

PRIRUČNIK ZA PODSTANARE



Impressum

NASLOV: Priručnik za podstanare
UREDILE: Antonija Komazlić i Iva Marčetić
SURADNICI: Dženana Kalamujić, Antun Sevšek, Nikola Zdunić
DIZAJN: Ruta
LEKTURA: Dorotea–Dora Held
IZDAVAČ: Pravo na grad
ZA IZDAVAČA: Tomislav Domes
GODINA IZDAVANJA: 2020.
TISKARA: Kerschhoffset
ISBN: 978-953-49340-1-2

Publikaciju sponzorira Rosa Luxemburg Stiftung (RLS) sredstvima Ministarstva vanjskih poslova Savezne Republike Njemačke. Ova publikacija ili njeni dijelovi mogu se koristiti bez naknade uz uvjet da se pravilno citira originalan tekst te navede referenca. Izdavač Pravo na grad u potpunosti je odgovoran za sadržaj ove publikacije, a sadržaj ne reflektira nužno stavove RLS-a.

PRIRUČNIK ZA PODSTANARE

Udio stanovnika gradova koji svoje stambeno pitanje rješavaju na tržištu najma sve je veći. Procjena je da samo u Zagrebu čak 20,4 % onih u dobnoj skupini između 18 i 39 godina svoje stambeno pitanje rješava podstanarstvom. Ipak, u Hrvatskoj je regulacija ovog stambenog statusa, odnosno odnosa najmoprimca i najmodavca, nerazvijena, slabo zakonski regulirana i institucionalno zanemarena, što najmoprimce dovodi u nesiguran, nesiguran i ranjiv položaj.

U nedostatku institucionalne kontrole vrlo je bitno pitanje potpisivanja adekvatnog ugovora o najmu, temeljnog dokumenta koji uređuje međusobna prava i obveze između najmodavca i najmoprimca. Iako je u praksi primijećen porast potpisivanja ugovora o najmu stana, sadržaj tih ugovora najčešće ne doprinosi zaštiti prava i stambenoj sigurnosti najmoprimaca, već samo zaštitu imovine najmodavca. To znači da većina ugovora penalizira najmoprimce, dok istovremeno ne definira obveze najmodavaca. Uz to, ugovori su nerijetko sastavljeni proizvoljno – ovisno o namjerama i karakteru najmodavca, odnosno sposobnosti najmoprimca da s njime pregovara, a nerijetko se u ugovorima mogu naći i odredbe koje nisu u skladu s relevantnim zakonima. Također, uobičajena je praksa da najmodavac ponudi ugovor najmoprimcu, često uz prisustvo odvjetnika ili agenta nekretninama, što stavlja najmoprimca u neravnopravan položaj pri pregovorima o uvjetima najma.

Neravnopravan odnos moći između najmoprimca i najmodavca u korist potonjeg slabo je adresiran odredbama zakona, no napomenut ćemo da je za najmodavca iznajmljivanje stana tek dodatni izvor prihoda, dok najmoprimci unajmljivanjem stana rješavaju svoje stambeno pitanje, odnosno svoju temeljnu životnu potrebu koja bi tako i zakonski trebala biti adresirana. Međutim, Zakon o najmu stanova je zastario i ne prati potrebe najmoprimaca i probleme s kojima se suočavaju. Ipak, pruža određeni pravni okvir koji određuje obveze i odgovornosti najmodavca i najmoprimca pa se u nedostatku drugačijega, a u potrebi za zaštitom prava najmoprimaca, za sada moramo osloniti na njega.

Da bi u postojećim uvjetima osnažili položaj podstanara na tržištu najma, pokrenuli smo u Pravu na grad seriju Radionica za podstanare. Za tu smo priliku od učesnika i učesnica zatražili uvid u njihove ugovore o najmu stana, analizirali ih te oblikovali materijale koje sada objavljujemo u ovom Priručniku, kao alat na koji se najmoprimci mogu osloniti u zaštiti svojih prava. Stavke iz ugovora uspoređivali smo sa zakonskim odredbama i u skladu s njima sastavili preporuke za njihovo formuliranje na način da štite prava najmoprimaca, ali i da što bolje i pravednije reguliraju odnos između najmodavca i najmoprimca. Priručnik je tako organiziran u obliku pojmovnika koji prati ključne elemente triju osnovnih perioda pri najmu stana: a) Ulazak u stan – obveze i prava najmoprimca, b) Boravak u stanu – obveze i prava najmoprimca i c) Izlazak iz stana – obveze i prava najmoprimca te, na kraju, d) Obveze najmodavca.

Priručnik tako sadrži opis pojedinih elemenata ugovora, primjere iz postojećih ugovora, zakonski okvir i preporuku za najmoprimce pri pregovorima o ugovoru. Na kraju ovog priručnika možete pronaći relevantne adrese za besplatnu pravnu pomoć u nekoliko gradova i županija kao i adrese na koje u gradskoj upravi možete priložiti potpisani ugovor.

Uz bolje upoznavanje s institucionalnim i zakonodavnim okvirom, ono što u osnaživanju položaja najmoprimaca u ovom trenutku možemo činiti jest koristiti ugovor o najmu stana kao alat kojim štitimo prava najmoprimaca. Ugovor može sadržavati sve što zakonom nije izričito zabranjeno i s njime se može pristupiti najmodavcima kao polazištem za pregovore u nastojanju da se na početku ugovornog odnosa osigura najpravedniji odnos najmoprimca i najmodavca kao i najveća moguća sigurnost doma. Stoga se u ovom priručniku nalazi i tzv. “idealni ugovor” koji smo sastavili tijekom spomenutih radionica te koji može poslužiti najmoprimcima kao dokument s kojim se ulazi u pregovore oko najma stana. Ugovor možete istrgnuti i služiti se njime kao gotovim dokumentom spremnim za potpisivanje. Nadamo se da će ovaj predložak ugovora kao i drugi alati koje možete naći u ovom Priručniku biti korisni u vašoj potrazi za sigurnim i priuštivim domom.

UGOVOR O NAJMU STANA

Medusobna prava i obveze najmodavca i najmprimca prije svega uređuje ugovor. Ugovor se sklapa u skladu sa zakonskim odredbama Zakona o najmu stanova te ne bi smio u sebi sadržavati stavke koje krše ostale zakone poput Zakona o obveznim odnosima i Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Za sve što nije definirano ugovorom, primjenjuju se odredbe gore navedenih zakona (ovisno o čemu se radi i kojim je zakonom konkretno pitanje definirano).

[ZAKON]

Zakonski minimum sadržaja budućeg ugovora o najmu stana predviđa da ugovor osobito sadrži:

1. ugovorne strane,
2. opis stana, odnosno dijela stana koji se daje u najam,
3. visinu najamnine i način plaćanja,
4. vrstu troškova koji se plaćaju u vezi sa stanovanjem i način na koji će se plaćati,
5. podatke o osobama koje će zajedno s najmprimcem koristiti stan,
6. vrijeme trajanja najma,
7. odredbe o održavanju stana,
8. odredbe o uporabi zajedničkih prostorija, zajedničkih dijelova i uređaja zgrade i zemljišta koje služi zgradi,
9. odredbe o primopredaji stana.

[PREPORUKA]

Iako Zakon o obveznim odnosima prepoznaje i usmeni ugovor o najmu bez pisane potvrde, stvarnu zaštitu vaših stanarskih prava osigurat ćete tek dobro oblikovanim pisanim ugovorom. Ako koristite ugovor koji vam ponudi stanodavac, važno je da ga prije potpisivanja pažljivo pročitate kako biste razumjeli svoja prava i odgovornosti, odnosno upozorili na elemente kojima bi vam ta prava mogla biti uskraćena. Također, najmodavcu možete predložiti i korištenje “idealnog ugovora” koji se nalazi u ovom priručniku, a kojem isto tako možete pristupiti na stranicama udruge Pravo na grad. Ako imate bilo kakvih nedoumica, prije potpisivanja možete potražiti savjet u Facebook grupi Podstanari za podstanare, odnosno direktnim kontaktom s Pravom na grad.

SADRŽAJ UGOVORA O NAJMU STANA

TRAJANJE UGOVORA

Postoje dvije vrste ugovora po trajanju: na određeno i neodređeno. Trajanje ugovora najčešće je definirano u ugovorima kao:

Ovaj Ugovor zaključuje se na određeno vrijeme od šest mjeseci i to u periodu od ... do ... uz mogućnost produženja Istog, Ugovor zaključen na određeno vrijeme prestaje istekom tog vremena.

Ugovorne strane sklapaju ovaj Ugovor na neodređeno vrijeme, počevši od dana ... na minimalno vrijeme trajanja 12 mjeseci.

Ako se nakon prolaska roka određenog ugovorom ne potpiše novi, smatra se da je ugovor produžen i to je najčešće definirano kao:

Ugovor zaključen na određeno vrijeme smatrat će se prešutno obnovljenim za isto vrijeme ako niti jedna od ugovornih strana najmanje 60 dana prije isteka trajanja ugovora ne obavijesti u pismenom obliku drugu ugovornu stranu da ne namjerava sklopiti ugovor o najmu stana na određeno vrijeme za daljnje razdoblje.

[PREPORUKA]

Kako bi se izbjegle nedoumice o trajanju ugovora, preporučamo da zahtijevate ugovor na neodređeno s minimalnim trajanjem, a da se kasnijim odredbama ugovora jasno definiraju uvjeti otkaza, odnosno prekida ugovornog odnosa.

POLOG

Davanje pologa u visini, najčešće, jedne mjesečne najamnine, predstavlja uobičajenu praksu pri iznajmljivanju stanova, a najčešća svrha pologa je pokrivanje eventualne nastale štete, neplaćenih režija ili iznosa posljednje mjesečne najamnine. U ugovorima je polog i svrha pologa najčešće definirana na način:

Danom potpisivanja ovog Ugovora o najmu, Najmoprimac je uplatio iznos (garantni depozit u iznosu od 1 mjesečne najamnine) od ... eura (kuna), na račun Najmodavca, a na ime pologa. Od iznosa pologa Najmodavac može podmiriti eventualno nastale štete ili neplaćene režijske troškove.

[ZAKON]

Novčani polog nije predviđen niti definiran Zakonom o najmu stanova, no polog pri najmu stana može se smatrati, kako je to definirano u Zakonu o obveznim odnosima, jamstvom. S obzirom na svrhu pologa, za ovaj element ugovora o najmu stana značajan je članak 17. Zakona o najmu stanova, koji definira da se promjene nastale redovitim korištenjem stana ne bi trebale smatrati štetom, pa se samim time takve promjene ne bi trebale ni pokrivati iznosom pologa pri izlasku iz stana. Pritom je u Zakonu o obveznim odnosima definirano da najmodavac odgovara za stvari koje najmoprimcu zbog nepažnje pri ulasku u stan nisu mogle biti poznate, a najmodavac je za njih znao (primjer: slomljene police unutar ormara koji najmoprimac pri pregledu stana nije otvorio). Stoga se takve stvari ne bi ni trebale smatrati štetom koja se pokriva iznosom pologa.

[PREPORUKA]

S obzirom na to da zakon propisuje kako se ugovor o jamstvu sklapa u pisanom obliku, isto bi se trebalo primijeniti i kod davanja pologa, i to u svrhu zaštite najmoprimca. Naime, ako ugovorom nije definirano da se polog uplaćuje na račun najmodavca i polog se isplaćuje na ruke, preporučamo da tražite priznanicu,

a u njoj je potrebno navesti datum, vrijeme i mjesto davanja pologa te podatke o davatelju i primatelju pologa (ime, prezime, adresa, OIB). Potrebno je da potvrdu o davanju, odnosno primitku pologa potpišu obje strane.

Radi veće sigurnosti, takva se potvrda može i ovjeriti kod javnog bilježnika, premda je potvrda u potpunosti valjana i bez ovjere. Naime, ako je ovjerena ona postaje javnobilježnički akt i kao takva – ovršna isprava. To znači da se, ako dođe do spora, neće morati sudskim putem utvrđivati nastala tražbina (jer je već utvrđena javnobilježničkom ovjerom) te će sud, bez ulaženja u raspravu, naložiti provođenje ovrhe novčanih sredstava najmoždavca, u svrhu vraćanja tražbine (pologa). Ako potvrda o davanju/primanju pologa nije ovjerena, radi vraćanja pologa stranke će morati ući u raspravu (naravno, potvrda će poslužiti kao valjani dokaz).

Također, kako bi se izbjegli sporovi vezani za svrhu pologa, preporučamo da se pri ulasku u stan napravi zapisnik stvari i zatečenih oštećenja i napravi fotodokumentacija stanja u kojem se nalazi stan. Fotodokumentaciju i/ili zapisnik potrebno je potom priložiti ugovoru. U nekim ugovorima je to definirano na ovaj način:

Najmoprimci će fotografirati stan na dan predaje odnosno preuzimanja ključeva. Fotografije služe umjesto Zapisnika o primopredaji stana i sastavni su dio ovog Ugovora.

REŽIJSKI TROŠKOVI

Pri definiranju režijskih troškova treba razlikovati troškove stanovanja i troškove koji su Zakonom o obveznim odnosima definirani kao javni teret. U javni teret spada i pričuva kao i održavanje stubišta, a po Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ti troškovi isključivo su troškovi suvlasnika. Troškovi stanovanja, odnosno režijski troškovi, odnose se na redovnu mjesečnu potrošnju struje, vode, plina, kao i odvoz smeća. Najčešće je to u ugovorima definirano kao:

Osim najamnine iz članka x. ovog Ugovora, Najmoprimac je dužan plaćati sve ostale troškove koji proizlaze iz osnova korištenja nekretnine i koji se plaćaju u svezi sa stanovanjem (režijske troškove na nekretnini: utrošak struje, plina, vode, odvoz kućnog smeća i to od dana kad nekretninu preuzme pa zaključno do isteka najma).

[PREPORUKA]

Prilikom preuzimanja stana preporučamo očitavanje brojila za struju, plin i vodu te provjeravanje postoje li zaostaci. Za struju je bitno napraviti obračun kako akontacije ne bi dolazile na temelju prijašnje potrošnje (struja se često plaća u akontacijskom iznosu izračunatom prema potrošnji u posljednjih šest mjeseci, za naredno šestomjesečno razdoblje).

Za vodu je bitno napraviti obračun, ako se ne plaća prema broju članova. O tome je također potrebno raspitati se i zahtijevati od najmodavca prijavu promjene broja članova predstavniku suvlasnika. Treba imati na umu da se evidencije promjena broja članova vrše prvog dana sljedećeg mjeseca, prema datumu prijave promjene. Moguća je situacija da se promjena broja članova (npr. sa 3 na 2) prijavi nadležnoj gradskoj službi desetak dana prije kraja tekućeg mjeseca, pa se ista evidentira tek na sljedećem računu (npr. najmodavac prijavi promjenu 20. ožujka a ona se očitava tek na računu za svibanj, jer je tijelo zahtjev obradilo tek sredinom travnja). U tom slučaju potrebno je obavijestiti najmodavca i zatražiti da snosi razliku za posljednji mjesec u kojem promjena broja članova nije bila evidentirana.

PRIČUVA

Pitanje plaćanja pričuve jedno je od većih problema i izvora frustracije za najmoprimce. Intuitivno je jasno da pričuva služi za održavanje imovine najmodavca i suvlasničke imovine zgrade za koju bi najmodavac trebao biti odgovoran, kako u konačnici propisuju i zakoni, no u praksi se ovaj trošak često prebacuje na najmoprimca.

[ZAKON]

Člankom 90. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima definiran je pojam zajedničke pričuve kao temeljni prihod stambene zgrade za potrebe održavanja njenih zajedničkih dijelova i uređaja. Suvlasnici pričuvu uplaćuju na račun koji se otvara u tu svrhu, a u skladu s određenim godišnjim ili višegodišnjim programom upravljanja. Dakle, ovaj Zakon jasno definira da su pričuvu dužni uplaćivati suvlasnici, no Zakon o najmu stanova ne definira je kao javni trošak već je ovo pitanje tim zakonom definirano kao pitanje međusobnog dogovora. Pritom je važno napomenuti da se prema Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima radi o tzv. javnom teretu, a ne o režijskim, odnosno troškovima stanovanja.

[PREPORUKA]

Ako ugovorom nije definirano tko plaća pričuvu, onda je to obaveza najmodavca, no ako nema ugovora, a najmoprimac uspostavi praksu plaćanja pričuve, smatrat će se da je tako ugovoreno. Stoga je potrebno pozvati se na zakon prije potpisivanja ugovora ili dogovora o najmu i pri potpisivanju ugovora zahtijevati da pričuvu kao javni teret plaća vlasnik stana, a ako nema ugovora ne plaćati pričuvu i zahtijevati da tu obvezu podmiri vlasnik temeljem distinkcije između javnog tereta koji je obveza vlasnika i tekućih troškova, odnosno potrošnje, koja je obveza najmoprimaca.

KORISNICI STANA

Zakon o najmu stanova propisuje da se ugovor o najmu stana sklapa s jednom osobom, iznimno i s oba bračna druga (članak 4.). Ovdje je vidljivo koliko je zakon zastario, s obzirom na to da ne predviđa izvanbračne partnere kao ni formalne ili neformalne životne partnere, istospolne zajednice i dr. Zakon isto tako ne predviđa ostale osobe koje su u nekom drugom obliku zajednice (npr. osobe koje žive zajedno, a pritom se nužno ne poznaju, tzv. cimerstvo, a koje je danas vrlo čest oblik stanovanja). No u praksi

ugovore ponekad potpisuju i svi cimeri, a ako cimeri nisu članovi jedne obitelji, samo je jedan najmoprimac odgovorna strana, a druga je korisnik stana koji solidarno dijeli troškove i troškove nastale štete. Najčešće je to u ugovorima definirano kao:

Osobe koja će koristiti stan za vrijeme trajanja ovog Ugovora o najmu su:

Djelitelj/ica kućanstva je ovim aneksom definiran/a kao osoba koja s Najmoprimcem dijeli kućanstvo sukladno Zakonu o najmu stanova.

Djelitelj/ica kućanstva s Najmoprimcem neposredno dogovara odnose i raspodjelu životnog prostora u stanu.

Nakon potpisivanja ugovora i primopredaje ključeva, najmoprimac je u posjedu stana što znači da ga može slobodno koristiti kao svoj životni prostor u kojem je siguran i u kojem može činiti sve što nije protivno zakonu pa tako i primati goste, no u ugovorima se često ograničava mogućnost boravka gostiju u stanu, a to se definira kao:

Najmoprimci mogu primati u stan kao goste članove obitelji i prijatelje, ali su najmoprimci dužni unaprijed obavijestiti najmodavca o njihovom dolasku i boravku ukoliko boravak traje dulje od dva dana ili ako se radi o boravku više od dvije osobe.

[ZAKON]

Zakon o najmu stanova definira da bilo tko može na poziv najmoprimca boraviti u stanu do 30 dana, a tek onda je najmoprimac dužan prijaviti goste najmodavcu. Ovo se ne odnosi na članove obitelji za koje se najmoprimac zakonski dužan brinuti (roditelji, djeca, štice) i u tom slučaju ti članovi obitelji mogu boraviti u stanu skupa s najmoprimcem koliko god je to potrebno.

[PREPORUKA]

Nemojte dozvoliti da ugovor definira tko, kada i pod kojim uvjetima može doći u stan i pozovite se na opisane odredbe Zakona o najmu stanova.

NAJAMNINA

Visina slobodno ugovorene mjesečne najamnine u Hrvatskoj, za razliku od nekih drugih europskih zemalja, nije podložna jasnim restrikcijama (npr. starost stana, stanje, lokacija, odnos prema ostalim cijenama itd.).

[ZAKON]

Ako je ugovor potpisan na neodređeno, prema Zakonu o najmu stanova nije moguće mijenjati visinu najma u prvih godinu dana trajanja ugovora, a nakon toga se ista ne smije povećavati više od 20 % od cijene najma u tom dijelu grada ili regije. Pritom je zakonom definiranu restrikciju u postotku pri izmjeni visine najamnine nemoguće poštivati zato što nadležne institucije vode manjkavu bazu podataka o cijenama najma u slobodno ugovorenim najmu, no sve i da se poštuje, godišnje povećanje od 20 % iznosi preveliki teret te je u europskoj praksi nepoznat toliko visok postotak povećanja rente kao mjera kontrole rasta najma.

Iako promjena visine najamnine nije jasno i korisno definirana Zakonom o najmu stanova, Zakon o obveznim odnosima definira mogućnost smanjivanja najamnine u članku 555. koji glasi:

Ako za vrijeme trajanja najma stvar dospije u takvo stanje da ne može služiti ugovorenoj uporabi ili ako je zbog potrebnih popravaka njezina uporaba u znatnoj mjeri i za dulje vrijeme smanjena, a najmoprimac za to nije kriv, najmoprimac ima pravo na sniženje najamnine, pa i na raskid ugovora ako se stvar ne osposobi za uporabu u primjerenom roku.

Isto tako Zakon o obveznim odnosima propisuje:

Najmodavac ne može bez pristanka najmoprimca činiti izmjene na iznajmljenoj stvari koje bi ometale njezinu uporabu.

Pritom Zakon jasno definira:

Ako bi izmjene na stvari dovele do smanjenja ili pogoršanja njezine ugovorene uporabe, najmoprimac ima pravo na razmjerno sniženje najamnine.

[PREPORUKA]

Ako stan izgubi prvotno ugovorene karakteristike tijekom vremena (npr. pokvarena perilica rublja koju najmodavac odbija zamijeniti, nastala šteta od poplave koja nije prouzročena nepažnjom najmoprimca, a najmodavac odbija popraviti nastalu štetu itd.) preporučamo da zahtijevate smanjenje najamnine pozivajući se na članak 555. Zakona o obveznim odnosima.

PLAĆANJE NAJAMNINE

Najamnina se u praksi nerijetko plaća najmodavcu na ruke, a iznos je definiran u eurima i u velikoj većini slučajeva se isplaćuje u kunskoj protuvrijednosti, a stavka ugovora koja definira plaćanje najmnine najčešće je formulirana ovako:

Ugovorne strane ugovaraju mjesečnu najamninu u iznosu od ... eura (kuna), protuvrijednost u kunama po srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja. Najamnina se plaća jednom mjesečno, a najkasnije do 20-tog dana tekućeg mjeseca (za tekući mjesec), i to na račun ... (na ruke najmodavca).

[PREPORUKA]

Preporučamo da zahtijevate da se visina mjesečne najmnine stana u ugovoru definira u kunama jer najmoprimci najčešće zarađuju dohodak u kunama. Ako nije moguće plaćati najmninu putem računa, zahtijevati da se pri svakoj predaji novca potpiše priznanica s primljenim sredstvima.

Neki od ugovora definiraju i penale pri kašnjenju s uplatom najmnine, no takva praksa je protivna zakonu i na temelju toga treba izbjegavati ovakve formulacije u ugovorima:

U slučaju zakašnjenja s plaćanjem najmnine Najmodavac ima pravo obračunati zatezne kamate po stopi određenoj Uredbom Vlade RH o visini stope zakonskih zateznih kamata.

[ZAKON]

Zakon o najmu stanova prepoznaje kašnjenje s uplatom najma kao mogući razlog za pokretanje postupka za raskid ugovora, no ne prepoznaje novčane penale. Najmodavac ne može zahtijevati isplate kamate ni bilo koja druga potraživanja viša od visine ugovorene najmnine.

KORIŠTENJE NAMJEŠTAJA I OPREME STANA I PREINAKE U STANU

Najmoprimac ima pravo koristiti sav namještaj i opremu u stanu, a u ugovorima je to najčešće definirano kao:

Najmoprimac je dužan upotrebljavati predmet ovog Ugovora na način da ga održava čistim, čuva od oštećenja sukladno ponašanju dobrog domaćina.

Kada se radi o tome kakve radnje u smislu održavanja stana najmoprimac može poduzeti, u ugovorima se nerijetko u isti koš svrstavaju radnje koje čine stanovanje pogodnijim, kao i radnje redovnog održavanja i velikih preinaka. To rezultira time da neki najmodavci ugovorom pokušavaju zabraniti radnje poput vješanja slika na isti način na koji se zabranjuje i primjerice rušenje zidova. Tako u ugovorima možemo naći ovakve formulacije:

Najmoprimac nije ovlašten bez izričite pismene suglasnosti Najmodavca poduzimati bilo koje preinake predmeta najma (nadogradnja, pregrađivanje, bušenje, rušenje, premještanje, bojenje, lakiranje, opločenje, mijenjanje specifikacije, lijepljenje/postavljanje slika, postera i sl. po zidovima ili ormarima ili vratima i sl.), kojima se mijenja konstrukcija, raspored površine ili vanjski izgled predmeta najma (i na zajedničkim dijelovima i uređajima stambenog objekta u kojima se stanovi nalaze), a nakon prestanka ugovora o najmu Najmoprimac je dužan predati predmet najma Najmodavcu u onom stanju u kojem ga je primio.

Iznajmljeni stanovi najčešće su opremljeni osnovnim uređajima kao što je frižider ili mašina za veš, a dužnost najmoprimca je da ih koristi na odgovoran način, dok je dužnost najmodavca da ih održava u smislu izvršenja potrebnih popravaka i zamjene uređaja. Ukoliko najmodavac odbija održavati uređaje u radnom stanju može se smatrati da je ugovorena kvaliteta predmeta najma narušena i moguće je zahtijevati smanjenje iznosa mjesečne najamnine.

[ZAKON]

Zakon o najmu stanova i Zakon o obveznim odnosima prepoznaju razliku između redovnog održavanja, izvanrednih popravaka i značajnih preinaka. Ove kategorije nisu detaljno definirane, ali u praksi se smatra da radnje koje čine život u stanu pogodnijim za stanovanje (postavljanje polica, slika itd.) ne spadaju u preinake stana, dok su izvanredni popravci izričito obveza najmodavca budući da zakon definira da je najmodavac dužan osigurati da je stan pogodan za stanovanje što znači da je dužan pokrivati troškove redovnog održavanja opreme i instalacija, nužnih popravaka i zamjene kućanskih aparata, osim u slučaju ako je do oštećenja došlo zbog najmoprimčevog nesavjesnog postupanja. Najmoprimac je dužan koristiti se stanom na način da ga čuva od oštećenja (članak 14. stavak 1. Zakona o najmu stanova) i ne smije vršiti značajne preinake u stanu i zajedničkim prostorijama i uređajima u zgradi bez prethodne pisane suglasnosti najmodavca (članak 14. stavak 2.). U slučaju hitnih intervencija, najmodavac je dužan nadoknaditi troškove izvršenih popravaka najmoprimcima, bilo zato što problemi nisu trpjeli odgađanje, bilo zato što najmodavac nije popravke izvršio u primjerenom roku. Najmoprimac je odgovoran za redovito održavanje stana u što mogu spadati radnje poput krećenja (ako nije drugačije ugovoreno), kao i radnje poput bušenja zidova radi postavljanja polica i ostalih potrebnih stvari.

[PREPORUKA]

Zahtijevajte da se najmodavac drži zakona i da ugovorom ne predviđa restrikcije koje onemogućavaju da najmoprimac ugodnije živi u stanu, posebice ako je zakonom definirano da najmoprimac pri izlasku iz stana predaje stan u stanju u kojem ga je zatekao (ako nije drugačije dogovoreno), ne računajući na štetu nastalu redovitim korištenjem stana.

Ugovorom bi trebale biti određene strane koje snose troškove redovitog održavanja, kao i izvanrednih popravaka, a to se najčešće definira kao:

Ugovorne strane sporazumno ugovaraju da će Najmoprimac snositi troškove redovnog održavanja (mijenjati sav potrošni materijal) predmeta najma [...].

Najmodavac je dužan održavati stan u graditeljskom i u funkcionalnom stanju kakav je dat u najam, primjerice održavati električne, vodovodne, kanalizacijske instalacije, ukoliko kvar na istima nije nastao zbog grube nepažnje Najmoprimaca (popravlak vodovodnih i kanalizacijskih cijevi, električnih instalacija, instalacija centralnog grijanja i sl., kao i sve popravke na aparatima i uređajima koji su dani najmoprimcu na korištenje, a koji su nastali kao rezultat dotrajalosti uslijed redovite upotrebe, kako bi se stan održavao u stanju prikladnom za stanovanje).

Najmoprimac odgovora (po općim propisima za štetu) za sve kvarove i snosi troškove popravka svih kvarova u predmetu najma (i na zajedničkim dijelovima i uređajima stambenog objekta u kojima se stanovi nalaze) koji su nastali nestručnim rukovanjem od strane Najmoprimca (sebe, svoje obitelji, gostiju i prijatelja).

Ukoliko Najmodavac ne izvrši zatražene popravke u danom mu primjerenom roku, Najmoprimci su ovlašteni sami izvršiti potrebne popravke i odbiti taj iznos od najamnine.

PODNAJAM

S obzirom na moguće promjene u životu najmoprimca (odlazak na privremeni rad ili školovanje van mjesta stanovanja i dr.) davanje stana u podnajam može biti iznimno korisno za kontinuitet primarnog odnosa najmodavca i najmoprimca, kao i za sigurnost stanovanja najmoprimca.

[ZAKON]

Zakon o najmu stanova dozvoljava podnajam, no isti se prethodno mora dogovoriti s najmodavcem ako to ugovorom nije drugačije definirano. Zakonom je, s druge strane, zabranjeno koristiti stan u komercijalne i u svrhu turizma. No suvremeni oblici rada poput otvaranja obrta u stanu u kojem se živi u praksi se mogu ugovoriti iako ih zastarjeli Zakon o najmu stanova ne prepoznaje.

[PREPORUKA]

Potrebno je izbjegavati formulacije u ugovoru koje zabranjuju zakonom dozvoljeni podnajam, poput:

Najmoprimac ne može dati drugoj osobi stan ili dio stana u podnajam.

Također savjetujemo da ugovorom definirate uvjete pod kojima se stan može dati u podnajam.

ULAZAK NAJMODAVCA U STAN

Najmoprimac je u posjedu stana i najmodavac nema pravo ulaziti u stan u vrijeme kada to nije dogovoreno s najmoprimcem. Najmoprimac ima obavezu dozvoliti najmodavcu kontrolu stana u za to dogovorenim rokovima.

[ZAKON]

Zakon o najmu stanova propisuje da najmodavci nipošto ne smiju ulaziti u stan bez prethodne najave i dogovora s najmoprimcima. Zakon propisuje da je najmoprimac dužan dopustiti ulazak u stan u svrhu kontrole korištenja stana (članak 16.) ili popravka, te ih najmoprimci moraju primiti u dogovorenom roku.

[PREPORUKA]

U praksi najmodavac dolazi u pregled stana, a najbolje je taj ritam posjeta definirati ugovorom na način:

Najmodavac ima pravo pregledati stan i druge prostorije koje Najmoprimac koristi na osnovi ovog ugovora jednom svakog x mjeseca najma uz prethodnu najavu Najmoprimcu, a u slučaju oštećenja ili radi sprečavanja nastanka štete i unutar tih rokova.

OTKAZ UGOVORA O NAJMU

Pitanje razloga za otkaz ugovora o najmu najosjetljivije je pitanje podstanarskog stambenog statusa. Treba razlikovati redoviti, odnosno dogovorni otkaz ugovora i izvanredni otkaz ugovora. U nastavku donosimo dijelove Zakona o najmu stanova koji se tiču izvanrednog otkaza najma, odnosno zakonski propisane razloge za otkaz, a potom i otkazne rokove.

[ZAKON]

Razlozi za izvanredni otkaz ugovora prema važećem Zakonu o najmu stanova:

Članak 19. stavak 1.

- Najmodavac može otkazati ugovor o najmu stana ako se najmoprimac ili drugi korisnici stana koriste stanom suprotno Zakonu i ugovoru o najmu stana, a osobito:
1. ako najmoprimac ne plati u ugovorenom roku najamninu i druge ugovorene troškove u svezi sa stanovanjem,
 2. ako najmoprimac stan ili dio stana daje u podnajam, bez dopuštenja najmodavca,
 3. ako najmoprimac ili drugi korisnici stana ometaju druge najmoprimce ili korisnike zgrade u mirnom korištenju stanom ili poslovnim prostorom,
 4. ako se stanom koristi osoba koja nije navedena u ugovoru o najmu i to za vrijeme dulje od 30 dana bez dopuštenja najmodavca, osim u slučaju kad je riječ o bračnom drugu, potomku, roditelju, osobi koju je prema Zakonu dužan uzdržavati ili o osobi koja pruža najmoprimcu ili drugim korisnicima stana nužnu njegu i pomoć samo dok potreba za nužnu njegu i pomoć traje,
 5. ako se najmoprimac ili drugi korisnici stana ne koriste stanom za stanovanje, već se njime koriste u cijelosti ili djelomično za druge namjene.

Članak 20. stavak 1.

Najmodavac može raskinuti ugovor o najmu stana ako:

- najmoprimac ili drugi korisnici zajedničkim prostorijama, uređajima i dijelovima zgrade svojom krivnjom nanose štetu koju u roku od 30 dana nisu otklonili,
- ako najmoprimac preinačuje stan, zajedničke prostorije i uređaje zgrade bez prethodne pismene suglasnosti najmodavca.

Članak 21. stavak 1.

Najmodavac može otkazati ugovor o najmu stana na neodređeno vrijeme pored razloga iz članka 19. ovoga Zakona, ako se u taj stan namjerava useliti sam ili namjerava useliti svoje potomke, roditelje ili osobe koje je prema posebnim propisima dužan uzdržavati.

[PREPORUKA]

Pozvati se na Zakon o najmu stanova i u ugovoru definirati razloge izvanrednog otkaza kako je to propisano Zakonom. Isto tako potrebno je zahtijevati da se u ugovorima kao razlog otkaza ugovora ne navode razlozi koji nisu navedeni u zakonu, pa tako izbjegavati formulacije poput:

U slučaju da Najmoprimac ne ispunjava uvjete iz Ugovora (ako se [...] koristi [...] suprotno važećim propisima Republike Hrvatske), osobito one koji se odnose na plaćanje (najamnine i režija) (za dva mjeseca uzastopno), ako Najmoprimac stan ili dio istog ili zajedničkih prostorija u stambenom objektu daje u podnajam.

Ili formulacije koje nisu predmet nadležnosti ugovora o najmu, poput:

Najmoprimac se obvezuje da će prilikom iseljenja predati Najmodavcu stan prazan od osoba i svojih stvari, a u stanju u kojem ga je i primio, te da će se objavit u MUP-u s postojeće adrese.

ROKOVI ZA IZVANREDNI OTKAZ NAJMA

Ugovorima i zakonom je pretežito definiran razlog zbog kojeg najmodavac može otkazati najam najmoprimcu, dok obrnuti odnos gotovo da nije definiran. U praksi u ugovorima o najmu stana najčešće je definiran otkazni rok u trajanju od 15 dana, no to je, pokazat ćemo kasnije, protivno odredbama zakona. Isto tako, u ugovorima se mogu naći i formulacije koje propisuju nepostojanje otkaznog roka koje su također protivne odredbama zakona i najčešće glase ovako:

Ukoliko se Najmoprimac ne bude pridržavao i bude remetio kućni red i mir, Ugovor o najmu stana raskinut će se momentalno bez otkaznog roka.

[ZAKON]

Zakon o najmu stanova definira otkazne rokove u člancima 19., 20., i 21., na način da je uslijed razloga za izvanredni otkaz koji su navedeni u Zakonu otkazni rok 15 dana, no taj rok počinje teći tek nakon isteka 30 dana od pisane opomene u kojoj se navodi razlog otkaza i ukoliko unutar tih 30 dana najmoprimac nije otklonio razloge za otkaz. Pojednostavljeno, minimalni otkazni rok od prve opomene je najmanje 45 dana. Nakon 45 dana, odnosno 30 dana od opomene i 15 dana od proteklih 30 dana u kojima najmoprimac nije otklonio razloge za otkaz ugovora, stupio je na snagu otkaz ugovora. Pritom Zakon definira i otkazni rok za iseljenje koji u slučaju otkazivanja ugovora iz razloga definiranim u člancima 19. i 20. Zakona traje 3 mjeseca, dok u slučaju otkazivanja ugovora na neodređeno iz razloga navedenih u članku 21. otkazni rok za iseljenje po Zakonu traje 6 mjeseci. Zakon je u tom smislu izrazito nedorečen, a zacrtane rokove iseljenja bilo bi te-

ško primijeniti u praksi, dok rokovi za izvanredni otkaz ugovora mogu poslužiti kao vodilja pri definiranju rokova za iseljenje.

[PREPORUKA]

Izbjegavajte definiranje roka iseljenja pri izvanrednom otkazu tako da je isti samo 15 dana bez klauzule od 30 dana za mogućnost otklanjanja nastalog problema. Isto tako, rokovi za iseljenje pri izvanrednom otkazu nisu jasno definirani zakonom, pa je u ugovoru najbitnije držati se roka za otkaz ugovora kako je to jasno propisano zakonom. Pritom je potrebno napomenuti da do izvanrednog otkaza od strane najmoprimca može doći i ako najmoprimac zaključi da mu je zdravlje u stanu ugroženo. U tom slučaju ima puno pravo iseliti se iz stana bez otkaznog roka i potraživati od najmodavca naknadu za nastalu štetu u smislu povrata najamnine i pologa. Ovo pravo je neotuđivo i najmoprimac ga se ne može odreći čak ni u uvjetima u kojima je prije ulaska u stan bio upoznat s problemima koji utječu na zdravlje.

ROKOVI ZA REDOVITI OTKAZ UGOVORA O NAJMU

Redoviti otkaz može biti sporazuman ili po isteku ugovora, a u ugovoru je potrebno navesti rokove za iseljenje pri sporazumnom raskidu ugovora koji su Zakonom o najmu stanova za neke slučajeve definirani u dužini od tri do šest mjeseci. Ako se radi o isteku ugovora, namjera o neobnavljanju ugovora mora biti iskazana 30 dana prije isteka ugovora nakon čega bi trebao teći zakonski rok za iseljenje od 3 do 6 mjeseci, no s obzirom na praksu bit će gotovo nemoguće ugovoriti tako dugačak rok iseljenja pa predlažemo da se on definira na minimalno dva mjeseca od najave otkaza ugovora kako bi najmoprimac imao dovoljno vremena da nađe drugi stan.

SUDSKA ZAŠTITA OD NEZAKONITIH DELOŽACIJA I OMETANJA

Nakon potpisivanja ugovora i primopredaje ključeva, najmoprimac je u posjedu stana, a ako najmodavac nasilno pokuša bez zakonske osnove izbaciti najmoprimca iz stana, isti može potražiti zaštitu putem hitnog sudskog postupka zaštite posjeda.

[ZAKON]

Posjed je reguliran Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Prema članku 10. toga zakona posjednik je osoba koja ima faktičnu vlast glede neke stvari, a kad više osoba ima posjed nad istom stvari oni su suposjednici. Ovaj članak definira najmodavca kao neposrednog posjednika, a najmoprimca kao posrednog. Pojednostavljeno, davanjem stana u najam, najmodavac na neko ugovorom definirano vrijeme ovlašćuje najmoprimca kao posjednika stana. Ako se najmoprimca kao posjednika onemogućava u izvršavanju vlasti na posjedu (npr. promjenom brave na ulaznim vratima nekretnine) smatra se da se posjed smeta, a posjednik, odnosno najmoprimac, u tom slučaju ima pravo na zaštitu svog posjeda u roku od 30 dana. Najmoprimac može ostvariti zaštitu posjeda putem suda, koja podrazumijeva pokretanje hitnog postupka radi smetanja posjeda.

[PREPORUKA]

Ako vam je potrebna zaštita posjeda putem suda, možete računati na institut besplatne pravne pomoći, a prema Zakonu o besplatnoj pravnoj pomoći imate pravo na:

Primarnu pravnu pomoć (opća pravna informacija, pravni savjet, pravna pomoć u izvansudskom mirnom rješenju spora), koju pružaju upravna tijela, ovlaštene udruge i pravne klinike, i na sekundarnu pravnu pomoć (pravni savjet, zastupanje u sudskim postupcima, pravna pomoć u mirnom rješenju spora), koju pružaju odvjetnici. Sekundarna pravna pomoć uključuje i oslobođenje od plaćanja troškova sudskog postupka i sudskih pristojbi, a uvjet za to je da ukupni prihodi podnositelja i članova

kućanstva mjesečno po članu kućanstva ne prelaze iznos proračunske osnovice (3.326,00 kn) i da ukupna vrijednost imovine u vlasništvu podnositelja zahtjeva i članova kućanstva ne prelazi iznos od 60 proračunskih osnovica (199.560,00 kn).

Popis udruga i pravnih klinika koje pružaju primarnu pravnu pomoć potražite u dodatku na kraju ovog priručnika.

Za ostvarivanje sekundarne pravne pomoći možete podnijeti zahtjev i suglasnost (dostupni na web-stranicama Ministarstva pravosuđa: u dijelu “Građani” pod naslovom “Besplatna pravna pomoć” – u sekciji “Dokumenti”) nadležnom upravnom tijelu u županijama odnosno Gradu Zagrebu (popis u dodatku na kraju ovog priručnika) koje dodjeljuje odvjetnika prema redoslijedu koji sastavlja Hrvatska odvjetnička komora.

VRAĆANJE POLOGA

Pri redovitom otkazu i izlasku iz stana praksa je da se polog vraća ili koristi za zadnju stanarinu, eventualne nastale štete i/ili nepplaćene račune.

[PREPORUKA]

Potrebno je voditi računa da je na početku izvršen popis svih stvari, oštećenja i dotrajalosti koje su zatečene u stanu i ugovorom definirati da najmoprimac ne odgovara za štetu nastalu redovitim korištenjem stana, pa tako i izbjegavati formulacije kao što su:

Po isteku ovog Ugovora, odnosno raskida istog, ugovorne strane sporazumno će utvrditi eventualna oštećenja u stanu i na opremi, te iznos potreban za saniranje istih, a saniranje će se obaviti plaćanjem na račun Najmodavca, po pribavljenoj ponudi za sanaciju oštećenja koju je prihvatio Najmoprimac.

i pozvati se na zapisnik o stanju u kojem stan zatečen, kao i definirati za koje promjene najmoprimac nije odgovoran. Primjer takve formulacije u ugovorima je:

Najmoprimac je dužan u roku do ... dana predati Najmodavcu stambeni prostor slobodan od osoba i vlastitih stvari s izvršenim preinakama koje su načinjene uz suglasnost Najmodavca sukladno ovom Ugovoru, uzimajući u obzir promjene do kojih je došlo redovnom upotrebom stambenog prostora ili prirodnim trošenjem materijala i uređaja.

U slučaju da najmodavci neosnovano odbiju vratiti polog to se može smatrati stjecanjem bez osnove i u tom slučaju za savjet se možete obratiti službama za besplatnu pravnu pomoć.

POZIVANJE NA OSTALE ZAKONE NA KRAJU UGOVORA

Odnos najmoprimca i najmodavca definiran je ugovorom, ali neke od okolnosti koje nisu predviđene ugovorom potrebno je definirati putem pozivanja na nekoliko zakona na kraju ugovora.

[PREPORUKA]

Preporučamo na kraju ugovora staviti odredbu koja glasi:

Ukoliko neko pitanje ovog obveznog odnosa nije regulirano ovim ugovorom primijenit će se odredbe Zakona o [...].

i navesti sljedeće Zakone: Zakon o najmu stanova, Zakon o obveznim odnosima, Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Zakon o suzbijanju diskriminacije i Zakon o prebivalištu.

POHRANJIVANJE UGOVORA O NAJMU

Jednom kada je Ugovor potpisan, temeljem Zakona o najmu stanova (članak 26. stavak 1.), najmodavac je dužan zvesti taj ugovor u pripadajuću službu lokalne samouprave (preko pisarnice ili e-mailom). Popis ureda zaduženih za pohranu ugovora naveden je u dodatku na kraju ovog priručnika. Ugovor isto tako mogu zvesti i najmoprimci bez znanja najmodavca.

POREZ NA NAJAM

Sustav prijave ugovora nadležnom tijelu lokalne samouprave od 2016. godine je povezan sa sustavom eNekretnine, odnosno Poreznom upravom, temeljem Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina. Pored prijave Gradu, moguće je da službenici Porezne uprave ili javni bilježnici (ako je ugovor ovjeren) neovisno o službama lokalne samouprave zavedu ugovor o najmu u sustav eNekretnine temeljem Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina. Tek Porezna uprava računa porez na najam stana temeljem Zakona o porezu na dohodak, koji iznosi 12 % umanjeno za ostale olakšice iz ukupne porezne prijave uz dodatak prireza. Prema članku 91. stavku 3. Zakona o porezu na dohodak novčanom kaznom od 2.000,00 do 20.000,00 kuna kaznit će se fizička osoba za prekršaj u obliku neprijavlivanja ili umanjenja poreza na dohodak od imovine (ostvaren od najamnine iznajmljivanjem stanova). Isto tako, Zakon o najmu stanova predviđa kazne za one koji ne prijave sklopljeni ugovor o najmu stana u visini od 1.000,00 do 5.000,00 kn (članak 29.).

PRIJAVA BORAVIŠTA ILI PREBIVALIŠTA

Temeljem Zakona o prebivalištu, prebivalište i boravište obavezno se prijavljuju policijskoj upravi (članak 3.). Iako najmodavci često odbijaju prijaviti boravište za svoje najmoprimce iz straha od plaćanja poreza na najam, policijska uprava nije u tom smislu povezana s poreznim sustavom budući da prijava boravišta ili prebivališta ne povlači sa sobom i nužnu

D

OBAVEZE NAJMODAVCA

novčanu transakciju za stanovanje. No kazna za neprijavlivanje najmoprimaca temeljem Zakona iznosi od 500,00 do 5.000,00 kn (članak 16.).

DODATAK

Odjeli jedinica lokalne samouprave koji vode evidenciju ugovora o najmu

- Zagreb** Gradski ured za imovinsko-pravne poslove i imovinu,
Sektor za upravno-pravne poslove,
Odjel za stambene poslove i status prognanika, izbjeglica i
povratnika
Draškovićeva 15, 10000 Zagreb
Voditeljica: sandra.matek@zagreb.hr
- Split** Upravni odjel Grada za financijsko upravljanje i kontroling,
Služba pravnih poslova, zaštite i zastupanja,
Odsjek za zaštitu imovine i prava
Obala kneza Branimira 17, 21000 Split
Voditeljica: jasminka.radman@split.hr
- Osijek** Upravni odjel za gospodarenje imovinom i vlasničko-
pravne odnose,
Odsjek za gospodarenje nekretninama
F. Kuhača 9, 31000 Osijek
info@osijek.hr
- Rijeka** Odjel za gospodarenje imovinom,
Direkcija za upravljanje objektima stambene namjene
Titov trg 3, 51000 Rijeka
Referentica za evidenciju objekata stambene i poslovne
namjene: snjezana.spasojevic@rijeka.hr
- Pula** Upravni odjel za prostorno uređenje, komunalni sustav i
imovinu
Forum 2, 52000 Pula
Pročelnica: ingrid.bulian@pula.hr

Ovlaštene udruge i pravne klinike koje pružaju primarnu pravnu pomoć

Zagreb Hrvatska udruga za mirenje
Teslina 1/1, 10000 Zagreb, 01/4811-283, info@mirenje.hr,
hum.mirenje@gmail.com
<https://mirenje.hr/>

Pravna klinika Pravnog fakulteta Sveučilišta u Zagrebu
Ulica Jurja Žerjavića 6/II. kat., 10000 Zagreb,
01/4811-320, 01/4811-324
<http://klinika.pravo.unizg.hr/>

CESI – Centar za edukaciju, savjetovanje i istraživanje
Nova cesta 4, 01/24 22 802, 10000 Zagreb,
pravnosavjetovanje@cesi.hr
<http://www.cesi.hr/>

Split Pravna klinika Pravnog fakulteta Sveučilišta u Splitu
Domovinskog rata 8, 21000 Split, 021/393-591,
info.pravnaklinika@gmail.com
<http://pravnaklinika.unist.hr/>

Udruga Domine, Bosanska ul. 4, 21000 Split,
021/537-272, 021/344-688, domine@domine.hr
<https://www.domine.hr>

Rijeka SOS – Rijeka – centar za nasilje i ljudska prava,
Verdieva 11, 051/211-888, 51000 Rijeka,
pomoc@sos-rijeka.org
<http://sos-rijeka.org/>

Osijek Centar za mir, nasilje i ljudska prava Osijek
Trg Augusta Šenoje 1, 31000 Osijek,
031/206-886, 031/206-887, 031/214-581,
centar-za-mir@centar-za-mir.hr
<http://www.centar-za-mir.hr/>

Pravna klinika Pravnog fakulteta Sveučilišta u Osijeku
"Osijek pro bono"
Ribarska 1, 31000 Osijek, 031/327-822,
osijekprobono@gmail.com
<http://klinika.pravos.unios.hr/>

Slavonski Brod Informativno pravni centar
Ante Starčevića 63, 35000 Slavonski Brod, 035/448-533,
info@ipc.com.hr
<http://ipc.com.hr/>

Sisak Projekt građanskih prava Sisak
Stjepana i Antuna Radića 6/5, 44000 Sisak,
044/571-752,
Besplatni pravni telefon: 0800 200 098,
pgp-sisak@crpsisak.hr
<http://www.crpsisak.hr/>

Pula Udruga za zaštitu ljudskih prava i građanskih sloboda
"HOMO"
Ul. Giuseppine Martinuzzi 23, 52000 Pula, 052 505 976,
homo.udruga.zastita.ljud.prav@pu.ht.hr

Poreč Centar za građanske inicijative Poreč
Partizanska 2d, 52440 Poreč,
052/452-746, 052/428-58,
cgiporec@cgiporec.hr
<http://www.cgiporec.hr/>

DODATAK

Upravna tijela županija i Grada Zagreba nadležna za osiguravanje sekundarne pravne pomoći

Grad Zagreb Gradski ured za opću upravu
– Sektor za besplatnu pravnu pomoć
Zapoljska 1 (PU Peščenica), 10000 Zagreb,
01/610-0300, 01/610-0301, 01/610-0303,
tea.friedrich@zagreb.hr

Zagrebačka županija

Upravni odjel za zdravstvo, socijalnu skrb i hrvatske
branitelje
Ulica grada Vukovara 72/V, 10000 Zagreb, 01/6009 405,
margareta.skrabe@zagrebacka-zupanija.hr,
hrvoje.herent@zagrebacka-zupanija.hr

PODRUČNI UREDI: Samobor
Trg kralja Tomislava 5, 10430 Samobor, 01/3378-218,
marina.koletic.tisak@zagrebacka-zupanija.hr

Velika Gorica
Trg kralja Tomislava 34, 10410 Velika Gorica, 01/6254-
021, mirela.uroic-stefanko@zagrebacka-zupanija.hr

Zaprešić
Trg žrtava fašizma 1, 10290 Zaprešić, 01/3350-657,
petra.pavetic@zagrebacka-zupanija.hr

Splitsko-dalmatinska županija

Upravni odjel za opću upravu
Vukovarska 1, 21000 Split, 021/300-294,
pravna-pomoc@udu-sdz.hr

Primorsko-goranska županija

Upravni odjel za opću upravu i upravljanje imovinom
Slogin kula 2, 51000 Rijeka, 051/354-254, 051/354-339,
info@pgz.hr

Osječko-baranjska županija

Upravni odjel za opću upravu
Županijska 4, 31000 Osijek, 031/221-102,
opca.uprava@obz.hr

Istarska županija Upravni odjel za opću upravu i imovinsko-pravne poslove
Splitska 14, 52000 Pula, 052/37-160,
kduras@udu-istra.hr

Sisačko-moslavačka županija

Upravni odjel za opću upravu i imovinsko-pravne poslove
S. i A. Radića 36, 44000 Sisak, 044/500-001,
info@smz.hr

Karlovačka županija

Upravni odjel za opću upravu
Križančeva 11, 47000 Karlovac, 047/656-164,
bpp@udukz.hr

Varaždinska županija

Upravni odjel za opću upravu
Stanka Vraza 4, 42000 Varaždin, 042/394-239,
pavle.marctic@vzz.hr, info@vzz.hr

Zadarska županija

Upravni odjel za povjerene poslove državne uprave
Josipa Jurja Strossmayera 20, 23000 Zadar,
023/350-350, zupanija@zadarska-zupanija.hr

Brodsko-posavska županija

Upravni odjel za opću upravu i imovinsko-pravne poslove
Petra Krešimira IV. br. 1, 35000 Slavonski Brod,
035 /216-111, bpz@bpz.hr

Šibensko-kninska županija

Upravni odjel za opću upravu
Trg Pavla Šubića I. br. 2, 22000 Šibenik, 022/244-235,
pravna-pomoc@udu-skz.hr

Dubrovačko-neretvanska županija

Upravni odjel za poslove Župana, Županijske skupštine i
opću upravu
Pred Dvorom 1, 20000 Dubrovnik, 020/351-206,
ivana.dedovic@dnz.hr

(Ime i prezime najmodavca/ke -- OIB -- Adresa)

(Ime i prezime najmoprimca/ke -- OIB -- Adresa)

Sklopili/e su u _____, dana _____ sljedeći

UGOVOR O NAJMU STANA

(u nastavku teksta "Ugovor")

ČLANAK 1.

Ovim Ugovorom Najmodavac/ka daje, a Najmoprimac/ka prima u najam _____

(opis sobnosti, kvadrature i pozicije stana, adrese). Stan će se koristiti u svrhu stanovanja Najmoprimca/ke. Osobe koje će koristiti stan u svrhu stanovanja za vrijeme trajanja ovog ugovora su: _____

(ime i prezime Najmoprimca/ke i Djelitelja/ice kućanstva, OIB). Djelitelj/ica kućanstva je ovim Ugovorom definiran/a kao osoba koja s Najmoprimcem/kom dijeli kućanstvo sukladno Zakonu o najmu stanova.

Najmodavac/ka potpisom ovog ugovora izjavljuje da je stan koji je dan u najam u njegovom/njezinom vlasništvu ili po nekoj drugoj osnovi ima pravo davati ga u najam.

ČLANAK 2.

Najmoprimac/ka stan iz članka 1. ovog Ugovora može koristiti za osobnu poslovnu djelatnost (poput obrta) ukoliko u stanu i stanuje, a samo uz dogovor s Najmodavcem/kom.

ČLANAK 3.

Najmoprimac/ka može kao goste primiti prijatelje i članove obitelji u trajanju do 30 dana, nakon čega je dužan/na prijaviti goste Najmodavcu/ki kako je definirano Zakonom o najmu stanova. Ovo se ne odnosi na članove/ice obitelji za koje je Najmoprimac/ka zakonski dužan brinuti (roditelji, djeca, štíćenik/ca) i u tom slučaju te osobe mogu boraviti u stanu koliko god je to potrebno, a u svrhu zakonski definirane skrbi sukladno Zakonu o najmu stanova.

ČLANAK 4.

Najmodavac/ka stan iz članka 1. ovog Ugovora iznajmljuje namještenog (ili nenamještenog) s pripadajućim uređajima. Najmoprimac/ka će fotografirati stan na dan predaje, odnosno preuzimanja ključeva. Fotografije služe umjesto Zapisnika o primopredaji stana i sastavni su dio ovog Ugovora. Najmodavac/ka odgovara za nedostatke na stvarima koji se nisu mogli otkriti uobičajenim pregledom prilikom ulaska u stan, ako je za njih znao i nije o tome obavijestio Najmoprimca/ku, sukladno Zakonu o obveznim odnosima.

ČLANAK 5.

Brojila za struju (i plin) očitat će se zajednički i o tome sastaviti zapisnik prije useljenja Najmoprimca/ke. Najmodavac/ka se obvezuje da će pokriti sva dugovanja i akontacije za period prije useljenja Najmoprimca/ke.

ČLANAK 6.

ugovorne strane sklapaju ovaj Ugovor na neodređeno vrijeme, počevši od dana _____, s minimalnim trajanjem od 12 mjeseci.

ČLANAK 7.

Danom potpisivanja ovog Ugovora o najmu Najmoprimac/ka je uplatio iznos (garantni depozit u iznosu od 1 mjesečne najamnine) od _____ (kuna), na račun Najmodavca/ke, a na ime pologa. Ukoliko se polog isplaćuje na ruke, potpisat će se priznanica s točnim iznosom pologa. Od iznosa pologa Najmodavac/ka može podmiriti eventualno nastale štete koje nisu rezultat redovnog korištenja stana ili neplaćene režijske troškove ili posljednju najamninu.

ČLANAK 8.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju mjesečnu najamninu u iznosu od _____ kuna. Najmoprimac/ka se obvezuje najamninu plaćati mjesečno, najkasnije do _____ u mjesecu za tekući mjesec. Najmoprimac/ka će mjesečni iznos ugovorene najamnine uplaćivati na tekući račun Najmodavca/ke (ili na ruke uz obavezno potpisivanje priznanice s primljenim sredstvima).

Ugovoreni iznos najamnine nije moguće povećavati u prve tri godine od potpisivanja ovog Ugovora.

ČLANAK 9.

Osim najamnine definirane člankom 8. ovog Ugovora, Najmoprimac/ka je dužan plaćati sve ostale troškove stanovanja koji proizlaze iz osnove korištenja nekretnine i koji se plaćaju u svezi sa stanovanjem (režijske troškove na nekretnini: utrošak struje, plina, vode, komunalne pristojbe, odvoz kućnog smeća, internetsku uslugu itd., i to od dana kad nekretninu preuzme pa zaključno s istekom najma) te svaki mjesec prilikom plaćanja najamnine o tome Najmodavcu/ki podnijeti dokaze (preslike izvršenih naloga za plaćanje dostavit će se na e-mail).

ČLANAK 10.

Troškovi javnog tereta, pričuve i redovno održavanje stubišta te svi troškovi vezani za redovito održavanje zajedničkih prostorija i krova odgovornost su suvlasnika stambene zgrade u kojoj se nalazi predmet najma, kako je definirano Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, i podmiruje ih Najmodavac/ka.

Ukoliko se Najmoprimac/ka obvezuje plaćati trošak pričuve u iznosu od _____ kuna, odnosno u iznosu cijene pričuve na dan ulaska u stan, u slučaju povećanja iznosa pričuve Najmodavac/ka je dužan/na podmiriti razliku bez povećanja cijene najma.

ČLANAK 11.

Najmoprimac/ka je dužan/na upotrebljavati predmet ovog Ugovora na način da ga održava čistim i čuva od oštećenja sukladno ponašanju dobrog domaćina. Električne uređaje koji postoje u stanu Najmoprimac/ka je dužan/na koristiti sukladno uputama proizvođača.

ČLANAK 12.

Najmodavac/ka je dužan/na održavati stan u graditeljskom i funkcionalnom stanju kakav je dan u najam, primjerice održavati električne, vodovodne i kanalizacijske instalacije, ukoliko kvar na istima nije nastao zbog grube nepažnje Najmoprimaca. To uključuje popravak vodovodnih i kanalizacijskih cijevi, električnih instalacija, instalacija centralnog grijanja i sl., kao i sve popravke na aparatima i uređajima koji su dani Najmoprimcu na korištenje, a koji su nastali kao rezultat dotrajalosti uslijed redovite upotrebe, a kako bi se stan održavao u stanju prikladnom za stanovanje. Najmodavac/ka se ovim Ugovorom obvezuje da će pokriti troškove svih izvanrednih

kvarova na navedenim instalacijama, kao i na uređajima koji su se u stanu nalazili pri ulasku u stan ili su po dogovoru ugovornih strana uneseni nakon useljenja, a ostaju u stanu nakon izlaska Najmoprimca/ke.

ČLANAK 13.

Ukoliko Najmodavac/ka ne izvrši zatražene popravke u danom mu/joj primjerenom roku, Najmoprimac/ka je ovlašten/a sam/a izvršiti potrebne popravke i odbiti taj iznos od najamnine. Ukoliko je iznos popravka viši od mjesečne najamnine, Najmodavac/ka se obvezuje u primjerenom roku vratiti iznos Najmoprimcu/ki.

ČLANAK 14.

Najmoprimac/ka je dužan/na obavještavati Najmodavca/ku o uočenim nedostacima prostora i uređaja. Najmoprimac/ka će snositi troškove isključivo tekućeg održavanja (čišćenje, pospremanje, sitniji popravci na instalacijama poput zamjena gumice, žarulja i sl.) te kvarova i štete uzrokovane namjerom ili grubom nepažnjom Najmoprimca/ke.

ČLANAK 15.

Najmoprimac/ka je dužan/na Najmodavcu/ki dopustiti pregled unajmljenog stambenog prostora u svrhu utvrđivanja kvarova i stanja nekretnine prema prethodnoj najavi, sukladno Zakonu o najmu stanova, a ne više od dva puta godišnje, osim ako se ugovorne strane drugačije usmeno ne dogovore.

ČLANAK 16.

Najmoprimac/ka nije ovlašten/a bez prethodne pismene suglasnosti Najmodavca/ke činiti preinake unajmljenog stambenog prostora koje bi uključivale veće građevinske zahvate i pregrađivanja, a koje bi mijenjale njegov vanjski izgled, namjenu ili raspored prostorija.

ČLANAK 17.

Uz suglasnost Najmodavca/ke, Najmoprimac/ka može dati unajmljeni stan u podnajam pod uvjetom da se isti koristi za svrhu stanovanja, odnosno ne može ga dati u podnajam u turističke ili poslovne svrhe.

ČLANAK 18.

Ukoliko Najmoprimac/ka ne ispunjava svoje obaveze iz ovog Ugovora, Najmodavac/ka može pokrenuti postupak Izvanrednog otkaza kako je definiran Zakonom o najmu. Razlozi za pokretanje postupka Izvanrednog otkaza definirani Zakonom su:

- ako najmoprimac/ka u ugovorenom roku ne plati najamninu i druge ugovorene troškove u svezi sa stanovanjem,
- ako najmoprimac/ka stan ili dio stana daje u podnajam, bez dopuštenja najmodavca/ke,
- ako najmoprimac/ka ili drugi korisnici stana ometaju druge najmoprimce ili korisnike zgrade u mirnom korištenju stana ili poslovnog prostora,
- ako se stanom koristi osoba koja nije navedena u ugovoru o najmu i to za vrijeme dulje od 30 dana bez dopuštenja najmodavca/ke, osim u slučaju kad je riječ o bračnom drugu, izvanbračnom drugu, formalnom ili neformalnom životnom partneru ili partnerici, potomku, roditelju, osobi koju je prema Zakonu dužan uzdržavati ili o osobi koja pruža najmoprimcu/ki ili drugim korisnicima stana nužnu njegu i pomoć samo dok potreba za nužnu njegu i pomoć traje,
- ako se najmoprimac/ka ili drugi korisnici stana ne koriste stanom za stanovanje, već se njime koriste u cijelosti ili djelomično za druge namjene.

Najmodavac/ka je dužan/na pismeno obavijestiti Najmoprimca/ku o pokretanju postupka Izvanrednog otkaza. Temeljem Zakona o najmu Najmoprimac/ka ima rok od 30 dana da otkloni nastale probleme koji su razlog za Izvanredni otkaz. Ukoliko Najmoprimac/ka u danom roku ne

otkloni nastale probleme, nastupa izvanredni otkaz i od tog datuma teče rok od 15 dana nakon kojeg je Najmoprimac/ka dužan/na predati stan Najmodavcu/ki oslobođen od ljudi i osobnih stvari.

ČLANAK 19.

Ugovorne strane imaju pravo i sporazumno raskinuti ovaj ugovor. Ukoliko Najmoprimac/ka otkazuje ugovor, nije dužan/na navesti razloge otkazivanja ugovora, ali je dužan/na najaviti otkaz ugovora najmanje 30 dana unaprijed. U slučaju da Najmodavac/ka otkazuje ugovor dužan/na je najaviti otkaz ugovora najmanje 2 mjeseca unaprijed s obzirom na to da je na Najmoprimcu/ki teret pronalaska novog stambenog prostora, a posebno ako se u stan želi useliti Najmodavac/ka ili član njegove obitelji, sukladno Zakonu o najmu stanova.

ČLANAK 20.

prilikom otkaza Ugovora, Najmoprimac/ka je dužan/na u roku koji je definiran ovim Ugovorom predati Najmodavcu/ki stambeni prostor slobodan od osoba i vlastitih stvari s izvršenim preinakama koje su učinjene uz suglasnost Najmodavca/ke sukladno ovom Ugovoru, uzimajući u obzir promjene do kojih je došlo redovnom upotrebom stambenog prostora ili očekivanim trošenjem materijala i uređaja.

ČLANAK 21.

Ukoliko je Najmoprimac/ka ispunio/la sve obveze poput plaćanja ugovorenih računa i predaje stana u stanju definiranom u članku 16. ovog Ugovora, Najmodavac/ka je dužan/na vratiti dogovoreni Polog Najmoprimcu/ki ili iskoristiti ga za podmirenje posljednje najamnine, ali samo uz pisani dogovor s Najmoprimcem/kom.

ČLANAK 22.

Na sve odnose koji nisu uređeni ovim Ugovorom na odgovarajući način primjenjuju se odredbe Zakona o najmu stanova, Zakona o obveznim odnosima, Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Zakona o suzbijanju diskriminacije i Zakona o prebivalištu.

ČLANAK 23.

Eventualne sporove koji proizađu iz odnosa reguliranih ovim Ugovorom ugovorne strane će prvenstveno pokušati riješiti mirnim putem. Ukoliko do mirnog rješenja ne dođe, ugovaraju nadležnost stvarno nadležnog suda u _____.

Ovaj Ugovor sastavljen je u 3 (tri) istovjetna primjerka.

Najmodavac:

Najmoprimac:

(Ime i prezime)

(Ime i prezime)

(Potpis)

(Potpis)