

Ugovor o najmu stana

Vuljak, Gabriela

Undergraduate thesis / Završni rad

2024

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:199:347191>

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

Download date / Datum preuzimanja: **2025-02-11**



Repository / Repozitorij:

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





REPUBLIKA HRVATSKA
SVEUČILIŠTE U ZAGREBU
PRAVNI FAKULTET



Student:

Gabriela Vuljak

ZAVRŠNI RAD

UGOVOR O NAJMU STANOVA

Kolegij:

UVOD U GRAĐANSKO PRAVO

Mentor:

Marko Stilinović, mag. iur

Zagreb, 2024.

SADRŽAJ

1. UVOD	1
2. NAJAM - DEFINIRANJE I ODREĐIVANJE.....	3
2.1. Povijesni razvoj ugovora o najmu stana.....	3
2.2. Definiranje najma.....	6
2.3. Prava i obveze ugovornih strana	9
2.4. Načini prestanka najma stana.....	11
2.5. Razdoblje najma.....	12
2.6. Smrt kao razlog prestanka ugovora o najmu stana.....	13
3. UGOVOR O NAJMU STANOVA.....	15
3.1. Sadržaj ugovora o najmu stana.....	16
3.2. Najamnina i plaćanje najamnine	19
3.3. Obilježja ugovora o najmu stana u odabranim pravnim sustavima kontinentalno- europskog pravnog kruga	22
3.3.1. <i>Njemačka</i>	24
3.3.2. <i>Austrija</i>	27
4. ZAKLJUČAK.....	31
LITERATURA	33

Izjava o izvornosti

Ja, Gabriela Vuljak, pod punom moralnom, materijalnom i kaznenom odgovornošću, izjavljujem da sam isključiva autorica završnog rada te da u radu nisu na nedozvoljeni način (bez pravilnog citiranja) korišteni dijelovi tuđih radova te da se prilikom izrade rada nisam koristila drugim izvorima do onih navedenih u radu.

Gabriela Vuljak

1. UVOD

Ugovor o najmu stana u Hrvatskoj je pravni instrument koji detaljno regulira odnos između najmodavca i najmoprimca. Najmodavac je najčešće vlasnik stana, ali to mogu biti i druge osobe, npr. plodouživatelj, dok najmoprimac koristi stan pod uvjetima definiranim u ugovoru. Ovaj ugovor nije samo pravni formalizam, već ključan dokument koji osigurava prava i obveze obje strane tijekom trajanja najma, čime se osigurava pravna sigurnost i stabilnost u odnosima između najmodavca i najmoprimca. U skladu s hrvatskim zakonodavstvom, konkretno primarno Zakonom o obveznim odnosima, koji je *lex generalis* u domeni najma stanova te Zakonom o najmu stanova, ugovor o najmu mora sadržavati osnovne elemente poput identifikacijskih podataka najmodavca i najmoprimca, opisa stana koji je predmet najma, trajanja najma, visine najamnine te način i rokove plaćanja. Najmnina u Hrvatskoj obično se izražava u eurima i plaća se unaprijed, najčešće mjesečno, na način dogovoren u ugovoru (Zakon o najmu stanova¹). Također, ugovor može sadržavati odredbe o načinu korištenja stana, poput zabrane podnajma bez suglasnosti najmodavca, kao i obveze najmoprimca u vezi s održavanjem stana i plaćanjem režijskih troškova.

Jedna od ključnih stavki ugovora o najmu u Hrvatskoj jest trajanje najma. Ugovor može biti sklopljen na određeno ili neodređeno vrijeme, s time da zakon predviđa različite pravne posljedice u slučaju prestanka ugovora ovisno o vrsti trajanja. Kod najma na određeno vrijeme, ugovor prestaje istekom ugovorenog razdoblja, dok se kod ugovora na neodređeno vrijeme primjenjuju zakonski propisani otkazni rokovi. Najmodavac može raskinuti ugovor prije vremena samo u određenim slučajevima, primjerice ako najmoprimac ne plaća najmninu, ne koristi stan na način koji je dogovoren ili ako se stan koristi za nelegalne aktivnosti. Posebna pažnja posvećuje se obvezi najmoprimca da stan održava u ispravnom stanju te da ga po završetku najma vrati u stanju u kojem ga je preuzeo, uzimajući u obzir uobičajeno trošenje.

Cilj rada je pružiti sveobuhvatan pregled pravnih normi i praktičnih implikacija koje ugovor o najmu stana ima na zaštitu interesa obje strane te istaknuti važnost ovog ugovora u kontekstu stabilnosti stambenih odnosa u Hrvatskoj.

¹Zakon o najmu stanova, NN 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18, 105/20 (dalje u tekstu: „ZNS“)

Struktura rada podijeljena je na četiri poglavlja. U uvodu je pojašnjena uvodna problematika ugovora o najmu stanova, opisan je cilj rada i struktura rada te znanstvene metode. U drugom poglavlju je opisana definicija, određivanje i razdoblje najma stana. Treće poglavlje prikazuje elemente ugovora o najmu stana – sadržaj ugovora, iznos i uvjete najamnine, razloge i načine otkazivanja ugovora te obilježja ugovora o najmu stana u odabranim pravnim sustavima kontinentalno-europskog pravnog kruga na primjeru Njemačke i Austrije. U zaključku su iznesene završne misli autorice o istraženju temi.

U završnom radu su u različitim kombinacijama primijenjene znanstvene metode: metoda deskripcije, metoda analize i sinteze, metoda generalizacije, metoda indukcije i dedukcije te metoda analize i sinteze.

2. NAJAM - DEFINIRANJE I ODREĐIVANJE

U okviru povijesnog pregleda najma stanova, vidljiva je evolucija najma kao nekadašnjeg dijela jednog općenitijeg tipa ugovora u današnji specijalizirani ugovor. U antičkom Rimu, ugovor o najmu nije postojao kao zaseban pravni institut, već je bio dio šireg ugovornog oblika poznatog pod nazivom *locatio conductio*. Ovaj ugovor bio je izuzetno fleksibilan i obuhvaćao je različite vrste pravnih odnosa. Tako je, unutar jednog pravnog instituta, bilo moguće regulirati širok spektar ugovornih odnosa.²

2.1. Povijesni razvoj ugovora o najmu stana

U rimskom pravu, ugovor o najmu, poznat kao *locatio conductio*, predstavljao je vrlo fleksibilan pravni institut koji je mogao obuhvatiti različite vrste pravnih odnosa.³ Ovaj ugovor omogućavao je regulaciju odnosa između strana u situacijama najma stvari (korištenje određene stvari), zakupa (korištenje plodnosne imovine), ugovora o službi (obavljanje posla ili usluga) te ugovora o djelu (specifični zadaci ili radovi koje treba obaviti).⁴ Unutar ovog širokog okvira, moguće je analizirati ugovor o najmu stana i razumjeti njegovu strukturu i funkciju.

Ugovor o najmu stana u rimskom pravu bio je vrsta *locatio conductio rei* - najma stvari. Prema ovom ugovoru, jedna strana (*locator*, najmodavac) obvezuje se predati određeni stan na korištenje drugoj strani (*conductor*, najmoprimac) za određeno razdoblje, uz plaćanje određene najamnine. Ugovor je morao sadržavati jasno definirane elemente⁵: precizno definiranje stana koji se iznajmljuje, uključujući njegovu lokaciju, veličinu i stanje, specifikacija trajanja najma, koja može biti vremenski određena ili neodređena, dogovorena naknada koju najmoprimac plaća najmodavcu za korištenje stana.

Obveze najmodavca uključivale su predaju stana najmoprimcu u dogovoreno vrijeme i u stanju pogodnom za ugovorenu svrhu, održavanje stana u ispravnom stanju tijekom trajanja najma,

² United Nations Centre for Human Settlements (UNCHS) Rental housing: An essential option for the urban poor in developing countries. Nairobi: UNCHS, 2003.

³ Klarić, P., Vedriš, M. Građansko pravo, Narodne novine, Zagreb, 2006., str. 94

⁴ Ibidem, str. 95

⁵ Horvat, M., Petak, M., Rimsko pravo, Pravni fakultet Sveučilišta u Zagrebu, Zagreb, 2023., str. 77

uključujući popravke i osiguranje osnovnih uvjeta za stanovanje, te poštivanje prava najmoprimca na mirno korištenje stana tijekom cijelog razdoblja najma.⁶ S druge strane, obveze najmoprimca uključivale su plaćanje najamnine u dogovorenim rokovima i iznosima, korištenje stana pažljivo i u skladu s ugovornim odredbama, te brigu o stanu kao dobrom domaćinu, kao i vraćanje stana najmodavcu u dogovorenom stanju po isteku ugovora, uzimajući u obzir normalno trošenje.⁷

Ugovor o najmu stvarao je obvezujući pravni odnos između strana. Najmoprimac je imao pravo na mirno uživanje stana, a najmodavac je imao pravo na redovitu najminu.⁸ U slučaju neispunjavanja obveza jedne strane, druga strana imala je pravo tražiti raskid ugovora i naknadu štete.⁹ Raskid ugovora mogao se dogoditi zbog neispunjavanja ugovornih obveza, ali i zbog drugih razloga poput dogovora između strana, isteka ugovorenog razdoblja ili zbog promjene okolnosti koje onemogućavaju ispunjenje ugovora.

Rimsko pravo je omogućavalo veliku fleksibilnost u oblikovanju ugovornih odnosa unutar *locatio conductio instituta*. Ova fleksibilnost je omogućavala prilagodbu ugovora specifičnim potrebama stranaka. Primjerice, ugovor o najmu stana mogao je uključivati odredbe o podnajmu, pravima i obvezama u slučaju oštećenja stana, te dodatne usluge koje najmodavac pruža najmoprimcu.

Ugovor o najmu stana temeljen na rimskom pravu predstavljao je sofisticiran i fleksibilan pravni instrument koji je omogućavao detaljno reguliranje odnosa između najmodavca i najmoprimca. Ovaj ugovor, kao dio šireg instituta *locatio conductio*, pružao je okvir za učinkovito upravljanje najmom, osiguravajući prava i obveze obje strane, te omogućavajući prilagodbu specifičnim potrebama i okolnostima.

Kako su se pravni sustavi razvijali, dolazi do specijalizacije i diferencijacije tih pravnih odnosa. S vremenom su različite grane *locatio conductio* postale zasebni ugovorni instituti. Najam, kao jedan od tih instituta, se odvojio od zakupa, ugovora o službi i ugovora o djelu.¹⁰ Ova evolucija dovela je do toga da su ovi ugovori, koji su u rimsko doba bili usko povezani, postali gotovo potpuno neovisni i samostalni, svaki s posebnim pravnim pravilima i primjenama. U srednjem vijeku i ranog

⁶ Klarić, P., Vedriš, M. Građansko pravo, Narodne novine, Zagreb, 2006., str. 102

⁷ Ibidem, str. 104

⁸ Horvat, M., Petak, M., Rimsko pravo, Pravni fakultet Sveučilišta u Zagrebu, Zagreb, 2023., str. 79

⁹ Ibidem.

¹⁰ Ballesteros, M. M. Rental Housing for Urban Low-Income Households in the Philippines.' Discussion Paper Series, Makati City: Philippine Institute for Development Studies, 2004. str. 47.

modernoj Europi, najam je počeo dobivati svoj poseban pravni status. Iako su i dalje postojala preklapanja s drugim oblicima ugovora, razvoj feudalnih odnosa i kasnije kapitalističkih ekonomija zahtijevao je jasnije razgraničenje između različitih oblika korištenja imovine. Najam se sve više odvajao od zakupa, osobito u kontekstu urbanizacije i razvoja gradova, gdje je postojala sve veća potreba za regulacijom najma stambenih i poslovnih prostora.¹¹

Prema rimskom pravu, najam stana i zakup su se smatrali sličnim, ali su imali različite karakteristike. Najam stana, poznat kao *locatio conductio rei*, odnosio se na privremeno davanje stana u najam uz određenu naknadu, pri čemu je stanodavac bio odgovoran za održavanje objekta u pristojnom stanju.¹² S druge strane, zakup, ili *locatio conductio operis*, odnosio se na iznajmljivanje radne snage ili usluga i uključivao je specifične obveze izvođenja određenih radova ili usluga. Razlikovanje između ovih pojmova omogućilo je preciznije pravne odnose i obveze u okviru rimskog pravnog sustava.

U hrvatskom pravnom sustavu, povijesni razvoj najma prati sličan put. U ranijim fazama, pod utjecajem austrijskog građanskog prava (ABGB), najam i zakup bili su tretirani unutar jedinstvenog pravnog okvira. Pojam *Bestadvertrag* koristio se za označavanje i najma (*Miete*) i zakupa (*Pacht*), čime se zadržala određena povezanost između ta dva instituta.¹³ Međutim, kako se hrvatsko pravo razvijalo, osobito nakon osamostaljenja, dolazilo je do sve jasnijeg razgraničenja. Zakonom o obveznim odnosima iz 2005. godine, koji je stupio na snagu 2006., hrvatski pravni sustav uvodi jasno razdvajanje između ugovora o najmu i ugovora o zakupu.¹⁴ Ovo razdvajanje omogućuje preciznije reguliranje specifičnih pravnih odnosa, čime se povećava pravna sigurnost i jasnoća u pravnoj praksi.¹⁵

Ova pravna evolucija reflektira širi trend u razvoju prava, gdje se pravni instituti s vremenom prilagođavaju društvenim, ekonomskim i političkim promjenama, čime se osigurava da pravni sustav ostane relevantan i funkcionalan u različitim povijesnim kontekstima. Najam, kao pravni

¹¹ Falola, O. & Amune, G. Rental Housing, Department of Urban and Regional Planning, University of Ibadan, Ibadan, Nigeria, 2016.

¹² Horvat, M., Petak, M., Rimsko pravo, Biblioteka monografije, Zagreb, 2023., str. 82

¹³ Mušić, N. Stanarsko pravo – povijesnopravni pregled i transformacija u Republici Hrvatskoj, Pravnika, vol. 45, br. 91, 2011, str. 129-150. <https://hrcak.srce.hr/98170>.

¹⁴ Zakon o obveznim odnosima (NN 35/2005) (dalje u tekstu: „ZOO“)

¹⁵ Gorenc, V., Kačer, H., Momčinović, H., Slakoper, Z., Vukmir, B., Belanić, L. Obvezno pravo, posebni dio I, Pojedini ugovori: Zagreb, 2012.

institut, danas je jedan od najvažnijih oblika ugovora u području korištenja imovine, posebno u kontekstu stambenog zbrinjavanja i poslovnog prostora.

2.2. Definiranje najma

Najam je pravni institut koji se definira kao ugovorni odnos između dvije strane, najmodavca i najmoprimca, kojim se najmodavac obvezuje najmoprimcu predati određenu stvar na korištenje u određenom vremenskom razdoblju, dok se najmoprimac obvezuje za to korištenje plaćati dogovorenu novčanu naknadu, poznatu kao najamnina. Predmet najma može biti pokretna ili nepokretna imovina, a najčešće se radi o stambenim prostorima, poslovnim prostorima ili vozilima. Najam ima nekoliko ključnih elemenata koji ga karakteriziraju. Prvo, mora postojati predmet najma, odnosno stvar koja se daje na korištenje. Drugo, korištenje te stvari mora biti vremenski ograničeno, pri čemu se najam može sklopiti na određeno ili neodređeno vrijeme. Treće, plaćanje najamnine je obveza najmoprimca i predstavlja protuvrijednost za korištenje predmeta najma. Važno je napomenuti da najmodavac zadržava vlasništvo nad stvari, dok najmoprimac stječe pravo na korištenje te stvari tijekom trajanja ugovora.

Pravni okvir kojim je reguliran najam u Hrvatskoj je Zakon o obveznim odnosima, kojim su detaljno propisana prava i obveze ugovornih strana, način sklapanja i prestanka ugovora, te pravne posljedice u slučaju neispunjavanja ugovornih obveza. Ugovor o najmu mora sadržavati sve bitne elemente, poput identifikacije strana, opisa predmeta najma, iznosa najamnine i trajanja ugovora, kako bi bio pravno valjan i kako bi se osigurala zaštita interesa obje strane.

Svi najamni ugovori, osim onih koji su izuzeti sukladno određenim propisima, evidentiraju se u bilanci kao dio izvještaja o financijskom položaju pravnog subjekta. Ključno je utvrditi radi li se o ugovoru ili dijelu ugovora kojim se tijekom određenog razdoblja prenosi pravo na korištenje stana kao stvari u zamjenu za određenu naknadu. Nakon početnog priznavanja ugovora kao ugovora o najmu, uvjeti ugovora ponovno se preispituju samo ako dođe do promjena u tim uvjetima. To znači

da, jednom kada se ugovor definira kao ugovor o najmu, mora se dosljedno prikazivati prema odredbama Međunarodnog standarda financijskog izvještavanja (MSFI) 16.¹⁶

Najmoprimac može primijeniti pojednostavljenje prema klasi imovine i zanemariti zahtjev za odvajanjem komponenti koje ne podliježu odredbama MSFI-a 16, kao što su usluge, od komponente najma. U takvim situacijama cijeli ugovor može se evidentirati kao jedan ugovor o najmu. Primjer takvog ugovora je najam koji uključuje i uslugu održavanja tijekom trajanja najma. Takav ugovor može se u cijelosti evidentirati kao najam, bez odvajanja usluge održavanja od komponente najma imovine. Ovo pojednostavljenje dostupno je samo najmoprimcima, dok najmodavci ne mogu koristiti ovu opciju.¹⁷

Ako se pojednostavljenje ne koristi, najmoprimac mora podijeliti ukupnu naknadu iz ugovora na najam i uslugu, temeljem njihovih relativnih pojedinačnih cijena. Ako te cijene nisu izravno dostupne, potrebno ih je procijeniti, što može biti složen proces. Zbog te složenosti, primjena pojednostavljenog modela često je prikladnija. S računovodstvenog aspekta, pojednostavljeni model smanjuje komplikacije, ali može rezultirati povećanjem vrijednosti imovine s pravom korištenja i obveza u bilanci. Stoga je preporučljivo prethodno analizirati relevantne ugovore prije donošenja konačne odluke o primjeni pojednostavljenja.¹⁸

Prvi korak u procjeni sadržaja ugovora s ciljem utvrđivanja elemenata najma je identificiranje stana kao stvari koja se iznajmljuje. Stan kao stvar i predmet najma se obično precizno opisuje u ugovoru, poput specifikacija automobila (npr. proizvođač, model, broj šasije) ili detalja poslovnog prostora (npr. kvadratura). Međutim, stan kao stvar i predmet najma se može identificirati i implicitno, u trenutku kada se daje najmoprimcu na korištenje. Ako ugovor specificira stan kao stvar i predmet najma, najmoprimac ipak ne stječe pravo korištenja stana ako najmodavac zadržava značajno pravo na njezinu zamjenu tijekom razdoblja najma. Pravo na zamjenu je značajno ako su ispunjena oba sljedeća uvjeta: prvo, najmodavac ima stvarnu mogućnost zamjene stana tijekom cijelog razdoblja najma, i drugo, zamjena bi donijela veće koristi od onih koje bi se ostvarile ako zamjena ne bi bila izvršena. U nekim ugovorima, najmodavac ima pravo zamjene stana, ali to pravo često služi samo

¹⁶ Kopun Group, MSFI 16 – Najmovi u praksi, 2019.dostupno na: https://kopun.hr/wp-content/uploads/2019/04/KOPUN_MSFI-16_Upute.pdf

¹⁷ Kopun Group, MSFI 16 – Najmovi u praksi, 2019.dostupno na: https://kopun.hr/wp-content/uploads/2019/04/KOPUN_MSFI-16_Upute.pdf

¹⁸ Ibid.

za zaštitu stana, kao što je zamjena radi popravaka, održavanja ili nadogradnje. U takvim slučajevima, pravo na zamjenu nije značajno jer koristi najmodavca nisu veće pri zamjeni nego kada se stan ne zamjenjuje. Ako najmoprimac nema dovoljno informacija o tome ima li najmodavac značajno pravo zamjene, pretpostavlja se da pravo zamjene nije značajno.

U primjeru najma željezničkih vagona, ugovor između kupca i dobavljača predviđa da će dobavljač koristiti određenu vrstu vagona za prijevoz robe prema unaprijed dogovorenom rasporedu tijekom pet godina. Iako ugovorom stoji da će se prijevoz obavljati koristeći određene željezničke vagone, dobavljač može koristiti i druge slične vagone koji su mu na raspolaganju, birajući bilo koji broj vagona za ispunjavanje zahtjeva kupca. Lokomotive se mogu koristiti za prijevoz robe drugih kupaca, a vagoni se pohranjuju u prostorijama dobavljača kada nisu u upotrebi. Procjena pokazuje da su prava zamjene dobavljača u ovom slučaju značajna jer: (a) dobavljač ima stvarnu mogućnost zamjene vagona tijekom cijelog razdoblja najma, i (b) zamjena vagona je ekonomski isplativa zbog velikog broja dostupnih vagona. Dobavljač može iskoristiti vagone za druge kupce kada kupac ne koristi svoje. Stoga, iako ugovor identificira imovinu u obliku željezničkih vagona, ne smatra se da ugovor sadrži najam tih vagona jer dobavljač ima suštinska prava na njihovu zamjenu.¹⁹

Sljedeći kriterij za utvrđivanje postojanja elemenata najma je analiza prava kupca na stjecanje gotovo svih gospodarskih koristi od uporabe stana tijekom cijelog razdoblja najma. Najmoprimac može stjecati gospodarske koristi izravno ili neizravno putem uporabe, držanja stana ili njegovog davanja u podnajam. Na primjer, kada se poslovni prostor iznajmljuje uz varijabilnu najamninu koja ovisi o ostvarenom prihodu, to ne znači nužno da najmoprimac nema značajne ekonomske koristi. Ovakvi ugovori su česti u trgovačkim centrima. Primjerice, trgovac na malo sklapa ugovor o najmu maloprodajnog prostora u trgovačkom centru na sedam godina, pri čemu se najamnina sastoji od fiksnog iznosa po kvadratnom metru i dodatka temeljenog na ostvarenom prihodu. Trgovac ima pravo odlučiti o proizvodima koje će prodavati i dizajnu interijera. Procjena pokazuje da najmoprimac kontrolira i koristi maloprodajni prostor jer ostvaruje prihode od prodaje u tom prostoru, što znači da stječe sve ekonomske koristi. Iako se cijena najma dijelom temelji na prihodima, ugovor se i dalje priznaje prema MSFI 16.²⁰

¹⁹ Kopun Group, MSFI 16 – Najmovi u praksi, 2019.dostupno na: https://kopun.hr/wp-content/uploads/2019/04/KOPUN_MSFI-16_Upute.pdf

²⁰ Ibid.

Kod definiranja ekonomske koristi od uporabe imovine, važno je procijeniti koristi na temelju stvarne uporabe unutar definirane granice prava najmoprimca. Na primjer, ako je uporaba motornog vozila ograničena na određeno područje, potrebno je uzeti u obzir samo koristi ostvarene unutar tog područja. Ako je dozvoljen broj prijeđenih kilometara ograničen, treba razmotriti samo koristi unutar tog limita. Ekonomske koristi obuhvaćaju primarne proizvode, dok nusproizvodi, iako generiraju novčane tokove, nisu ključni za ovu procjenu. Prilikom utvrđivanju ima li najmoprimac pravo usmjeravati korištenje imovine, potrebno je analizirati tko kontrolira način i svrhu uporabe te imovine. Ključno je ispitati tko usmjerava uporabu, na koji način se ta uporaba usmjerava i za koju svrhu se imovina koristi tijekom cijelog razdoblja najma. Najmoprimac ima pravo usmjeravati način i svrhu uporabe imovine ako ugovor predviđa mogućnost promjene tih aspekata tijekom trajanja najma. Ključne odluke koje se odnose na ekonomske koristi od korištenja imovine smatraju se najvažnijima za ovu analizu. Na primjer, najmoprimac može imati pravo promijeniti vrstu proizvoda koji se proizvodi, vrijeme proizvodnje, fizički položaj proizvodnje ili količinu proizvoda. Međutim, ako se prava odnose samo na rad ili održavanje imovine, to ne daje pravo na promjenu načina i svrhe korištenja imovine. U slučajevima kada je korištenje imovine unaprijed definirano, ugovor će sadržavati elemente najma ako najmoprimac ima pravo upravljati imovinom ili usmjeriti druge na način koji on odredi tijekom cijelog razdoblja uporabe, bez mogućnosti da dobavljač mijenja upute za uporabu. Također, ako je najmoprimac dizajnirao imovinu na način koji unaprijed određuje kako i za koju svrhu će se imovina koristiti tijekom cijelog razdoblja uporabe, ugovor će imati karakteristike najma.²¹

2.3. Prava i obveze ugovornih strana

Ugovor o najmu je pravni instrument koji definira odnose između najmodavca i najmoprimca u vezi s korištenjem određene nekretnine, obično stana, u zamjenu za plaćanje najamnine. Ovaj ugovor detaljno regulira prava i obveze ugovornih strana, osiguravajući pravnu sigurnost i jasnoću

²¹ Kopun Group, MSFI 16 – Najmovi u praksi, 2019.dostupno na: https://kopun.hr/wp-content/uploads/2019/04/KOPUN_MSFI-16_Upute.pdf

u odnosima između najmodavca i najmoprimca. U nastavku se detaljno razmatraju prava i obveze ugovornih strana kod ugovora o najmu.

Najmodavac je obvezan predati nekretninu najmoprimcu u dogovoreno vrijeme i u stanju koje omogućava ugovoreno korištenje.²² To znači da nekretnina mora biti slobodna od svih nedostataka koji bi ometali najmoprimca u korištenju prema ugovoru. Također, najmodavac je dužan održavati nekretninu u stanju pogodnom za korištenje tijekom trajanja najma.²³ To uključuje popravke i održavanje zajedničkih dijelova nekretnine te osiguravanje osnovnih uvjeta za stanovanje ili poslovanje. Najmodavac mora osigurati najmoprimcu pravo na mirno uživanje nekretnine bez smetnji.²⁴ To podrazumijeva zaštitu najmoprimca od bilo kakvih pravnih ili fizičkih smetnji u korištenju nekretnine. Osim toga, najmodavac mora informirati najmoprimca o svim relevantnim činjenicama vezanim uz nekretninu koje bi mogle utjecati na njegovo korištenje. To uključuje pravne i fizičke karakteristike nekretnine te eventualne buduće radove koji bi mogli ometati najmoprimca. Ako je prilikom sklapanja ugovora uplaćen depozit, najmodavac je dužan vratiti ga najmoprimcu po završetku najma, ukoliko najmoprimac ispuni sve svoje obveze iz ugovora.²⁵ Depozit se može koristiti za pokrivanje eventualnih šteta ili neplaćenih najamnina.

Najmoprimac je obvezan plaćati najminu u dogovorenim iznosima i rokovima. Najamnina predstavlja naknadu za korištenje nekretnine i njezino neplaćanje može biti osnova za raskid ugovora.²⁶ Najmoprimac je dužan koristiti nekretninu pažljivo i u skladu s ugovornim odredbama. To uključuje brigu o nekretnini i izbjegavanje ponašanja koje bi moglo prouzročiti štetu. Također, najmoprimac je odgovoran za održavanje čistoće unajmljene nekretnine te obavljanje manjih popravaka i održavanja, kao što su zamjena žarulja, popravak slavina i slični poslovi. Najmoprimac mora pravovremeno obavijestiti najmodavca o svim kvarovima ili oštećenjima na nekretnini kako bi se mogli pravovremeno otkloniti.²⁷ Ovo je važno za sprečavanje većih šteta i održavanje nekretnine u ispravnom stanju. Osim toga, najmoprimac je dužan poštivati susjede i pridržavati se kućnog reda. To uključuje izbjegavanje buke i drugih ponašanja koja bi mogla smetati ostalim

²² ZOO, čl. 553; ZNS, čl. 3, 5, 6, 8, 14, 16, 17, 21, 31., čl. 3, st. 1

²³ Ibidem., st. 2

²⁴ Ibidem., st. 3

²⁵ Ibidem., čl. 5

²⁶ Pichler, D. Ugovor o najmu stana – stanje i perspektive nekih aspekata zakonskog uređenja, Zbornik radova Pravnog fakulteta u Splitu, god. 52, 4/2015., str. 878

²⁷ ZNS, čl. 3, 5, 6, 8, 14, 16, 17, 21, 31., čl. 19, st. 1

stanarima zgrade. Po isteku ugovora, najmoprimac mora vratiti nekretninu najmodavcu u dogovorenom stanju, uzimajući u obzir normalno trošenje. Bilo kakve promjene na nekretnini, osim onih koje su rezultat redovnog korištenja, moraju biti popravljene ili nadoknađene.

Kršenje obveza od strane bilo koje ugovorne strane može rezultirati pravnim posljedicama. Ako najmoprimac ne plaća najamninu ili ne održava nekretninu u dogovorenom stanju, najmodavac može pokrenuti postupak za raskid ugovora i tražiti naknadu štete.

2.4. Načini prestanka najma stana

Prestanak ugovora o najmu stana može nastupiti iz različitih razloga, a svaki od njih donosi svoje pravne implikacije i postupke. Primarno pravno vrelo prestanka ugovora o najmu stana je Zakon o najmu stana, a podredno se na taj institut primjenjuju i odredbe Zakona o obveznim odnosima.

Najmodavac ima pravo otkazati ugovor o najmu stana ako se najmoprimac ili drugi korisnici stana ne pridržavaju Zakona i uvjeta ugovora o najmu, a osobito u sljedećim slučajevima:²⁸

- Ako najmoprimac ne plati najamninu i druge troškove povezane sa stanovanjem u ugovorenom roku.
- Ako najmoprimac daje stan ili njegov dio u podnajam bez prethodnog odobrenja najmodavca.
- Ako najmoprimac ili drugi korisnici stana ometaju mirno korištenje stana ili poslovnog prostora drugim stanarima ili korisnicima zgrade.
- Ako se stanom koristi osoba koja nije navedena u ugovoru o najmu, a to traje duže od 30 dana bez dopuštenja najmodavca, osim u slučajevima kada je riječ o bračnom drugu, potomku, roditelju, osobi koju najmoprimac mora uzdržavati prema Zakonu, ili osobi koja pruža nužnu njegu i pomoć, ali samo dok ta potreba traje.
- Ako se stan ne koristi za stanovanje, već se cijeli ili djelomično koristi za druge namjene.

²⁸ ZNS, čl. 19, st. 1

Ugovor o najmu može prestati automatski po isteku ugovorenog roka, kada najmoprimac mora vratiti nekretninu najmodavcu u stanju u kojem je bila na početku najma, uzimajući u obzir normalno trošenje.²⁹ Ako obje strane žele nastaviti najam, potrebno je sklopiti novi ugovor ili produžiti postojeći.

Raskid ugovora može biti sporazuman ili jednostran. Sporazumni raskid zahtijeva pisani dogovor u kojem su navedeni uvjeti prestanka najma, uključujući datum kada se nekretnina mora vratiti. S druge strane, jednostrani raskid može nastati zbog neispunjavanja ugovornih obveza, kao što je neplaćanje najamnine ili neodržavanje nekretnine.³⁰ U tim slučajevima, strana koja traži raskid ugovora mora obavijestiti drugu stranu o kršenju i dati priliku za ispravak situacije prije nego što nastavi s raskidom.

Neki ugovori mogu sadržavati odredbe koje omogućuju prestanak najma zbog posebnih okolnosti, poput promjena u zakonodavstvu ili nemogućnosti ispunjenja ugovora.

Prestanak ugovora može nastati i zbog smrtnog slučaja, kada ugovor o najmu može biti automatski raskinut, ovisno o uvjetima ugovora. U nekim slučajevima, nasljednici mogu preuzeti obveze ugovora. Također, prestanak najma može biti rezultat pravne odluke, kao što je odluka suda koja nalaže raskid ugovora zbog kršenja zakona ili drugih pravnih razloga.

Razumijevanje mogućnosti i pravilnih postupaka za prestanak najma ključno je za osiguranje pravne sigurnosti i zaštitu interesa obje strane. Pravilno upravljanje prestankom ugovora pomaže u izbjegavanju sporova i osiguravanju da svi procesi teku glatko i u skladu s pravnim normama.

2.5. Razdoblje najma

Prilikom definiranja roka trajanja najma, ključno je razumjeti nekoliko važnih elemenata koji utječu na ukupno trajanje najma. Početak najma obično se smatra datumom potpisivanja ugovora o najmu ili datumom kada su se strane obvezale pridržavati se glavnih odredbi iz ugovora, ovisno o tome koji je od ta dva datuma raniji. Ukupno razdoblje najma obuhvaća nekoliko ključnih

²⁹ Ibidem.

³⁰ Ibidem, st. 2

perioda. Prvo, tu je neopozivo razdoblje najma, koje predstavlja razdoblje tijekom kojeg niti najmoprimac niti najmodavac nemaju pravo raskinuti ugovor o najmu. Ovo razdoblje definira se izravno u ugovoru i ne može se otkazati od strane nijedne od ugovornih strana. Kada se određuje neopozivo razdoblje, važno je uzeti u obzir samo opcije produženja i prekida ugovora o najmu koje su na raspolaganju najmoprimcu. Ako najmodavac ima pravo na raskid ugovora, to pravo se ne uključuje u izračun neopozivog razdoblja najma.³¹

Na primjer, ako najmoprimac i najmodavac sklope ugovor o najmu skladišnog prostora na rok od tri godine, pri čemu najmoprimac nema mogućnost prijevremenog raskida ugovora, ali najmodavac ima pravo na otkaz uz tromjesečni otkazni rok zbog neredovitog plaćanja najamnine, razdoblje najma će se smatrati trajnim razdobljem od tri godine. U ovom slučaju, iako najmodavac ima pravo raskida ugovora uz otkazni rok, to pravo ne skraćuje neopozivo razdoblje najma koje je definirano kao tri godine. Tako pravilno definiranje i razumijevanje ovih elemenata omogućava precizno utvrđivanje trajanja najma i planiranje u skladu s uvjetima ugovora.³²

2.6. Smrt kao razlog prestanka ugovora o najmu stana

Smrt kao pravna činjenica predstavlja složen pravni izazov koji može dovesti i do prestanka ugovora te je to pitanje utjecaja smrti na ugovora o najmu stana uređeno Zakonom o najmu stanova. Općenito, smrt jednog od ugovornih strana ne dovodi automatski do prestanka ugovora; umjesto toga, nasljednici preuzimaju obveze i prava iz ugovora.³³ U ovom radu se razmatra kako smrt najmodavca ili najmoprimca može utjecati na ugovor o najmu, uključujući pravne posljedice, postupke i moguća rješenja.

Kada najmodavac umre, najamni odnos se ne prekida automatski. Nasljednici preuzimaju sve obveze i prava iz ugovora. To znači da nasljednici trebaju nastaviti s upravljanjem nekretninom, što uključuje održavanje i naplatu najamnine. Najmoprimac bi trebao obavijestiti nasljednike o smrti najmodavca i nastaviti plaćati najamninu prema novim uputama.³⁴ U nekim slučajevima,

³¹ Ibidem.

³² Kopun Group, MSFI 16 – Najmovi u praksi, 2019.dostupno na: https://kopun.hr/wp-content/uploads/2019/04/KOPUN_MSFI-16_Upute.pdf

³³ ZNS, čl. 24, st. 1

³⁴ Ibidem, st. 2

nasljednici mogu odlučiti prekinuti ugovor o najmu, uzimajući u obzir uvjete ugovora i zakonske odredbe koje reguliraju najam nekretnina.

S druge strane, kada najmoprimac umre, to može imati različite posljedice na ugovor o najmu, ovisno o strukturi ugovora i zakonskim odredbama. Nasljednici najmoprimca mogu preuzeti obveze iz ugovora, uključujući plaćanje najamnine i očuvanje nekretnine.³⁵ Ako nasljednici ne žele nastaviti najam, moraju se pridržavati uvjeta ugovora za prestanak najma, uključujući vraćanje nekretnine u dogovorenom stanju i podmirivanje svih dugovanja. Ako nasljednici odluče prekinuti ugovor, moraju obavijestiti najmodavca u skladu s uvjetima ugovora i zakonskim odredbama koje uređuju prestanak najma.

U oba slučaja, pravni postupci uključuju nekoliko koraka. Prvo, obje strane trebaju obavijestiti jedni druge o smrti i odlučiti o daljnjim koracima. Zatim, strane trebaju pregledati ugovor o najmu kako bi se utvrdilo kako smrt utječe na ugovor, provjeriti klauzule koje se odnose na prestanak ugovora u slučaju smrti i postupak za preuzimanje ili raskid odnosno otkaz ugovora.

³⁵ Ibidem, st. 4

3. UGOVOR O NAJMU STANOVA

U Hrvatskoj je posljednjih godina primjetan sve veći broj mladih ljudi koji se, suočeni s različitim ekonomskim izazovima, vraćaju živjeti s roditeljima. Mnogi se suočavaju s poteškoćama pri dobivanju kredita za kupnju nekretnine, što dodatno komplicira njihovu situaciju na tržištu nekretnina. U vremenima recesije, kada ljudi često gube posao i redovita primanja, otplata kredita postaje značajno financijsko opterećenje. Bez mogućnosti redovite otplate, mnogi se suočavaju s ovrhama, što može dovesti do gubitka kuće ili stana i prisiliti ih da se nađu na ulici. Zbog tih okolnosti, prodaja stanova u posljednje vrijeme znatno je opala. Kao posljedica toga, raste potražnja za stanovima za najam. Ova potražnja dolazi od različitih skupina, uključujući studente, poslovne ljude, samce, mlade obitelji te obitelji sa starijom djecom. Mnogi se zbog nesigurnosti u vezi s financijama i tržištem nekretnina okreću najmu kao alternativni kupnji, što dodatno naglašava trenutne izazove na tržištu nekretnina. Zakonsko uređenje ugovora o najmu stanova ima ključnu ulogu ne samo u osiguravanju pravne sigurnosti, već i zbog značajnih socijalnih razloga.³⁶

Rješavanje stambenih problema pojedinaca i obitelji zadovoljava osnovne ljudske potrebe, što pozitivno utječe na radnu sposobnost, motivaciju, zdravlje i odgoj novih generacija. Stambena kriza, koja nastaje kao razlika između stambenih potreba i mogućnosti njihova zadovoljenja, može se učinkovito riješiti uspostavom jasnog zakonskog okvira i prakse za sklapanje ugovora o najmu stanova.³⁷

U Hrvatskoj bi uređen sustav iznajmljivanja stanova, s jasno definiranom regulacijom odnosa između najmoprimaca, najmodavaca i države, olakšao razumijevanje prava i obveza svih uključenih strana. Takav sustav bi potaknuo ljude da češće biraju život u iznajmljenim stanovima umjesto ulaganja u kupnju vlastite nekretnine. Međutim, u Hrvatskoj takav sustav nije razvijen, a postoje tek rijetki primjeri novoizgrađenih zgrada koje se iznajmljuju, što je često rezultat pokušaja građevinara da na taj način povrate investiciju koja ne uspijeva na tržištu nekretnina.³⁸

³⁶ Pichler, D. Ugovor o najmu stana – stanje i perspektive nekih aspekata zakonskog uređenja Zbornik radova Pravnog fakulteta u Splitu, god. 52, 4/2015., str. 877.- 909.

³⁷ Gavella, N., Josipović, T. Gliha, I. Belaj, V. Stipković, Z. Stvarno pravo, Narodne novine, Zagreb, 2007., str. 738-739.

³⁸ Pichler, D. Ugovor o najmu stana – stanje i perspektive nekih aspekata zakonskog uređenja Zbornik radova Pravnog fakulteta u Splitu, god. 52, 4/2015., str. 877.- 909.

U ovom poglavlju razmotrit će se ključni aspekti vezani uz ovu vrstu ugovora. Prvo, u dijelu o sadržaju ugovora o najmu, bit će detaljno obuhvaćeni svi ključni elementi koje ugovor mora sadržavati, uključujući prava i obveze stranaka. Zatim će se raspravljati o najamnini i načinu plaćanja, s posebnim naglaskom na različite pristupe i prakse koje se primjenjuju u vezi s obračunom i naplatom najmnine. Osim toga, pokrit će se postupak otkaza ugovora o najmu, uključujući uvjete i procedure koji omogućuju raskid ugovora s obje strane. Na kraju, poglavlje će istražiti specifičnosti ugovora o najmu stanova unutar odabranih pravnih sustava kontinentalno-europskog pravnog kruga, fokusirajući se na pravne karakteristike u Njemačkoj i Austriji, kako bi se uvidjeli različiti pristupi i regulative u tim zemljama.

3.1. Sadržaj ugovora o najmu stana

Međusobna prava i obveze najmprimca i najmodavca u vezi s najmom stana prvenstveno se uređuju ugovorom o najmu, koji služi kao temeljni dokument kojim se definiraju odnosi između tih dviju strana. Prema Zakonu o najmu, stranke imaju slobodu ugovoriti uvjete najma u svim onim pitanjima koja nisu izričito propisana zakonom. To znači da, osim ako Zakon o najmu ne propisuje drugačije, najmprimac i najmodavac mogu sami dogovoriti specifične uvjete najma, poput visine najmnine, načina plaćanja ili trajanja najma. Međutim, ako se ugovorom pokušaju urediti pitanja koja su već regulirana zakonom na drugačiji način, u slučaju spora primjenjivat će se zakonske odredbe.³⁹ Ugovorne strane su slobodne dogovarati uvjete koji nisu izravno uređeni zakonom, ali zakon ipak sadrži niz odredbi koje ograničavaju tu slobodu.⁴⁰ Na primjer, članak 8. Zakona o najmu definira tko ima pravo na sklapanje ugovora o najmu stana sa zaštićenom najamninom, dok članci 19., 21., i 22. propisuju pretpostavke za otkaz ugovora o najmu. Takve odredbe osiguravaju da se prava najmprimca i najmodavca u određenim situacijama ne mogu slobodno pregovarati, već su regulirana zakonom kako bi se zaštitila prava obje strane.⁴¹

Posebno važna odredba nalazi se u članku 5. Zakona o najmu, koji precizno definira obvezni sadržaj ugovora o najmu stana. Prema tom članku, ugovor o najmu mora sadržavati niz specifičnih

³⁹ Brežanski, J. Zakon o najmu stanova – primjena u praksi, Hrvatska pravna revija, siječanj, 2002.

⁴⁰ Žuvela, M. Ugovor o najmu stana (Od stanarskog prava do najma stana), Aktualnosti Hrvatskog zakonodavstva I pravne prakse, Zagreb 1998.

⁴¹ ZNS, čl.8.

elemenata, kao što su identifikacija ugovornih strana, detaljan opis stana koji se iznajmljuje, visina najamnine i način plaćanja, te trajanje najma. Također, ugovor mora uključivati odredbe o održavanju stana, korištenju zajedničkih prostorija i uređaja u zgradi, te način predaje stana najmoprimcu. Ove odredbe smatraju se ključnima za valjanost ugovora, iako Zakon ne daje izravan odgovor na pitanje što se događa ako neki od tih elemenata nedostaje. U praksi se smatra da manjak određenih odredbi, poput onih koje se odnose na održavanje stana, ne dovodi nužno do nevaljanosti ugovora, ali to ostavlja prostor za pravne nesigurnosti.⁴²

Stranke također mogu slobodno ugovoriti i dodatne odredbe koje nisu predviđene zakonom, sve dok o njima postoji međusobni dogovor. Međutim, u slučajevima kada dođe do spora, najmoprimac ima pravo zatražiti od suda donošenje presude koja će zamijeniti ugovor o najmu. U tom kontekstu, postavlja se pitanje može li sud u ugovor unijeti i odredbe koje nisu izričito navedene u članku 5. Zakona o najmu. Prema nekim pravnim mišljenjima i sudskim odlukama, sud to može učiniti samo ako postoji suglasnost stranaka o sadržaju tih drugih odredaba. Ipak, ne postoji izričito zakonsko ograničenje koje bi sprječavalo sud da unese takve odredbe u ugovor, osim ako stranke nisu postigle suglasnost o tome.⁴³

Članak 3. stavak 3. Zakona o najmu stana propisuje koja ovlaštenja imaju stranke prilikom sklapanja ugovora o najmu u pogledu sadržaja tog ugovora. Prema nekim pravnim mišljenjima, to znači da je i sud, kada donosi presudu koja zamjenjuje ugovor o najmu, obvezan poštovati ista pravila koja bi inače vrijedila za stranke. Drugim riječima, sud može unijeti u ugovor samo one uvjete koje bi stranke mogle slobodno ugovoriti, ali samo ako postoji suglasnost između stranaka. Međutim, takva suglasnost nije potrebna kada se radi o uvjetima koji su izričito propisani zakonom, a koje stranke ne bi mogle drukčije ugovoriti. Primjer toga je praksa u kojoj sudovi u presudama koje zamjenjuju ugovor o najmu često unose odredbu iz članka 16. Zakona o najmu, koja nalaže najmoprimcu da dopusti najmodavcu ulazak u stan radi nužnih popravaka. U takvim slučajevima, suglasnost stranaka nije potrebna jer je obveza već propisana zakonom.⁴⁴

S druge strane, ako bi ugovor detaljnije uređivao specifične uvjete, poput vremena i okolnosti pod kojima najmodavac može ostvariti svoje pravo ulaska u stan, te bi odredbe mogle biti unesene u

⁴² Ibid. čl.5.

⁴³ Brežanski, J. Zakon o najmu stanova – primjena u praksi, Hrvatska pravna revija, siječanj, 2002.

⁴⁴ ZNS, čl.16.

ugovor samo uz suglasnost stranaka. U sudskoj praksi, u presudama koje zamjenjuju ugovor o najmu, često se nalaze i druge odredbe koje su zakonski propisane, poput obveze najmprimca da koristi stan na način da ga čuva od svih oštećenja, što je predviđeno člankom 14. stavkom 1. Zakona o najmu. Takve odredbe sudovi često unose u ugovore jer za to nije potrebna suglasnost stranaka, budući da su već definirane zakonom.⁴⁵

Pitanje koje se postavlja je treba li takve zakonske odredbe nužno unositi u ugovor i je li svrsishodno prepisivati zakonske formulacije bez daljnje razrade. U situacijama kada sud donosi presudu koja zamjenjuje ugovor o najmu, često se ne može očekivati da će stranke koje su u sporu postići suglasnost o sadržaju ugovora, čak i djelomično. Također, može se primijetiti da u presudama koje zamjenjuju ugovor o najmu nisu uvijek uneseni svi elementi propisani člankom 5. Zakona o najmu. Na primjer, često nedostaju odredbe o troškovima koji se plaćaju u vezi sa stanovanjem, što je predviđeno u članku 5. stavku 4. Zakona.⁴⁶

Davanje pologa u visini jedne mjesečne najamnine uobičajena je praksa prilikom iznajmljivanja stanova, a polog se obično koristi za pokrivanje eventualne štete, neplaćenih režija ili posljednje mjesečne najamnine. Ugovori o najmu često definiraju polog i njegovu svrhu na sljedeći način: prilikom potpisivanja ugovora, najmprimac uplaćuje polog u iznosu jedne mjesečne najamnine na račun najmodavca, a taj iznos može se koristiti za pokriće eventualne štete ili neplaćenih režija.⁴⁷

Zakon o najmu stanova ne predviđa niti definira novčani polog, ali se polog može smatrati jamstvom prema Zakonu o obveznim odnosima. Članak 17. Zakona o najmu stanova navodi da se promjene nastale redovitim korištenjem stana ne bi trebale smatrati štetom, te se takve promjene ne bi trebale pokrivati iznosom pologa.⁴⁸ Također, Zakon o obveznim odnosima propisuje da najmodavac odgovara za stvari koje najmprimcu nisu bile poznate zbog nepažnje prilikom ulaska u stan, a za koje je najmodavac znao (npr. slomljene police unutar ormara koje najmprimac nije pregledao). Takve stvari ne bi se trebale smatrati štetom koja se pokriva iz pologa. Preporučuje se da se polog evidentira u pisanom obliku radi zaštite najmprimca. Ako polog nije uplaćen na račun najmodavca, već je isplaćen u gotovini, preporučuje se tražiti priznanicu koja sadrži datum,

⁴⁵ Ibid. čl.14.

⁴⁶ Brežanski, J. Zakon o najmu stanova – primjena u praksi, Hrvatska pravna revija, siječanj, 2002.

⁴⁷ Kozmalić, A., Marčetić, I. Priručnik za podstanare, Pravo na grad, Tomislav Domes, 2020.

⁴⁸ ZNS, čl.17.

vrijeme, mjesto, te podatke o davatelju i primatelju pologa. Potvrdu trebaju potpisati obje strane, a za dodatnu sigurnost može se ovjeriti kod javnog bilježnika, čime ona postaje ovršna isprava.

Kako bi se izbjegli sporovi oko svrhe pologa, preporučuje se sastavljanje zapisnika o stvarima i oštećenjima prilikom ulaska u stan, uz fotodokumentaciju koja se prilaže ugovoru. U nekim ugovorima to je definirano tako da najmoprimci fotografiraju stan na dan predaje ili preuzimanja ključeva, a te fotografije služe kao zamjena za zapisnik o primopredaji stana i čine sastavni dio ugovora.⁴⁹

3.2. Najamnina i plaćanje najamnine

Najamnina je jedan od ključnih elemenata ugovora o najmu. Prema članku 3. stavku 1. Zakona o najmu, najmodavac se obvezuje osigurati stan najmoprimcu za stanovanje, dok se najmoprimac obvezuje platiti određenu naknadu za korištenje stana. Prema Zakonu, najamnina može biti zaštićena ili slobodno ugovorena.⁵⁰

Zaštićena najamnina određuje se prema uvjetima i kriterijima koje utvrđuje Vlada Republike Hrvatske. Ti kriteriji ovise o opremljenosti stana, iskoristivosti stana, troškovima održavanja zajedničkih dijelova zgrade i financijskim mogućnostima obiteljskog domaćinstva najmoprimca. Zaštićena najamnina ne može biti manja od iznosa potrebnog za redovito održavanje stambene zgrade, kako je predviđeno člankom 7. Zakona. Ova vrsta najamnine također uzima u obzir subjektivne okolnosti, poput financijskih mogućnosti najmoprimca. Odredbe članaka 6. i 7. Zakona o najmu bile su predmet ocjene pred Ustavnim sudom Republike Hrvatske, koji je potvrdio njihovu ustavnost.⁵¹ U obrazloženju odluke, Ustavni sud je istaknuo da utvrđivanje uvjeta i kriterija za određivanje zaštićene najamnine ne krši ustavnu jednakost, već se temelji na objektivnim elementima koji se jednako primjenjuju na sve građane koji imaju pravo na zaštićenu najminu.⁵²

Ustavni sud je također naglasio da uzimanje u obzir imovinskih prilika najmoprimca pridonosi ostvarenju načela socijalne države, te da vlasnici moraju prihvatiti određena ograničenja u

⁴⁹ Ibid.

⁵⁰ ZNS, čl.3.

⁵¹ Ibid.čl.6 i 7.

⁵² Brežanski, J. Zakon o najmu stanova – primjena u praksi, Hrvatska pravna revija, siječanj, 2002.

prihodima u situacijama kada se pravni sustav mijenja i usklađuje s ustavnim odredbama. Protivnici su posebno osporavali odredbu iz stavka 1. članka Zakona o najmu stanova, koja ovlašćuje Vladu Republike Hrvatske da utvrdi uvjete i mjerila za određivanje zaštićene najamnine, tvrdeći da je to u suprotnosti s temeljnim ustavnim odredbama o naknadi tržišne vrijednosti, kao i sa Zakonom o izvlaštenju. Smatrali su da bi te uvjete trebalo urediti zakonom, a ne podzakonskim propisom. Međutim, prijedlozi za osporavanje ove odredbe nisu bili utemeljeni iz istih razloga koji su već navedeni u vezi s člankom 6. Zakona o najmu stanova.⁵³

Ustavni sud Republike Hrvatske nije našao povredu ustavnih odredbi u činjenici da je Vladi Republike Hrvatske dana ovlast za utvrđivanje uvjeta i mjerila za zaštićenu najamninu, posebno jer je zakonodavac već odredio najnižu granicu zaštićene najamnine i dao okvir za uvjete i mjerila koje Vlada treba propisati. Ovlaštenje Vlade u ovom slučaju je u skladu s njenim ovlastima prema članku 110. Ustava Republike Hrvatske. Osim toga, odredbe članka 8. Zakona o najmu, koje određuju tko ima pravo na zaštićenu najamninu, također su bile predmet ispitivanja pred Ustavnim sudom. Pravo na zaštićenu najamninu imaju korisnici stanova izgrađenih za rješavanje stambenih pitanja osoba slabijeg imovnog stanja, korisnici stanova temeljem propisa o pravima hrvatskih branitelja, bivši nositelji stanarskog prava na dan stupanja na snagu Zakona, te osobe određene posebnim propisima.⁵⁴

Prema članku 31. Zakona o najmu, pravo na zaštićenu najamninu nema najmoprimac koji obavlja posebnu djelatnost u dijelu stana ili posjeduje useljivu kuću ili stan.⁵⁵ U praksi se pokazalo spornim tumačenje i doseg odredbe koja se odnosi na vlasništvo useljive kuće ili stana.

U situaciji kada je ugovor o najmu sklopio samo jedan od bračnih drugova, smatrano je da je za priznavanje prava na zaštićenu najamninu ključno vlasništvo useljive kuće ili stana onog bračnog druga koji je potpisao ugovor kao najmoprimac. Također, pojavila su se dodatna pitanja u vezi s primjenom ove odredbe, poput utjecaja vlasništva kuće za odmor na pravo na zaštićenu najamninu. Vrhovni sud Republike Hrvatske je u jednoj odluci zauzeo stav da vlasništvo kuće za odmor ne sprječava najmoprimca da ostvari pravo na zaštićenu najamninu, jer je kuća za odmor posebne

⁵³ ZNS, čl.6.

⁵⁴ Brežanski, J. Zakon o najmu stanova – primjena u praksi, Hrvatska pravna revija, siječanj, 2002.

⁵⁵ ZNS, čl.31.

namjene i nije namijenjena stalnom stanovanju. Prema sudu, svrha propisa nije bila da se pravo na zaštićenu najamninu veže uz vlasništvo kuće za odmor.⁵⁶

Također, u istoj odluci, Vrhovni sud je naglasio da samo vlasništvo useljive kuće ili stana može dovesti do gubitka prava na zaštićenu najamninu, ali zakon ne predviđa dodatne kriterije, poput mjesta gdje se nalazi useljiva nekretnina ili njezine veličine. Prema zakonu, vlasništvo useljive kuće ili stana samo po sebi predstavlja imovinski kriterij koji dovodi do gubitka prava na zaštićenu najamninu, neovisno o drugim okolnostima. Unatoč različitim pristupima u praksi, Ustavni sud Republike Hrvatske je odbio prijedlog za ocjenu ustavnosti odredbe koja određuje da najmoprimac gubi pravo na zaštićenu najamninu ako posjeduje useljivu kuću ili stan. Sud je zaključio da takva odredba ne krši načelo jednakosti, jer se jednako primjenjuje na sve najmoprimce koji posjeduju useljivu nekretninu.⁵⁷

Ako je ugovor o najmu stana potpisan na neodređeno vrijeme, prema Zakonu o najmu stanova, nije moguće mijenjati visinu najamnine u prvih godinu dana trajanja ugovora. Nakon tog razdoblja, najamnina se ne smije povećavati više od 20% u odnosu na cijene najma u tom dijelu grada ili regije. Međutim, primjena ovog zakonskog ograničenja u praksi je problematična jer nadležne institucije ne vode dovoljno preciznu bazu podataka o cijenama slobodnog najma. Čak i kada bi se ovo ograničenje poštivalo, godišnje povećanje od 20% predstavlja značajan financijski teret. U europskoj praksi nije poznat tako visok postotak povećanja najamnine kao mjera kontrole rasta.⁵⁸

Iako Zakon o najmu stanova ne nudi jasne i korisne odredbe o promjeni visine najamnine, Zakon o obveznim odnosima u članku 555. predviđa mogućnost smanjenja najamnine.⁵⁹ Ako stan zbog oštećenja ili potrebnih popravaka ne može služiti svojoj ugovorenoj svrsi, a najmoprimac nije odgovoran za to, najmoprimac ima pravo na smanjenje najamnine, pa čak i na raskid ugovora ako se stan ne osposobi za uporabu u razumnom roku. Također, Zakon o obveznim odnosima propisuje da najmodavac ne smije bez pristanka najmoprimca činiti izmjene na iznajmljenom stanu koje bi ometale njegovu uporabu. Ako bi te izmjene dovele do smanjenja kvalitete stana, najmoprimac ima pravo na proporcionalno smanjenje najamnine.

⁵⁶ Brežanski, J. Zakon o najmu stanova – primjena u praksi, Hrvatska pravna revija, siječanj, 2002.

⁵⁷ Brežanski, J. Zakon o najmu stanova – primjena u praksi, Hrvatska pravna revija, siječanj, 2002.

⁵⁸ Kozmalić, A., Marčetić, I. Priručnik za podstanare, Pravo na grad, Tomislav Domes, 2020.

⁵⁹ ZOO, čl.555.

Preporučuje se da, u slučaju gubitka prvotnih karakteristika stana (npr. pokvarena perilica rublja koju najmodavac odbija zamijeniti ili šteta nastala od poplave koju najmodavac ne želi popraviti), najmoprimac zahtijeva smanjenje najamnine pozivajući se na članak 555. Zakona o obveznim odnosima.⁶⁰

U praksi, najamnina se često plaća najmodavcu u gotovini, a iznos je obično izražen i isplaćuje se u eurima. Tipična formulacija u ugovorima glasi: "Ugovorne strane ugovaraju mjesečnu najamninu u iznosu od ... eura. Najamnina se plaća jednom mjesečno, najkasnije do 20-tog dana tekućeg mjeseca, i to na račun ... (ili na ruke najmodavca)." Preporučuje se da se visina mjesečne najamnine u ugovoru definira u eurima, s obzirom na to da najmoprimci uglavnom primaju dohodak u toj valuti. Ako nije moguće plaćanje putem računa, pri svakoj predaji novca trebala bi se potpisati priznanica o primljenim sredstvima. Neki ugovori uključuju kazne za kašnjenje s uplatom najamnine, ali takva praksa je protivna zakonu. Zakon o najmu stanova prepoznaje kašnjenje s uplatom najamnine kao razlog za raskid ugovora, ali ne dopušta novčane kazne. Najmodavac ne može zahtijevati isplatu kamata ili drugih potraživanja koja premašuju ugovorenu najamninu.⁶¹

3.3. Obilježja ugovora o najmu stana u odabranim pravnim sustavima kontinentalno-europskog pravnog kruga

Ugovor o najmu stana predstavlja ključni pravni instrument koji regulira odnose između najmodavca i najmoprimeca u pogledu korištenja stambenog prostora. Kontinentalno-europski pravni krug, koji se temelji na civilnom pravu, obuhvaća različite pravne sustave u Europi, od kojih svaki ima svoje specifične karakteristike i regulative koje oblikuju ugovor o najmu stana. Iako dijele brojne sličnosti, svaki pravni sustav doprinosi oblikovanju ugovora na svoj način.

U Njemačkoj, regulacija najma stanova detaljno je uređena u Građanskom zakoniku (BGB), posebno u odjeljku koji se odnosi na najam (Mietrecht).⁶² Ključne karakteristike ovog sustava uključuju visoku razinu zaštite najmoprimeca, sa strogo definiranim uvjetima za raskid ugovora, minimalnim rokovima za otkazivanje najma, te ograničenjima u vezi s podizanjem najamnine.

⁶⁰ Kozmalić, A., Marčetić, I. Priručnik za podstanare, Pravo na grad, Tomislav Domes, 2020.

⁶¹ Kozmalić, A., Marčetić, I. Priručnik za podstanare, Pravo na grad, Tomislav Domes, 2020.

⁶² Schmid, H., German Tenancy Law: An Overview, Springer, 2022., str. 56

Ugovori o najmu trebaju biti u pisanom obliku, iako verbalni ugovori također mogu biti pravno valjani, pismeni ugovori ipak pružaju veću pravnu sigurnost. Najmodavci su obavezni održavati stan u dobrom stanju, a maksimalni iznos depozita koji se može zatražiti ograničen je na tri mjesečne najamnine.⁶³ Depozit se mora vratiti nakon završetka najma, minus eventualni troškovi za štetu. Povećanje najamnine može se provoditi samo pod strogo definiranim uvjetima.

Francuski pravni sustav, reguliran Zakonom od 6. srpnja 1989. (Loi Mermaz), pruža značajnu zaštitu najmoprimcima i precizno definira odnose između stranaka.⁶⁴ Pisani ugovor je obvezan, a sve promjene u uvjetima najma moraju biti zabilježene u pisanom obliku. Maksimalni iznos depozita je jedan mjesec najamnine za stanove bez namještaja, dok za namještene stanove može biti do dva mjeseca. Depozit se mora vratiti u roku od dva mjeseca nakon završetka najma, osim ako postoje opravdani troškovi za štetu.⁶⁵ Najmodavac je odgovoran za značajnije popravke i održavanje stana, dok najmoprimac brine o manjem održavanju i svakodnevnim troškovima. Regulacija najamnine uključuje samo određene uvjete i metodologije povezane s indeksima inflacije ili tržišnim standardima.

Španjolski pravni sustav temelji se na Zakonu o urbanom najmu (Ley de Arrendamientos Urbanos - LAU), koji nudi specifičnu regulaciju najma stanova.⁶⁶ LAU pruža opsežnu zaštitu najmoprimcima, uključujući ograničenja u vezi s visinom najamnine i uvjetima za raskid ugovora.⁶⁷ Pisani ugovor je obvezan, a svi uvjeti moraju biti jasno definirani. Depozit, koji najmodavac može zatražiti, obično je ekvivalent jednoj mjesečnoj najamnini, a mora se vratiti u roku od mjesec dana nakon završetka najma, osim ako postoje opravdani troškovi za štetu. Najmodavac je odgovoran za strukturalne i ozbiljne popravke, dok najmoprimac preuzima odgovornost za manje popravke i održavanje.⁶⁸ Zakon postavlja jasne smjernice za povećanje najamnine, uz obvezu poštivanja uvjeta koji uključuju tržišne indekse i prethodne ugovore.

U Italiji, ugovori o najmu stanova regulirani su odredbama Codice Civile, posebno članak 1571 i naredni članci.⁶⁹ Talijanski sustav pruža visoku zaštitu najmoprimcima, uključujući uvjete raskida

⁶³ Ibidem, str. 59

⁶⁴ Dupont, A., French Rental Law and Regulations, Éditions du JurisClasseur, 2021., str. 49

⁶⁵ Ibidem, str. 53

⁶⁶ González, M., Spanish Urban Leasing Law: A Comprehensive Guide, Editorial Aranzadi., 2023., str. 37

⁶⁷ Ibidem, str. 38

⁶⁸ Ibidem, str. 42

⁶⁹ Rossi, L., Italian Lease Agreements: Principles and Practice, Giuffrè Editore, 2020., str. 79

ugovora i regulaciju najamnine. Pisani ugovor je obvezan i sve promjene moraju biti zabilježene. Depozit može biti do tri mjeseca najamnine, a vraća se nakon završetka najma, minus troškovi za štetu.⁷⁰ Najmodavci su odgovorni za održavanje i popravke koji su potrebni za osiguranje dobrog stanja stana, dok najmoprimci brinu o redovnom održavanju i manjem oštećenju. Povećanje najamnine regulirano je zakonskim okvirom koji predviđa godišnja povećanja povezane s inflacijom i tržišnim standardima.

Obilježja ugovora o najmu stana u odabranim pravnim sustavima kontinentalno-europskog pravnog kruga pokazuju značajne sličnosti u pogledu osnovnih načela zaštite najmoprimaca i regulacije depozita. Međutim, specifičnosti se odnose na uvjete održavanja, povećanje najamnine i vrstu potrebne dokumentacije. Svaki pravni sustav osigurava određenu razinu zaštite i jasno definira odgovornosti obje strane, a njihova usporedba može pružiti uvid u najbolju praksu i omogućiti prilagodbu i unapređenje lokalnih zakonodavnih okvira u skladu s europskim standardima.

3.3.1. Njemačka

Njemačko pravo najma, kao i obvezno pravo u cjelini, doživjelo je značajne reforme 2001. i 2002. godine. Ovo pravno područje je vrlo regulirano i igra ključnu ulogu u životima građana koji nisu vlasnici nekretnina i ovise o najmu. Glavni pravni izvor prava najma u Njemačkoj su odredbe Građanskog zakonika (BGB), koji je na snazi od 1900. godine. BGB je postavio temelje za pravno uređenje najma s naglaskom na slobodu ugovaranja, što je dovelo do standardizacije ugovora koji su u prošlosti često isključivali prava najmoprimaca. Ovo stanje dovelo je do nedostatka stanova nakon Prvog svjetskog rata, što je, uz ratne posljedice, potaknulo njemačko zakonodavstvo da razvije snažnu zaštitu prava najmoprimaca i regulaciju građevinskog sektora. Tijekom Trećeg Reicha, država je uvela strogu kontrolu najamnina, koja se nastavila i nakon Drugog svjetskog rata zbog velikog nedostatka stambenog prostora. Tek s oporavkom tržišta nekretnina 60-ih godina prošlog stoljeća započinje postupna liberalizacija, koja uključuje privatnu izgradnju uz podršku javnih fondova i ograničenja najamnina za te nekretnine. Reforma prava najma iz 2001. godine

⁷⁰ Ibidem, str. 82

modernizirala je zakonodavstvo kako bi se prilagodilo društvenim promjenama, uključujući mobilnost najmoprimaca, nove oblike stanovanja i energetske uštede. Većina pravila o najmu ostaje u BGB-u, ali postoje i posebni propisi kao što su Pravilnik o izračunavanju troškova grijanja i Zakon o regulaciji stambenih agencija koji dodatno reguliraju pravo najma.⁷¹

Udruge najmodavaca i najmoprimaca igraju važnu ulogu u pružanju pravne pomoći i izradi standardnih ugovora, dok su njihove mogućnosti u alternativnom rješavanju sporova ograničene. U nekim gradovima postoje centri za medijaciju koje priznaju Ministarstva pravosuđa, a odluke tih tijela mogu biti ovršne. Također, savezne države mogu zahtijevati obvezno mirenje prije nego što spor bude podnesen sudu, što se odnosi na novčane tražbine do 750 € i sporove vezane uz prava osobnosti. Svake godine njemačkim sudovima se podnosi oko 300.000 tužbi vezanih uz pravo najma, a mnogi najmoprimci imaju osiguranje koje pokriva troškove sudskih postupaka, čime se potiče ostvarivanje pravne zaštite.⁷²

Najam prema njemačkom Građanskom zakoniku (BGB) definiran je kao davanje uporabe stvari u zamjenu za novac. Pravo najma smatra se obveznim pravom, iako mnoge odredbe BGB-a o najmu daju najmoprimcu određena stvarnopravna ovlaštenja. Temeljne obveze najmoprimca uključuju plaćanje najamnine, pažljivu uporabu predmeta najma i njegovo vraćanje nakon prestanka najma. Najmodavac, s druge strane, mora omogućiti najmoprimcu posjed predmeta najma, osigurati nesmetanu uporabu te snositi troškove povezane s iznajmljenim predmetom. Iako ugovor o najmu ne mora biti nužno u pisanom obliku da bi bio valjan, ugovor za razdoblje duže od godine dana mora biti sklopljen u pisanom obliku. Također, ugovor može biti zaključen u elektroničkom obliku uz elektronički potpis. U praksi, većina ugovora o najmu sklapa se u pisanom obliku radi olakšavanja dokazivanja. Ako pisani oblik nije primijenjen, smatrat će se da je ugovor zaključen na neodređeno vrijeme.⁷³

Sudska praksa i pravna znanost smatraju novinske oglase i reklamne materijale pozivima na podnošenje ponuda. Ugovorno pravo temelji se na načelu autonomije stranaka, što znači da najmodavac može odabrati najmoprimca. Međutim, postoje iznimke, kao što je obveza sklapanja

⁷¹ Pichler, D. Ugovor o najmu stana – stanje i perspektive nekih aspekata zakonskog uređenja Zbornik radova Pravnog fakulteta u Splitu, god. 52, 4/2015., str. 877.- 909.

⁷² Pichler, D. Ugovor o najmu stana – stanje i perspektive nekih aspekata zakonskog uređenja Zbornik radova Pravnog fakulteta u Splitu, god. 52, 4/2015., str. 877.- 909.

⁷³ Ibid.

ugovora u slučajevima kada najmodavac ima dominantnu tržišnu poziciju i kada odbijanje sklapanja ugovora može biti protivno dobrim poslovnim običajima, primjerice ako je najmoprimcu stan potreban i ne može pronaći sličnu ponudu. Opći uvjeti ugovora, koji se koriste za veći broj ugovora predloženih od jedne strane, podložni su obveznoj kontroli prema § 305. BGB-a, što je usklađeno s Direktivom 93/13/EEC o nepoštenim uvjetima u potrošačkim ugovorima. Ova kontrola ima ključnu ulogu u reguliranju sadržaja ugovora o najmu. Neke odredbe općih uvjeta ugovora smatraju se automatski ništetnima, dok druge mogu biti predmet sudske procjene.⁷⁴

Domet zaštitne kontrole ugovornih odredbi razlikuje se ovisno o strankama koje sudjeluju u pravnom poslu, posebno u slučajevima kada potrošači sklapaju ugovor s osobom koja djeluje u okviru svoje gospodarske djelatnosti. Prema § 310. BGB-a, kontrola se odnosi na unaprijed formulirane ugovorne odredbe, čak i ako su namijenjene za jednokratnu upotrebu. Specijalni propisi uređuju komunalije u ugovorima o najmu stanova.⁷⁵ § 556. BGB-a omogućuje da se stranke dogovore da najmoprimac snosi troškove komunalija prema § 27. st. 1. II. BV-a. Najmoprimac može plaćati mjesečni paušalni iznos za pokriće tih troškova. Temeljna odredba § 535. st. 3. BGB-a propisuje da najmodavac snosi sve troškove u vezi s iznajmljenim predmetom. Ako se troškovi prenose na najmoprimca, to mora biti regulirano sporazumom između strana.⁷⁶ Ugovorne odredbe koje jednostavno nalažu da „sve troškove snosi najmoprimac“ smatraju se ništetnima zbog njihove neodređenosti.

U praksi, ugovori o najmu stanova često uključuju aneks koji detaljno specificira troškove poput odvoza smeća, uređenja vrta, potrošnje vode i poreza na nekretnine. Ako se radi o najmu u zgradi s više stanara, izračun troškova može biti složeniji, no moderne zgrade često koriste uređaje za mjerenje potrošnje plina i električne energije, a najmoprimci se upućuju da sklope posebne ugovore s distributerima. Za centralno grijanje, najmodavci su obvezni ugraditi uređaje za očitavanje prema § 5. Heizkosten VO, kako bi najmoprimci plaćali prema stvarnoj potrošnji.⁷⁷ Ako nije moguće utvrditi troškove prema potrošnji, koriste se druge metode, poput raspodjele troškova prema

⁷⁴ Direktiva Vijeća 93/13/EEZ od 5. travnja 1993., Službeni list Europske unije, 21. 4. 1993., <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/HR/TXT/?uri=celex%3A31993L0013>

⁷⁵ § 310. BGB.

⁷⁶ § 535 BGB.

⁷⁷ § 5. Heizkosten VO

površini stana, broju članova obitelji ili broju stanova u zgradi. Promjene u raspodjeli troškova mogu se napraviti samo uz obostrani pristanak.⁷⁸

Kaucija, kao dio ugovora o najmu stana, ne smije prelaziti iznos od tri mjesečne najamnine prema § 551. st. 1. BGB-a. Kaucija služi kao zaštita za najmodavčeva potraživanja prema najmoprimcu i uplaćuje se na štedni račun s kamatama. Nakon otkaza ugovora, najmodavac vraća kauciju zajedno s kamatama, osim ako postoje potraživanja prema najmoprimcu. Sudovi dopuštaju razdoblje vraćanja kaucije do šest mjeseci od otkaza ugovora, kako bi se omogućilo utvrđivanje eventualnih potraživanja.⁷⁹

3.3.2. Austrija

U Beču su dostupni različiti oblici stanovanja, uključujući privatne stanove za iznajmljivanje (Mietwohnungen) te stanove koje nude stambene zadruge (Wohnbaugenossenschaften). Za stanove iz stambenih zadruga potrebno je platiti veći iznos na početku kao doprinos za troškove gradnje. Stanovi stambenih zadruga mogu biti dostupni i osobama bez austrijskog državljanstva, uključujući društveno subvencionirane stanove. Od 1. siječnja 2006. godine, općinski stanovi (Gemeindebau) dostupni su ne samo Austrijancima i državljanima EU, već i osobama iz trećih država koje posjeduju boravišni naslov za trajni boravak u EU. Za osobe iz trećih država koje nemaju takav boravišni naslov, postoji mogućnost dobivanja stanova za nuždu (Notfallwohnungen), rezerviranih za hitne slučajeve. Da bi se dobili ovi stanovi, kandidati moraju biti najmanje pet godina naseljeni u Austriji i imati barem dvije godine prijavu prebivališta u Beču. Grad Beč pomaže pri traženju stanova i rješavanju problema kroz stambena savjetovališta, koja nude podršku u vezi sa zakonskim pitanjima, financijskom pomoći i rješavanju sporova.⁸⁰

Ugovori o najmu stanova u Beču podliježu Zakonu o najmu stanova, koji regulira maksimalne iznose stanarine i mogućnost vremenskog ograničavanja ugovora. Zakon o zaštiti stanara možda

⁷⁸ Pichler, D. Ugovor o najmu stana – stanje i perspektive nekih aspekata zakonskog uređenja Zbornik radova Pravnog fakulteta u Splitu, god. 52, 4/2015., str. 877.- 909.

⁷⁹ § 551. st. 1. BGB

⁸⁰ Pichler, D. Ugovor o najmu stana – stanje i perspektive nekih aspekata zakonskog uređenja Zbornik radova Pravnog fakulteta u Splitu, god. 52, 4/2015., str. 877.- 909.

nije uvijek poznat doseljenicima, što može biti iskorišteno od strane najmodavaca. Grad Beč pruža podršku putem stambenih savjetovališta i organizacija stanara koje nude savjete i pravnu pomoć. Bečka služba za arbitražno rješavanje stambeno-pravnih sporova pomaže u ostvarivanju prava stanara i vlasnika stanova, dok mobilno područno savjetovalište nudi besplatne informacije o svim pitanjima vezanim za stanovanje i komunalne usluge. U Austriji, kao i u Hrvatskoj, postoje dva glavna pravna izvora prava najma stanova: Opći građanski zakonik (ABGB) i Zakon o najmu stanova (MRG). Dok se odredbe ABGB-a primjenjuju supsidijarno u slučajevima koji nisu uređeni MRG-om, posebni propisi također mogu utjecati na pravo najma. Prvi put se politika pravne zaštite najmoprimaca pojavila tijekom Prvog svjetskog rata, kada je bila pokrenuta od socijalističke/socijaldemokratske stranke.⁸¹

MRG i Zakon o najmu stanova (ZNS) imaju slična temeljna obilježja. MRG definira ugovor o najmu stanova kao neformalan pravni posao, koji može biti usmeni ili pismeni. Međutim, pismena forma je obvezna samo za važenje vremenskog ograničenja najamnine. Bitni elementi ugovora uključuju identifikaciju ugovornih strana (najmodavca i najmoprimca), određivanje prostora koji se iznajmljuje, trajanje ugovora, visinu najamnine i drugih naknada. Najmodavac je obavezan predati stan u stanju pogodnom za korištenje i održavati ga te ne smije ometati najmoprimca u ostvarivanju njegovih prava. Ako najmodavac prekrši ove obveze, najmoprimac može imati pravo na smanjenje najamnine. S druge strane, najmoprimac je dužan plaćati najminu, pažljivo koristiti stan i ne ometati druge najmoprimce. Kućni red primjenjuje se samo ako je to navedeno u ugovoru ili prihvaćeno od strane najmoprimca. Ako određena pitanja nisu regulirana posebnim propisom ili kućnim redom, primjenjuju se lokalni običaji. MRG također razlikuje ugovore o najmu sklopljene na određeno i neodređeno vrijeme. Ugovor na određeno vrijeme prestaje istekom ugovorenog roka ili ispunjenjem okolnosti koje predstavljaju prestanak ugovora, bez potrebe za obavijesti o otkazu. Ipak, može biti otkazan prije isteka roka zbog izvanrednih okolnosti. Ugovor na neodređeno vrijeme može biti otkazan od strane najmodavca ili najmoprimca uz obavijest i razuman otkazni rok, ili bez otkaznog roka zbog izvanrednih okolnosti. Temeljem MRG-a, najmodavac može otkazati ugovor na neodređeno vrijeme samo iz bitnih razloga navedenih u zakonu.⁸²

⁸¹ Pichler, D. Ugovor o najmu stana – stanje i perspektive nekih aspekata zakonskog uređenja Zbornik radova Pravnog fakulteta u Splitu, god. 52, 4/2015., str. 877.- 909.

⁸² Ibid.

Zakon o najmu stanova (MRG) u Austriji postavlja jasne uvjete za povećanje najamnine, s ciljem zaštite najmoprimaca kroz restriktivne odredbe. Najamnina se određuje prema veličini, poziciji i opremljenosti stana, a MRG propisuje kategorije maksimalnih najamnina za različite vrste zgrada. Za starije zgrade koristi se „Sustav referentnih vrijednosti“, gdje se referentne vrijednosti utvrđuju prema standardiziranom apartmanu, uzimajući u obzir lokaciju i opremu. Ako najamnina premaši ovu referentnu vrijednost, moguće je podnijeti tužbu za poništenje unutar tri godine.

Najmodavac može povećati najmninu samo ako se suočava s visokim troškovima popravaka i održavanja. Takvo povećanje mora biti utemeljeno sudskim prijedlogom i novim ugovorom s najmoprimca. Plaćanje povećane najamnine duže od šest mjeseci smatra se prešutnim pristankom. Također, godišnje povećanje najamnine može se povezati s godišnjim prosječnim povećanjem troškova života prema statistici, uz uvjet da se promjene vrijednosti preko 5% uzmu u obzir. MRG također uređuje način plaćanja najamnine, koji se može dogovoriti u ugovoru. Prema ABGB-u, najamnina se inače plaća polugodišnje za dugoročne ugovore ili po isteku kratkoročnih ugovora. Prema MRG-u, najmoprimac plaća najmninu unaprijed do petog dana svakog mjeseca, no moguće je ugovoriti i duže periode plaćanja. Pojam „kaucija“ u austrijskom pravnom sustavu ima dva značenja. „Kaution“ je novčani iznos koji najmoprimac plaća najmodavcu kao jamstvo za moguće buduće tužbene zahtjeve zbog nepoštivanja ugovornih odredbi. „Mietzinreserven“ označava razliku između prihoda i troškova za nekretninu za jednu godinu. Prema sudskoj praksi, iznos kaucije ne smije prelaziti šest mjesečnih najamnina, osim u posebnim okolnostima koje opravdavaju veći iznos.⁸³

Austrija ima značajan socijalni stambeni fond, koji je u vlasništvu lokalnih vlasti, neprofitnih organizacija i privatnih tvrtki koje se bave izgradnjom socijalnih stanova. Upravljanje ovim fondom vrše ili same tvrtke koje su vlasnici zgrada, ili posebne tvrtke osnovane za ovu svrhu. Pristup socijalnim stanovima je ograničen i ovisi o ispunjavanju određenih uvjeta, uključujući najviši iznos dohotka, beskućništvo, nezdrave uvjete stanovanja te specifične socijalne okolnosti kao što su obitelji s jednim roditeljem, mlada domaćinstva, starije osobe, umirovljenici i nezaposleni. Veličina socijalnog stambenog fonda u Austriji smatra se nedovoljnom, posebno u industrijaliziranim i prenaseljenim istočnim provincijama. Udruge za zaštitu stanara mogu

⁸³ Pichler, D. Ugovor o najmu stana – stanje i perspektive nekih aspekata zakonskog uređenja Zbornik radova Pravnog fakulteta u Splitu, god. 52, 4/2015., str. 877.- 909.

zastupati svoje članove pred sudovima. Kako bi se rasteretili sudovi, u nekim općinskim upravama postoje arbitražna vijeća koja rješavaju sporove iz ugovora o najmu u prvom stupnju. Ako arbitraža ne uspije riješiti spor, stranke se mogu obratiti redovnim sudovima. Prosječno trajanje sudskih postupaka je oko 2 do 6 mjeseci.⁸⁴

⁸⁴ Ibid.

4. ZAKLJUČAK

Ugovor o najmu stanova predstavlja složeni pravni instrument koji uspostavlja odnose između najmodavca i najmoprimca. Ugovor o najmu stanova predstavlja pravni okvir koji osigurava jasnoću i pravnu sigurnost za obje strane, definirajući njihove obveze i prava u vezi s korištenjem i upravljanjem nekretninom. Ugovor o najmu stanova pruža jasne smjernice za obje strane u vezi s pravima i obvezama. Najmodavac je odgovoran za pružanje nekretnine u ispravnom stanju, održavanje nekretnine i osiguranje mirnog uživanja za najmoprimca. S druge strane, najmoprimac je dužan plaćati najamninu, održavati nekretninu u dobrom stanju i poštivati sve ugovorne obveze. Jasna definicija ovih obveza pomaže u održavanju ravnoteže između interesa obje strane i smanjuje rizik od sukoba. Ovaj ugovor određuje temelje korištenja stana, uključujući visinu najamnine, obaveze vezane uz održavanje te uvjete pod kojima ugovor može biti otkazan ili obnovljen. Budući da je regulacija najma stanova specifična za svaku jurisdikciju, važno je pregledati lokalne zakone, koji u slučaju Hrvatske uključuju Zakon o najmu stanova i druge relevantne propise.

U skladu sa Zakonom o najmu stanova, najmodavac i najmoprimac imaju jasno definirane obaveze i prava. Najmodavac je odgovoran za omogućavanje nesmetanog korištenja stana, dok najmoprimac mora poštovati odredbe ugovora, uključujući plaćanje najamnine i održavanje stana u dobrom stanju. Zakon također regulira pitanja komunalija, kaucije i uvjete za otkazivanje ugovora, čime se pomaže očuvati ravnoteža interesa obje strane. Međutim, tržište nekretnina posljednjih godina suočava se s izazovima koji utječu na ugovore o najmu. Ekonomske teškoće i otežano dobivanje kredita za kupnju nekretnina doveli su do povećane potražnje za stanovima za najam. Ova promjena u dinamici tržišta zahtijeva prilagodbu kako najmodavaca tako i najmoprimaca, s ciljem osiguravanja fer i transparentnih odnosa unutar zakonskih okvira.

Fleksibilnost ugovora o najmu omogućuje prilagodbu uvjeta prema specifičnim potrebama najmodavca i najmoprimca. Ovo uključuje mogućnost dogovora o trajanju najma, uvjetima otkazivanja i posebnim klauzulama koje se odnose na korištenje nekretnine. Ugovorne strane trebaju biti svjesne svojih prava i obveza te aktivno raditi na usklađivanju svojih potreba s uvjetima ugovora.

Ugovor o najmu također mora uzeti u obzir pravne posljedice koje mogu nastati u slučaju promjena u okolnostima, kao što su smrt ili kršenje ugovornih obveza. Pravni okvir koji regulira ove situacije

pruža smjernice za rješavanje problema i zaštitu interesa obje strane. Na primjer, nasljednici preuzimaju obveze iz ugovora u slučaju smrti jedne od strana, a prekidi ugovora zbog kršenja obveza moraju biti provedeni u skladu s zakonskim odredbama i ugovornim klauzulama. Provedba i nadzor ugovora o najmu zahtijevaju aktivnu komunikaciju i suradnju između najmodavca i najmoprimca. Redovita komunikacija pomaže u pravovremenom rješavanju problema, održavanju dobrih odnosa i osiguravanju da obje strane razumiju i ispunjavaju svoje obveze. U slučaju spora, pravna pomoć može biti ključna za pravilno razrješavanje situacije i osiguranje pravičnih rješenja.

Pravilno upravljanje ugovorom o najmu stanova ne samo da osigurava uspješno korištenje nekretnine, već također doprinosi stabilnosti tržišta najma i zadovoljstvu svih uključenih strana. Ugovor o najmu, kada je pravilno strukturiran i provedeno, može poslužiti kao čvrst temelj za održavanje pozitivnih i produktivnih odnosa između najmodavca i najmoprimca, osiguravajući pravnu sigurnost i učinkovito upravljanje nekretninom. Razumijevanje i primjena ključnih elemenata ugovora o najmu stoga su od presudne važnosti za uspješno i dugoročno upravljanje najmom stanova.

S obzirom na sve navedeno, ključ uspjeha u upravljanju ugovorom o najmu stanova leži u razumijevanju pravnih odredbi, pažljivom planiranju i jasno definiranju uvjeta ugovora. To ne samo da pomaže u prevenciji sporova, već i doprinosi stabilnosti i zadovoljstvu obje strane u ugovornom odnosu. Pravilno upravljanje ugovorom o najmu može značajno unaprijediti iskustvo stanovanja i doprinijeti boljim uvjetima na tržištu nekretnina.

LITERATURA

1. Babić, M. i Gerkman Rudec, R. Značenje pojma zaštićeni najmoprimac kroz presjek zakonskih postulata i ustavnosudske prakse, Zbornik Pravnog fakulteta u Zagrebu, vol. 62, br. 5-6, 2012, str. 1363-1378. <https://hrcak.srce.hr/10004>
2. Ballesteros, M. M. Rental Housing for Urban Low-Income Households in the Philippines. Discussion Paper Series, Makati City: Philippine Institute for Development Studies, 2004, str. 47.
3. Brežanski, J. Zakon o najmu stanova – primjena u praksi, Hrvatska pravna revija, siječanj, 2002.
4. COUNCIL DIRECTIVE 93/13/EEC of 5 April 1993, Official Journal of the European Union, 21. 4. 1993., <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/HR/TXT/?uri=CELEX:31993L0013>
5. Dupont, A., French Rental Law and Regulations, Éditions du JurisClasseur, 2021.
6. Falola, O. & Amune, G. Rental Housing, Department of Urban and Regional Planning, University of Ibadan, Ibadan, Nigeria, 2016.
7. Gavella, N., Josipović, T., Gliha, I., Belaj, V., Stipković, Z. Stvarno pravo, Narodne novine, Zagreb, 2007, str. 738-739.
8. González, M., Spanish Urban Leasing Law: A Comprehensive Guide, Editorial Aranzadi., 2023.
9. Gorenc, V., Kačer, H., Momčinović, H., Slakoper, Z., Vukmir, B., Belanić, L. Obvezno pravo, posebni dio I, Pojedini ugovori, Zagreb, 2012.
10. Horvat, M., Petak, M., Rimsko pravo, Biblioteka monografije, Zagreb
11. Klarić, P., Vedriš, M. Građansko pravo, Narodne novine, Zagreb, 2006.
12. Kopun Group MSFI 16 – Najmovi u praksi, 2019. Dostupno na: https://kopun.hr/wp-content/uploads/2019/04/KOPUN_MSFI-16_Upute.pdf
13. Kozmalić, A., Marčetić, I. Priručnik za podstanare, Pravo na grad, Tomislav Domes, 2020.
14. Mušić, N. Stanarsko pravo – povijesnopravni pregled i transformacija u Republici Hrvatskoj, Pravnika, vol. 45, br. 91, 2011, str. 129-150. <https://hrcak.srce.hr/98170>
15. Pichler, D. Ugovor o najmu stana – stanje i perspektive nekih aspekata zakonskog uređenja, Zbornik radova Pravnog fakulteta u Splitu, god. 52, 4/2015., str. 877-909.

16. Rossi, L., *Italian Lease Agreements: Principles and Practice*, Giuffré Editore, 2020.
17. Schmid, H., *German Tenancy Law: An Overview*, Springer, 2022.
18. Tumbri, T., *Obitelj u hrvatskom stambeno-pravnom sustavu*, *Revija za socijalnu politiku*, Vol. 1 No. 4, str. 347-354, 1994.
19. *Zakon o najmu stanova* (NN 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18, 105/20). Čl. 3, 5, 6, 8, 14, 16, 17, 21, 31.
20. *Zakon o obveznim odnosima* (NN 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22, 156/22, 155/23).
21. *Zakon o obveznim odnosima* (NN 35/2005). Čl. 555.