasljednika umrlog ugovaratelja kao i prestankom najmodavca ili najmoprimca kao pravne osobe, sva prava i obveze prelaze na pravnog sljednika. U slučaju smrti oba ugovaratelja, tj. njihova prestanka, isto sva prava i obveze prelaze na sljednike. No, ugovaratelji se mogu dogovoriti i staviti u ugovor o najmu da u slučaju njihove smrti, tj. prestanka, prestane i ugovor o najmu.<sup>29</sup>

Ukoliko dođe do otkaza ugovora o najmu koji je sklopljen na neodređeno vrijeme, a otkazni rok nije određen ugovorom, zakonom ili mjesnim običajem, tada otkazni rok za pokretninu je 8 dana, dok za nekretninu 30 dana. Isto tako bitno je naglasiti da u slučaju otkaza najma nekretnine, otkaz mora biti u pisanom obliku.<sup>30</sup>

U situaciji kada zbog otuđenja iznajmljene stvari, sva prava i obveze najmodavca prijeđu na stjecatelja stvari, tada najmoprimac ima pravo otkazati ugovor o najmu, ali u okviru zakonskih rokova za otkaz ugovora.<sup>31</sup>

---

<sup>27</sup> Gorenc Vilim, op. cit. str. 921.

<sup>28</sup> Klarić Petar, Vedriš Martin, op. cit., str. 526.

<sup>29</sup> Zlatko Česić: Ugovor o najmu prema novom Zakonu o obveznim odnosima - Računovodstvo, Revizija i financije, 16(2006), 8; str.123.

<sup>30</sup> Klarić Petar, Vedriš Martin, op. cit. str. 526.

<sup>31</sup> Čl. 573. ZOO-a

Do prestanka najma može doći i zbog propasti stvari. Ako iznajmljena stvar propadne zbog više sile ili zbog određenog događaja za koji nije odgovorna nijedna strana, tada sam ugovor o najmu prestaje po sili zakona.<sup>32</sup>

Sami otkaz ugovora o najmu proizvodi pravni učinak tek kada protekne otkazni rok. Zato je taj otkazni rok bitan da ugovorne strane imaju vremena da do prestanka ugovora obave sve što trebaju.<sup>33</sup>

#### 2.4. Razlika između ugovora o najmu i ugovora o zakupu

Glavna razlika između ugovora o najmu i ugovora o zakupu je što se kod najma stvar daje na uporabu, ali se tom uporabom ne crpe nikakvi plodovi, kao što je kod zakupa. Tako npr. kod zakupa je riječ o poslovnom prostoru gdje najmoprimac crpi određene plodove, zaradu, na tom poslovnom prostoru, dok se kod najma stana najmoprimac ne crpi nikakve plodove, nego samo upotrebljuje određenu stvar za svoje potrebe. Prema ZOO-78 kod zakupa se stvar davala na uporabu, ali ta uporaba je bila na način da je obuhvaćala i uživanje stvari, pod kojim se podrazumijevalo ubiranje plodova. Objekt zakupa su najčešće nekretnine, kao što su obradiva zemljišta, poslovne zgrade i poslovne prostorije, dok objekt najma može biti stan, auto, jahta, apartmani itd. U ZOO su ušle samo opće odredbe o zakupu koje se neće primjenjivati na zakupe uređene posebnim propisima, osim posredno, kao *lex generalis*.<sup>34</sup>

Pa tako, budući da kod zakupa je bitno ubiranje plodova od zakupnine stvari, tako je i razlika između ugovora o najmu i zakupu, što kod zakupa se ugovor mora sadržavati i koja će se djelatnost obavljati u poslovnom prostoru.<sup>35</sup>

Postoji razlika i kad je riječ kod podnajma i podzakupa. Naime ZOO definira kod podzakupa mogućnost otkaza ugovora ako je stvar koja je predmet samog ugovora dana u podzakup bez dopuštenja podzakupodavca, kad je to potrebno prema zakonu

---

<sup>32</sup> Čl. 578. st. 1. ZOO-a

<sup>33</sup> Ćesić Zlatko, op. cit.str.123.

<sup>34</sup> Petar Klarić, Martin Vedriš, op cit. str. 515., 524., 525.

<sup>35</sup> Darko Terek: Zakup i najam, sličnosti i razlike, Računovodstvo i financije - časopis za pitanja knjigovodstva, obračuna poslovnih informacija, financija, planiranja, analize, kontrole i revizije, 58(2012), 9; str. 104.

ili ugovoru.<sup>36</sup> Gorenc tu navodi kako taj članak otklanja bilo kakve dvojbe glede mogućnosti otkaza ugovora zbog davanja stvari u podzakup bez dopuštenja, te postoji mogućnost jednostranog otkaza ugovora, dok kod iste situacije u podnajmu, koje je već ranije objašnjeno, postoje nejasnoće.<sup>37</sup>

### 3. UGOVOR O NAJMU STANA-KARAKTERISTIKE, OBLIK I SADRŽAJ

Ugovor o najmu stana uređuje se ZNS. Prema ZNS definicija stana je: „*stanom se smatra skup prostorija namijenjenih za stanovanje s prijeko potrebnim sporednim prostorijama koje čine jednu zatvorenu građevinsku cjelinu i imaju poseban ulaz.*“<sup>38</sup>

Subjekti ugovora o najmu stana su najmodavac, vlasnik stana, te najmoprimac, svaka fizička osoba. Ugovor o najmu stana se sklapa s jednom osobom, no u nekim slučajevima može i s oba bračna druga. Pravo na uporabu stana imaju i obiteljski članovi najmoprimea. Ugovor o najmu da bi bio valjan mora biti u pisanom obliku, u suprotnom će se smatrati ništetnim. Sklapanjem ugovora o najmu stana, najmodavac je dužan najmoprimcu predati stan uz određenu najamninu.<sup>39</sup>

Babić i Gerkam Rudec objašnjavaju promjene koje su se dogodile donošenjem novog Zakona te kako je to utjecalo na ugovorene strane. Najmodavac tako tim promjenama nije izgubio niti mu je uvedeno neko veće ograničenje na njegovom stanu koje je njegovo vlasništvo, a koje je bilo do sada. Bivšim nositeljima stanarskih prava, danas najmoprimcima, nije zabranjeno nastaviti živjeti u stanu, dapače, zajamčen im je nastavak boravljenja u stanu na neodređeno vrijeme.<sup>40</sup>

---

<sup>36</sup> Čl. 538. ZOO-a.

<sup>37</sup> Gorenc Vilim, op. cit. str. 899.

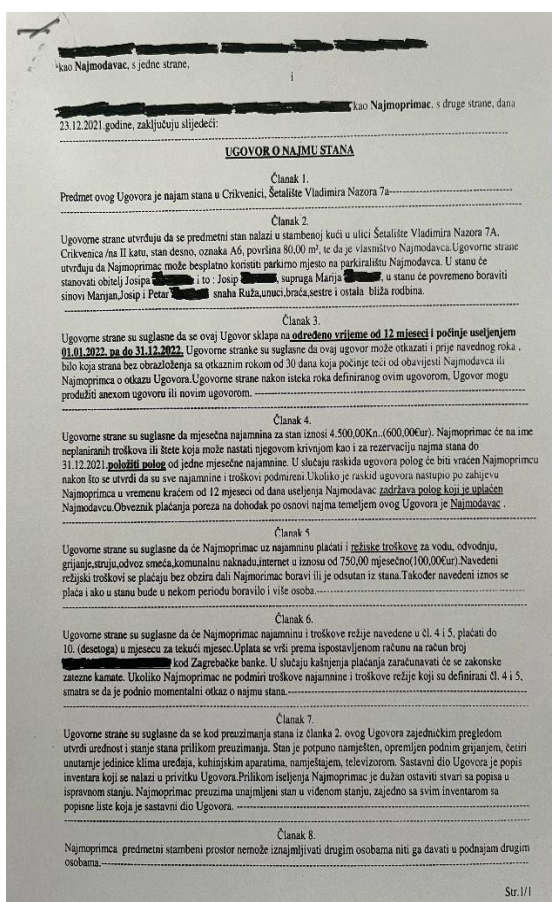
<sup>38</sup> čl. 2. st. 1. ZNS-a.

<sup>39</sup> Klarić Petar, Vedriš Martin, op. cit. str. 527.

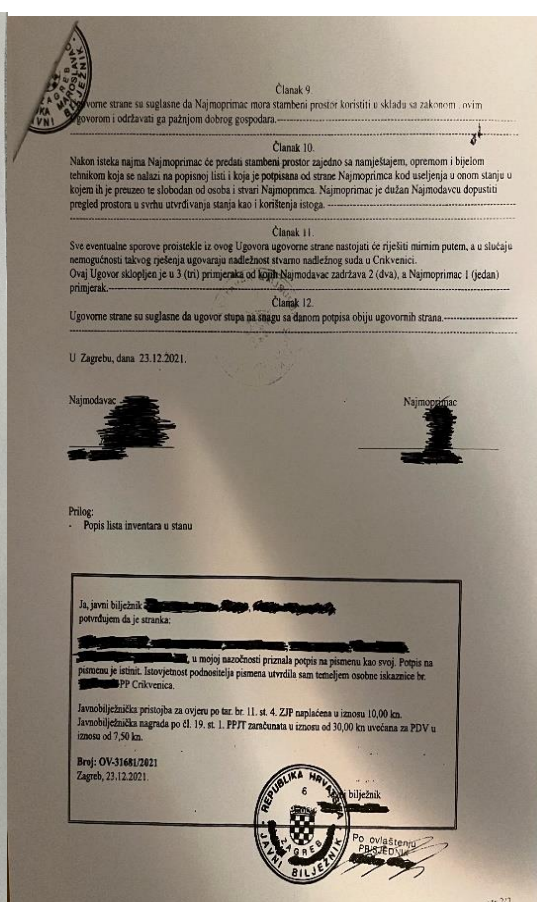
<sup>40</sup> Marko Babić, Renata Gerkman Rudec: Značenje pojma zaštićeni najmoprimac kroz presjek zakonskih postulata i ustavnosudske prakse, Zbornik Pravnog fakulteta u Zagrebu, vol. 62. no. 5-6., 2012. str. 1366.

ZNS propisuje što bi ugovor o najmu trebao sadržavati da bi bio valjan:<sup>41</sup>

- ugovorne strane,
- opis stana,
- visinu najamnine i način plaćanja,
- vrstu troškova koji se plaćaju u svezi sa stanovanjem i način na koji će se plaćati,
- podatke o osobama koje će uz najmoprimca koristiti stan,
- vrijeme trajanja najma,
- odredbe o održavanju stana,
- odredbe o uporabi zajedničkih prostorija, zajedničkih dijelova i uređaja zgrade i zemljišta koje služi zgradi.



Slika 1



Slika 2

<sup>41</sup> Čl. 5. ZNS-a

### 3.1. Najamnina

ZNS propisuje da najamnina koju najmoprimac plaća najmodavcu za stan može biti:<sup>42</sup>

- zaštićena najamnina,
- slobodno ugovorena najamnina.

Vlada Republike Hrvatske utvrđuje koji su uvjeti i kakva su mjerila na temelju kojih se utvrđuje zaštićena najamnina. Zaštićena najamnina ne može biti niža od iznosa koji je potreban da bi se stambeni prostor i zgrada održavale u normalnoj funkciji, mora odgovarati iznosu koji bi zadovoljio te potrebe.<sup>43</sup>

Zaštićenu najmninu plaćaju korisnici stanova koji<sup>44</sup>:

- se koriste stanovima izgrađenim sredstvima namijenjenim za rješavanje stambenih pitanja osoba slabijeg imovnog stanja,
- se koriste stanom na temelju propisa o pravima hrvatskih branitelja,
- su imali pravni položaj nositelja stanarskog prava na stanu od dana stupanja na snagu Zakona o najmu stana,
- su određeni posebnim propisom.

Slobodno ugovorenu najmninu plaćaju svi ostali za koje Zakonom nije određeno da plaćaju zaštićenu najmninu.<sup>45</sup> Tako ugovorena najamnina iz ugovora o najmu koji je sklopljen na neodređeno vrijeme ne može se mijenjati prije isteka roka od jedne godine, no nakon toga svaka ugovorna strana može u pisanom obliku predložiti izmjene u visini najmnine. Izmjene u visini najmnine koje ugovorne strane ugovore mogu iznositi najviše do 20% od prosječne ugovorene najmnine u istom naselju, tj. županiji u usporedbi sa stanom koji je iste karakteristike.<sup>46</sup> Ukoliko predložena najamnina prelazi zakonski iznos, onda najmoprimac ima pravo u roku od 30 dana, od dana kada je predložen novi iznos najmnine, od suda tražiti utvrđivanje visine. Sve

---

<sup>42</sup> Čl. 6. ZNS-a

<sup>43</sup> Čl. 7. st. 1. i 3. ZNS-a

<sup>44</sup> Čl. 8. ZNS-a

<sup>45</sup> Čl. 9. ZNS-a

<sup>46</sup> Čl. 10. st. 1. i 2. ZNS-a

do odluke suda najmoprimac ima obvezu plaćati predujam najamnine u visini ugovorene najamnine.<sup>47</sup>

### 3.2. Međusobne obveze i prava najmodavca i najmoprimca

Najmodavac je dužan paziti da stan koji daje u najam bude u funkciji i da bude pogodan za stanovanje. Ukoliko dođe do nekih nedostataka ili šteta, najmodavac odgovara prema općim pravilima obveznog prava. Najmodavac ima zakonsko založno pravo na uneseno pokućstvo te drugim pokretninama najmoprimca za dužnu najamninu i naknadu štete koju najmoprimac prouzroči na stanu i uređajima. Isto tako, tijekom iseljenja najmoprimca, najmodavac ima pravo zadržati te stvari dokle god mu ne bude plaćena dužna najamnina, tj. dok mu ne bude nadoknađena šteta.<sup>48</sup>

Najmoprimac je dužan stan čuvati od oštećenja te ukoliko dođe do nekog oštećenja odmah prijaviti najmodavcu, ne smije raditi određene preinake u stan bez da mu je prije toga najmodavac dao pisanu suglasnost, te za svaku štetu koju najmoprimac ili drugi korisnici stana prouzroče, odgovora po općim propisima za štetu. Najmoprimac je dužan omogućiti najmodavcu ili drugoj osobi koju najmodavac ovlasti ulazak u stan radi kontrole ili radi nužnosti održavanja objekta. Nakon prestanka ugovora o najmu, najmoprimac je dužan vratiti najmodavcu stan u stanju i u kakvom ga je sam dobio. Najmoprimac, kada dobije stan na uporabu, ima pravo uporabljati zajedničke prostorije te dijelove uređaje zgrade koji su nužni za korištenje stana. Isto tako ima pravo na uporabu i drugih zajedničkih prostorija, dijelova i uređaja samo ako je to određeno ugovorom.<sup>49</sup>

---

<sup>47</sup> Čl. 11. st. 1. i 2. ZNS-a

<sup>48</sup> Petar Klarić, Marti Vedriš, op. cit. str. 528

<sup>49</sup> Petar Klarić, Martin Vedriš, op. cit. str. 528

### 3.3 Zaštićeni najmoprimac

U ZNS se javlja i pojam zaštićeni najmoprimac. Smatra se da onog dana kada je na snagu stupio ZNS, da je tada prestalo stanarsko pravo osobama koje su to pravo imali prema prijašnjim propisima te da tim zakonom stječu prava i obveze najmoprimca.<sup>50</sup> J. Brežanski navodi da status zaštićenog najmoprimca se stječe tek trenutkom kada se sklopi ugovor o najmu.<sup>51</sup>

Žuvela navodi da još postoje dvije skupine zaštićenih najmoprimaca. Jednu skupinu čine zaštićeni podstanari koji su taj status stekli ranijim propisima. Drugu skupinu čine određeni korisnici stana koji svoje pravo korištenja tuđeg stana temelje putem Zakona o stambenim odnosima, te je objašnjeno ako ne otkupe stan da onda imaju status zaštićenog najmoprimca.<sup>52</sup>

Vlasnik stana, najmodavac, i najmoprimac sklapaju ugovor na neodređeno vrijeme te najmoprimac ima pravo i na zaštićenu najamninu. Najmoprimac koji je u dijelu stana obavlja poslovnu djelatnost, koji ima stan ili kuću u vlasništvu u kojoj se može živjeti te koji je ukinut nema pravo na zaštićenu najamninu.<sup>53</sup> Uz zaštićenu najamninu, zaštićeni najmoprimac ima obvezu plaćati i komunalnu naknadu te ostale troškove u vezi stanovanja, ako tako ugovore.<sup>54</sup>

### 3.4. Prestanak ugovora o najmu stana

Zakon o najmu stana je propisao slučajeve u kojima najmodavac može otkazati ili raskinuti ugovor o najmu stana, za što postoje različiti uvjeti. Najmodavac može otkazati ugovor o najmu stana u slučaju:

- ako najmoprimac ne plati ugovorenu najamninu i druge ugovorene troškove,

---

<sup>50</sup> Čl. 30. st. 1. i 2. ZNS-a

<sup>51</sup> Jasna Brežanski: Najam stana – položaj zaštićenog najmoprimca – s osvrtom na predložene izmjene i dopune Zakona o najmu stana, Pregledni članak 2004., str. 6.

<sup>52</sup> Mladen Žuvela: Ugovor o najmu stana, Hrvatska pravna revija, 9(2009), 9; str. 3.

<sup>53</sup> Čl. 31. st. 1. i 2. ZNS-a

<sup>54</sup> Čl. 34. ZNS-a



- ako najmoprimac daje stan u podnajam bez prethodnog dopuštenja najmodavca,
- ako najmoprimac ili netko od drugih korisnika stana smeta druge najmoprimce ili korisnike zgrade,
- ako najmoprimac ne koristi stan za stanovanje nego za neku drugu namjenu,
- kada je ugovor o najmu stana sklopljen na neodređeno vrijeme, ali najmoprimac planira useliti svoje potomke, roditelje ili druge osobe koje je prema posebnim propisima dužan uzdržavati.<sup>55</sup>

Otkaz ugovora o najmu stana mora biti u pisanom obliku s obrazloženjem te mora biti neposredno potpisan s najmoprimcem ili se mora poslati poštom preporučeno. Otkazni rok za iseljenje je 3 mjeseca, iznimno može i 6 mjeseci u slučaju kada je nastupio otkaz ugovora o najmu stana kada se najmoprimac namjeravao useliti sam ili je mislio useliti svoje potomke, roditelje ili druge osobe koje je dužan uzdržavati. Najmodavac može i bez otkaznog roka iseliti najmoprimca u slučaju da najmoprimac kasni s dvije najamnine uzastopno. Ukoliko dođe do problema da najmoprimac odbija primiti pisani otkaz, u tom slučaju otkazni rok počinje teći od onoga dana kada je obavijest o otkazu predana pošti. Za slučaj da se najmodavac ne iseli u otkaznom roku, najmodavac ima pravo nadležnom sudu podnijeti tužbu za iseljenje najmoprimca.<sup>56</sup> Najmoprimac sam može otkazati ugovor o najmu stana koji je sklopljen na neodređeno vrijeme, ali je onda dužan obavijestiti najmodavca najmanje 3 mjeseca prije dana kada namjerava iseliti iz stana.<sup>57</sup>

Treba naglasiti da ugovor o najmu stana ne prestaje u slučaju da niti jedna ugovorna strana ne obavijesti drugu stranu, najmanje trideset dana prije isteka ugovora, da ne želi produžiti ugovor. U tom slučaju ugovor se automatski produljuje za isto razdoblje na koje je bio sklopljen. Te isto tako ako jedna ugovorna strana želi nastaviti ugovor ali uz određene promjene, dužan je to obavijestiti drugu stranu u pismenom obliku trideset dana prije isteka ugovora. Ugovor će se smatrat prekinutim ako druga

---

<sup>55</sup> Čl. 19. st. 1. ZNS-a

<sup>56</sup> Čl. 22. st. 1., 2., 3., 4. i 5. ZNS-a

<sup>57</sup> Čl. 23. ZNS-a

ugovorna strana ne prihvati ponudu u roku od petnaest dana od dana primitka zahtjeva za produljenjem ugovora uz određene preinake.<sup>58</sup>

Ipak najmodavac ne može otkazati ugovor o najmu stanu, ako prethodno najmodavca ne opomene u pisanom obliku da u roku od 30 dana otkloni razloge koji bi doveli do otkaza. Isto tako, najmodavac može otkazati ugovor o najmu stana i bez opomene, u slučaju da najmoprimac više puta postupi suprotno ugovoru, odnosno Zakonu.<sup>59</sup>

Najmodavac može raskinuti ugovor o najmu stana u slučaju:

- ako su najmoprimac ili netko od drugih korisnika stana uzrokovali štetu na zajedničkim prostorijama, uređajima ili dijelovima zgrade te nisu u roku od 30 dana otklonili štetu,
- ako najmoprimac radi preinake na stanu bez prethodne suglasnosti najmodavca

Raskid ugovora o najmu stana mora biti u pisanom obliku s obrazloženjem i rokom za iseljenje iz stana, koji ne smije biti kraći od 15 dana.<sup>60</sup>

U slučaju smrti ili promjene najmodavca, ugovor o najmu stana ne prestaje. Sva prava i obveze koji proizlaze iz ugovora prelaze na nasljednika najmodavca, tj. pravnog sljednika. Iako u praksi se može vidjeti da sudovi drukčije tumače taj dio. Pa tako ima primjer u kojem je tužitelj tražio da mu se vrati stan u posjed nakon smrti osobe koja je bila u najmu, dok je sestra tuženika smatrala da ima pravo ostati u stanu je bila članica obiteljskog domaćinstva. Iako je prvostupanjski sud presudio u korist tužene, drugostupanjski sud je preinačio tu presudu te odlučio u korist tužitelja. Vrhovni sud je odlučio da zahtjev za revizijom neosnovan te potvrdio odluku drugostupanjskog suda. Vrhovni sud je obrazložio svoju odluku: „*Obzirom da tuženik u svom zahtjevu za donošenje presude koja će zamijeniti ugovor o najmu nije zatražio da se kao osoba koja će živjeti s njim u stanu unese i njegova sestra, sudovi nisu ovlašteni intervenirati u ugovoreni odnos između stranaka, i jednoj ugovornoj strani nametati obveze koje nisu ugovorene.*“<sup>61</sup>

---

<sup>58</sup> Jelena Čuveljak, op cit. str. 22.

<sup>59</sup> Marko Babić, Renata Gerkman Rudec, op. cit. str. 1368.

<sup>60</sup> Čl. 20. st. 1. i 2. ZNS-a

<sup>61</sup> Vrhovni sud Republike Hrvatske, broj: Rev 1782/15-3, presuda od 14. prosinca 2016.

Na primjeru sudske prakse, Županijski sud je odlučivao o žalbenom zahtjevu tužitelja, koji je tražio da mu se prihvati tužbeni zahtjev u kojem je tražio iseljenje tuženika zbog ne plaćanja najamnine. Naime, sud je procijenio da tuženik stvarno nije plaćao najamninu te da je tužitelj imao pravo otkazati ugovor zbog ne plaćanja zaštićene najamnine. No, prvostupanjski sud je odlučio da, iako, tuženik nije plaćao najamninu u roku, ipak nakon što je dobio otkaz o ugovoru o najmu ipak uredno podmiruje sve svoje obveze. Isto tako, tuženik nakon otkaza ugovora nije imao više gdje živjeti, budući od rođenja živi u tom stanu. Tužitelj je uložio žalbu zbog nepotpunog utvrđenog činjeničnog stanja i pogrešne primjene materijalnog prava. Županijski, drugostupanjski, sud je odbio žalbu tužitelja kao neosnovanu te je potvrdio prvostupanjsku presudu. Sudac je obrazložio svoju odluku: „*Protivno žalbenim tvrdnjama, pravilno je prvostupanjski sud utvrdio činjenično stanje i primjenio materijalno pravo kada je priznavanjem tuženiku prava na dom iz odredbe čl. 8. Konvencije, odbio tužbeni zahtjev. Tom odredbom Konvencije propisano je da svatko ima pravo na poštivanje svog doma, a javna vlast se neće miješati u ostvarivanje tog prava, osim u skladu sa zakonom i ako je u demokratskom društvu to nužno radi interesa državne sigurnosti, javnog reda i mira ili gospodarske dobrobiti zemlje, te radi sprječavanje nereda ili zločina, radi zaštite zdravlja ili morala i radi zaštite prava i sloboda drugih.*“<sup>62</sup>

### 3.5. Razlike u odnosu na najam plovila

Kao što je već napisano, svi ugovori o najmu su općenito regulirani ZOO-om. Pojedini objekti ugovora o najmu imaju posebne propise ili zakone kojima su pobliže regulirani. Tako u odnosu na najam stana, najam plovila je detaljnije reguliran Pomorskim zakonikom.

U slučaju najma plovila za razonodu, bitno je da se plovilo koristi u svrhu rekreacije, a ne radi ostvarivanja neke koristi. Isto tako, da bi se plovilo, konkretno jahta ili

---

<sup>62</sup> Županijski sud u Zadru, Poslovni broj: 6 Gž/1567/2019-2, presuda od 6. svibnja 2020.

brodica, u Hrvatskoj moglo iznajmiti, bitno je da ono bude u vlasništvu hrvatske pravne ili fizičke osobe, te još u slučaju da se iznajmljuje jahta, jahta mora biti upisana u hrvatski upisnik jahti, a brodica mora biti upisana u hrvatski očevidnik brodica.<sup>63</sup>

Troškove pogona plovila snosi najmoprimac, što znači da najmoprimac mora platiti gorivo, hranu, mazivo, takse i sve ostalo što je potrebno za uporabu broda. Isto tako, najmoprimac je dužan prije povrata plovila, vratiti ga u stanju kakvom ga je dobio, što znači, koliko je goriva potrošio, toliko mora i natočiti te onda vratiti plovilo.<sup>64</sup>

Najmoprimac, da bi upravljao plovilom mora zadovoljiti određene kriterije, pa tako prema Pravilniku o brodicama, čamcima i jahtama, može upravljati samo ako ima svjedodžbu ili uvjerenje o osposobljenosti.<sup>65</sup>

#### 4. POREZNOPRAVNI ASPEKT UGOVORA O NAJMU

Plaćanje poreza ugovora o najmu uređeno je Zakonom o porezu na dohodak<sup>66</sup> (dalje u tekstu: ZPD). Prema zakonu: „*Porezni obveznik je fizička osoba koja ostvaruje dohodak.*“<sup>67</sup> Porezno razdoblje u kojem se utvrđuje i plaća porez na dohodak je kalendarska godina, no postoje dvije iznimke u kojima porezno razdoblje može biti i kraće, a to je u slučajevima kada rezident u istoj kalendarskoj godini postane nerezident ili obratno te u slučaju rođenja ili smrti poreznog obveznika.<sup>68</sup> Izvor dohotka, u slučaju ugovora o najmu, prema kojem se plaća porez na dohodak je dohodak od imovine i imovinskih prava. Dohotkom od imovine i imovinskih prava smatra se razlika između primitaka na temelju najamnine i izdataka koje porezni obveznik u poreznom razdoblju ima u svezi s tim primicima.<sup>69</sup> Kod ostvarenog dohotka od najma pokretnina i nekretnina priznaju se izdaci u visini 30% od ostvarene

---

<sup>63</sup> Ranka Petrinović, Ante Perkušić, Nikola Mandić: Ugovor o najmu jahte i brodice, Zbornik radova Pravnog fakulteta u Splitu, 45(2008), str. 871-873.

<sup>64</sup> Ranka Petrinović, Ante Perkušić, Nikola Mandić, op. cit., str. 878.

<sup>65</sup> Pravilnik o brodicama, čamcima i jahtama, čl. 5. st. 2.

<sup>66</sup> Narodne novine br. 115/16, 106/18, 121/19, 32/20, 138/20

<sup>67</sup> Čl. 2. st. 1. ZPD-a

<sup>68</sup> Čl. 7. st. 1. i 2. ZPD-a

<sup>69</sup> Čl. 56. ZPD-a

najamnine.<sup>70</sup> Ipak treba naglasiti da u slučaju iznajmljivanja soba, stanova ili apartmana putnicima i turistima te organiziranja kampova, porez na dohodak se ne plaća na temelju godišnje prijave poreza nego se plaća paušalni iznos poreza na temelju obavljene djelatnosti.<sup>71</sup> No to se odnosi samo ako nisu ostvarili prihode veće on onih koji su potrebni da bi ušli u sustav poreza na dodanu vrijednost.<sup>72</sup> Porez na dohodak od najamnine se plaća prema poreznom rješenju koje donosi Porezna uprava, te je porezna stopa 10%.<sup>73</sup>

Tako npr. u slučaju da određena osoba prima najamninu u iznosu 4 000 kuna, njoj se na taj iznos oduzima 30%, te nakon toga se izračunava porez po stopi od 10%. Porez na dohodak plaća porezni obveznik po stopi od 10% i plaća se do posljednjeg dana u mjesecu za tekuću godinu. Treba naglasiti da najmodavac plaća prirez prema svom prebivalištu, neovisno gdje se nalazi stan ili drugi objekt najma. Isto tako se na najamninu plaća i prirez na dohodak, u gradu ili općini gdje je propisan prirez na dohodak. Pa tako u situaciji kada je najmodavac iz Zagreba, on plaća još prirez po stopi od 18% na najamninu. Iznos prireza na dohodak se računa iz iznosa poreza na dohodak. Tako npr. na istom primjeru kao gore navedeno, gdje na najamninu od 4 000 kuna, iznos poreza na dohodak je 280 kuna, tako se od tih 280 kuna izračunava prirez na dohodak po stopi od 18% te iznosi 50,40 kuna.

U situaciji kada postoji podnajam, ako je ugovor o najmu stana prijavljen Poreznoj upravi, taj ugovor nema nikakve veze s ugovorom o podnajmu. To je zasebni ugovorno pravni odnos te ga tako i Porezna uprava smatra jer su u tom odnosu različite osobe koje ostvaruju dohodak te se onda i postupak oporezivanja mora posebno provesti.<sup>74</sup>

---

<sup>70</sup> Čl. 57. st. 1. ZPD-a

<sup>71</sup> Čl. 57. st. 2. ZPD-a

<sup>72</sup> Čl. 82. st. 1. ZPD-a

<sup>73</sup> Čl. 61. st. 1. ZPD-a

<sup>74</sup> Barac Zdravka: Najam i podnajam nekretnina, Financije i porezi 2008., str. 56.

## 4.1. Porezno rješenje

Opći porezni zakon uređuje i propisuje odnos između poreznog obveznika i poreznog tijela te primjenjuje propise i porezima i drugim javnim davanjima, osim ako neke vrste poreza nisu regulirane posebnim zakonima<sup>75</sup>. Porezno tijelo je tijelo državne uprave, upravno tijelo jedinice područne samouprave ili upravno tijelo jedinice lokane samouprave s na nadležnost i djelokrug za obavljanje poslova utvrđivanja, nadzora i naplate poreza.<sup>76</sup> Prije donošenja poreznog akta, porezno tijelo je dužno zakonito utvrditi sva prava i obveze te činjenice koja su bitne za donošenje zakonite i pravilne odluke.<sup>77</sup> Porezno rješenje jest porezni akt kojim se odlučuje o pravima obvezama pojedinca.<sup>78</sup> Porezno rješenje donosi nadležno porezno tijelo. Porezni akt može se donijeti u pisanom ili usmenom obliku. Iznimne su situacije kada se donosi u usmenom obliku, kao što je u slučaju da je ugrožena naplata poreza pa se mora donijeti u usmenom obliku bez odgode izvršenja. No mora se onda donijeti i u pisanom obliku u roku od 3 dana od dana donošenja usmene odluke.<sup>79</sup> Porezno tijelo nakon što provede porezni postupak te utvrdi sve činjenice koje su bitne za donošenje odluke, utvrđuje poreznu obvezu te donosi porezno rješenje.<sup>80</sup> Porezno rješenje se donosi u pisanom obliku i ono mora biti označeno kao porezno rješenje.<sup>81</sup> Porezno rješenje mora sadržavati<sup>82</sup>:

- naziv poreznog tijela, broj i datum poreznog rješenja,
- uvod, izreku i obrazloženje,
- uputu o pravnom lijeku,
- potpis ovlaštene osobe i otisak pečata ili elektronički potpis ili elektronički pečat poreznog tijela

U obrazloženju ja važno se da navede činjenično stanje koje je utvrđeno, dokazni postupak koji je proveden, razloge zbog kojih nije uvažen zahtjev stranke, koji porezni

---

<sup>75</sup> Čl. 1. OPZ-a.

<sup>76</sup> Čl. 3. OPZ-a

<sup>77</sup> Čl. 6. st. 2. OPZ-a

<sup>78</sup> Čl. 57. st. 3. OPZ-a

<sup>79</sup> Čl. 58. st. 1., 2. i 3. OPZ-a

<sup>80</sup> Čl. 95. st. 1. OPZ-a

<sup>81</sup> Čl. 98. st. 1. OPZ-a

<sup>82</sup> Čl. 98. st. 2. OPZ-a

propisi i razlozi su bili bitni da donošenje odluke te koji porezni propis određuje da žalba u rješenju ne odgađa izvršenje.<sup>83</sup> Ako je rješenje doneseno na temelju podataka koje se vide u poreznoj prijavi poreznog obveznika, a porezno tijelo nije provelo postupak provjere činjenica koje su bitne za donošenje rješenja, tada je to rješenje privremeno, te će porezno tijelo naknadno izvršiti provjeru podataka i ako utvrdi da postoji osnova za izmjenu porezne obveze, zamijeniti će to privremeno porezno rješenje novim rješenjem.<sup>84</sup> Porezno rješenje dostavlja se poreznom obvezniku s obzirom na prebivalište ili uobičajeno boravište poreznog obveznika, sjedište ako je pravna osoba te radno mjesto obveznika. Porezno rješenje koje se dostavlja osobno smatra se dostavljenom onog trenutka kada je dostava izvršena osobno poreznom obvezniku. U slučaju da dostava nakon drugog pokušaja ne bude izvršena ili porezni obveznik odbije primiti dostavu, tada se porezno rješenje vraća poreznom tijelu.<sup>85</sup> Ako je situacija da je porezni obveznik u inozemstvu onda se osobna dostava može izvršiti preko nadležnog poreznog tijela u inozemstvu, slanjem preporučene pošiljke s povratnicom i preko diplomatskog ili konzularnog predstavništva Republike Hrvatske u inozemstvu.<sup>86</sup> Isto tako da bi se znalo da je porezno rješenje dostavljeno, moraju sudionik, kome je upućeno porezno rješenje, te dostavljač, potpisati dostavnicu te će zapisati datum primitka. U slučaju da je osoba nepismena ili u tom trenutku ne može potpisati, tada će dostavljač na dostavnici zapisati ime i prezime osobe kojoj je upućeno, datum dostavnice i naznaka razloga zašto osoba nije mogla potpisati. Ako je elektroničkim putem izvršena dostava, onda se kroz informacijski sustav, u elektroničkom pretincu, potvrđuje dostava.<sup>87</sup> Žalbu na porezno rješenje se podnosi se drugostupanjskom nadležnom poreznom tijelu u roku od 30 dana od dana primitka poreznog rješenja te se predaje neposredno ili putem pošte preporučeno ili se može izjaviti usmeno na zapisnik prvostupanjskom poreznom tijelu.<sup>88</sup>

Da bi žalba bila valjana mora sadržavati<sup>89</sup>:

---

<sup>83</sup> Čl. 98. st. 5. OPZ-a

<sup>84</sup> Čl. 99. st. 1. i 5. OPZ-a

<sup>85</sup> Čl. 59. st. 2. i 5. OPZ-a

<sup>86</sup> Čl. 60. OPZ-a

<sup>87</sup> Čl. 61. OPZ-a

<sup>88</sup> Čl. 179., 180., 181. st. 1. OPZ-a

<sup>89</sup> Čl. 181. st. 3. OPZ-a

- porezno rješenje protiv kojeg se podnosi žalba,
- žalbene razloge radi kojeg se zahtijeva poništenje, izmjena ili ukidanje poreznog rješenja,
- dokaze.

Važno je naglasiti da se i protiv rješenja o žalbi može podnijeti tužba nadležnom sudu te da ta tužba ne odgađa izvršenje rješenja.<sup>90</sup>

Što se tiče oblika i sadržaja poreznog rješenja za zakup ili najam, ono je identično. Dapače, u poreznom rješenju je isto naznačeno najam/zajam te je i porezna stopa ista.

---

<sup>90</sup> Čl. 178. st. 3. i 4. OPZ-a.



29-03-2021

KLASA: UP/I-410-23/2021-12/03642  
UREDBA: 513-00/01-06-2021-0002

ZAGREB, AVENUE DUBROVNIK 12, 11. srpnja 2021.

Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured ZAGREB, Ispostava NOVI ZAGREB  
u skladu utvrđivanja poreza na dohodak od imovine, na temelju članka 95. stavak 1.  
Općeg poreznog zakona (Narodne novine br. 115/16, 106/18, 121/19, 32/20 i 42/20), članka 11. točka 3.  
Zakona o Poreznoj upravi (Narodne novine br. 115/16 i 98/19) i članka 62. stavak 1.  
Zakona o porezu na dohodak (Narodne novine br. 115/16, 106/16, 121/19, 32/20 i 138/20) d o n o s i:

### POREZNO RJEŠENJE

I. Ukida se rješenje KLASA: UP/I-410-23/2020-12/00758, UREDBA: 513-00-01-06-2020-0002  
od 26.05.2020.

II. Porezna obveznik **[REDACTED]**  
iz **[REDACTED]**,  
utvrđuje se ukupna osnovica i mjesečne obveze poreza i prizreza porezu na dohodak od imovine:

1. Od 01.01.2021. do 31.12.2021.

| Ukupna mjes. najamnine | Osnovica    | Iznos poreza | Iznos prizreza | Ukupne obveze |
|------------------------|-------------|--------------|----------------|---------------|
| 4.000,00 kn            | 2.800,00 kn | 280,00 kn    | 50,40 kn       | 330,40 kn     |

III. Porez na dohodak od imovine utvrđuje se po stopi od 10%.

IV. Utvrđeni iznos mjesečnog poreza i prizreza porezu na dohodak od imovine plaća se do  
posljednjeg dana u mjesecu za tekući mjesec na račun HR11001005113312009 uz obavezu naznaku  
modela "H868" i poziva na broj primaatelje "1903-**[REDACTED]**".

V. Na nepravodobno uplaćeni iznos poreza i prizreza porezu na dohodak od imovine obračunava se  
i plaća zatezna kamata.

VI. Žalba ne otkida izvršenje rješenja.

### Obrazloženje

Porezni obveznik/javni bilježnik je prijavio raskid/izmjenu ugovora o zakupu/najmu sljedećim  
čega je bilo potrebno ukinuti rješenje iz točke I. izreke rješenja.

Porezni obveznik/javni bilježnik je dana 04.01.2021. podnio poreznu prijavu za zakup/najmu  
poslovnog prostora u ŽUPANJA, TRG KRALJA TOMISLAVA 004,  
zakupniku **[REDACTED]**, s ugovorenim mjesečnom  
najamninom/zakupninom od 4.000,00 kn, od 01.01.2021. do 31.12.2021.

Mjesečni iznos zakupnine/najamnine imovine utvrđen je prema podatku o visini najamnine iz  
ugovora o zakupu u ukupnom iznosu od 4.000,00 kn.

Slika 3

Osnova osnovica mjesečnog poreza i pririsa porezu na dohodak od imovine utvrđena je u skladu s odredbama članka 57. stavka 1. Zakona o porezu na dohodak. Na osnovicu poreza obračunat je porez na dohodak po stopi iz članka 62. stavka 1. Zakona o porezu na dohodak.

Porez porezu na dohodak od imovine obračunat je po stopi od 18,00% na utvrdani porez na dohodak od imovine temeljen gradske odnosno općinske odluke.

Rok plaćanja poreza i pririsa porezu na dohodak od imovine propisan je člankom 62. stavkom 1. Zakona o porezu na dohodak.

Na nezakonitost utrošeni iznos poreza i pririsa porezu na dohodak od imovine plaća se zatezna kamata sukladno članku 130. Općeg poreznog zakona, članku 29. Zakona o obveznim odnosima (Narodne novine, br. 35/05, 41/08, 125/11, 78/15 i 25/18) i članku 3. Zakona o kamatama (Narodne novine, br. 94/04 i 35/05).

Prema članku 9. stavku 2. točka 60. Zakona o upravnim pristojbama (Narodne novine, br. 115/16) na ovo rješenje se ne plaća upravna pristojba.

Temeljem članka 186. stavka 2. Općeg poreznog zakona žalba ne odgaja izvršenje rješenja. Slijedom navedenog riješeno je kao u izreci.

#### UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku od 30 dana od dana primitka rješenja.

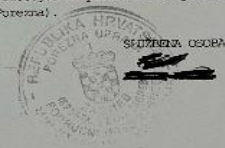
Žalbu se predaje u dva primjerka svojoj ispostavi Porezne uprave prema sjedištu ili mjestu izdavanja neposredno ili putem pošte preporučeno ili putem elektroničkog sustava Porezne uprave, odnosno može se izjaviti i usmeno na ispisnik, a podnosi se Ministarstvu financija, Samostalnom sektoru za drugostuparjski upravni postupak.

Na žalbu se plaća 35,00 kn upravne pristojbe prema stavku 1. Tar. br. 3. Tarife upravnih pristojbi iz Priloga 2. Uredbe o Tarifi upravnih pristojbi (Narodne novine, br. 8/17, 37/17, 129/17, 18/19, 37/19 i 126/19).

Sukladno Nopomeni u Tar. br. 3. upravna pristojba ne plaća se ako je žalba podnesena putem elektroničkog sustava Porezne uprave (ePorezna).

#### DOŠTAVITI:

1. [REDAKCIJA]
2. pismohrani



Slika 4

## 5. ZAKLJUČAK

Na kraju ovog završnog rada primijeti se koliko je kompleksan pojam najam i sami taj dio Građanskog prava. Veliki broj ljudi danas se susreće sa najmom na način da su najmoprimci ili najmodavci. Mislim da mnogi ljudi danas ne razumiju razliku između najma i zakupa i da većinom svi misle da je to isto. Iako je dosta sličan pojam postoji ta glavna razlika gdje se kod zakupa kod korištenja objekta zakupa ubiru određeni plodovi tog korištenja, dok kod najma je bitna samo uporaba stvari za svoje osobne potrebe, kao što je na primjer stanovanje, iznajmljivanje auta za vlastite potrebe. Sami Zakoni su dosta jasni oko svega bitnoga, iako u određenim stvarima još postoji prostor da različite strane mogu tumačiti na vlastiti način određene situacije. Danas je najam široko rasprostranjen i zato je jako bitno da Zakoni budu jasni i jednostavni. Što se tiče poreza, to je složeno na najjednostavniji način. Zna se koja je porezna stopa te tko plaća još prirez na dohodak te je isto tako naznačena važna stvar gdje je kod iznajmljivanja soba, stanova i apartmana putnicima i turistima te organiziranje kampova paušalni porez.

## 6. LITERATURA

### Knjige i članci:

1. Babić Marko. i Gerkman Rudec Renata: Značenje pojma zaštićeni najmoprimac kroz presjek zakonskih postulata i ustavnosudske prakse, Zbornik Pravnog fakulteta u Zagrebu, vol. 62. no. 5-6., 2012., str. 1366-1368.
2. Barac Zdravka: Najam i podnajam nekretnina, Financije i porezi 2008., str. 56.
3. Brežanski Jasna: Najam stana – položaj zaštićenog najmoprimca: s osvrtom na predložene izmjene i dopune Zakona o najmu stana, 2004., str. 6.
4. Čuveljak Jelena – Ugovor o najmu, Pravo i porezi: časopis za pravnu i ekonomsku teoriju i praksu, 18(2009.), 3; str. 16-22.
5. Ćesić Zlatko – Ugovor o najmu prema novom Zakonu o obveznim odnosima, Računovodstvo, revizija i financije, 16(2006), 8; str. 123.
6. Gorenc Vilim: Komentar Zakona o obveznim odnosima, Narodne novine 2014., str. 899-921.
7. Klarić Petar, Vedriš Martin – Građansko pravo, Narodne novine 2014., str. 515-528.
8. Petrinović Ranka, Perkušić Ante, Mandić Nikola: Ugovor o najmu jahte i brodice, Zbornik radova Pravnog fakulteta u Splitu, 45(2008), str. 871-878.
9. Terek Darko – Zakup i najam, sličnosti i razlike: časopis za pitanja knjigovodstva, obračuna poslovnih informacija, financija, planiranja, analize, kontrole i revizije, 58(2012), 9; str. 104.
10. Žuvela Mladen. – Ugovor o najmu stana, Hrvatska pravna revija, 9(2009.), 9; str. 3.

### Pravni izvori:

11. Opći porezni zakon, Narodne novine, 115/16, 106/18, 121/19, 32/20, 42/20
12. Pravilnik o brodicama, čamcima i jahtama, Narodne novine, 13/2020, 52/2020, 144/2021
13. Zakon o najmu stanova, Narodne novine, 91/96, 48/98, 66/06, 68/18, 105/20
14. Zakon o obveznim odnosima, Narodne novine, 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21

15. Zakon o porezu na dohodak, Narodne novine 115/16, 106/18, 121/19, 32/20, 138/20

Sudska praksa:

16. Vrhovni sud u Republici Hrvatskoj, broj: Rev 1782/15-3, presuda od 14. prosinca 2016.

17. Županijski sud u Zadru, Poslovni broj: 6 Gž-1567/2019-2, presuda od 6. svibnja 2020.

## 7. POPIS SLIKA

|                 |    |
|-----------------|----|
| 1. Slika 1..... | 9  |
| 2. Slika 2..... | 9  |
| 3. Slika 3..... | 21 |
| 4. Slika4 ..... | 22 |