

Potpredsjednik Vlade i ministar prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine Branko Bačić predstavio je u petak detalje novog Zakona o najmu stanova koji, među inim, uvodi obvezu solemnizacije ugovora kod javnog bilježnika čime će se dvostruko brže rješavati mogući sporovi.

Novim Zakonom o najmu stanova svaki novi ugovor o najmu trebat će biti sastavljen kao javnobilježnički akt i solemniziran kod javnog bilježnika što omogućuje ovrhe bez prethodnog dugotrajnog parničnog postupka radi iseljenja ili naplate. Rezultat ove reforme, rekao je ministar Bačić, bit će manji pritisak na sudove i dvostruko brže rješavanje problema nego dosad.

"Mi ćemo kroz solemnizaciju moći u svakom trenutku kao država imati točne podatke o raspoloživom broju stanova koji su u dugoročnom najmu", istaknuo je Bačić.

Obveze najmodavca i najmoprimca, kod useljena polog

Najmodavac mora predati stan u stanju pogodnom za ugovorenu uporabu, održavati stan funkcionalnim, odgovarati za stvarne i pravne nedostatke te omogućiti izvođenje potrebnih popravaka. Najmoprimac mora redovito plaćati najamninu i ugovorene režijske troškove. Stan je dužan koristiti pažljivo i u skladu s ugovorom, snositi troškove sitnih popravaka i redovne uporabe te prijaviti uočene nedostatke.

Pri predaji, ugovorne strane dužne su sastaviti zapisnik o primopredaji stana, koji uz opis stanja stana mora sadržavati stanje svih brojila te fotografije svake prostorije.

Ako ugovorom nije drukčije određeno, najmodavac može pregledati stan dva puta godišnje uz prethodnu najavu, a najmoprimac bi pri useljenju plaćao polog u visini jedne mjesečne najamnine.

Otkaz ugovora

Najmoprimac ima pravo otkazati ugovor o najmu bez obveze navođenja razloga, a zakonski otkazni rok iznosi 60 dana.

Najmodavac može otkazati ugovor o najmu zbog povrede ugovornih ili zakonskih obveza najmoprimca, primjerice neplaćanj najma ili režija, veće štete u stanu, kršenje kućnog reda i sl. Prije otkaza dužan JE najmoprimcu uputiti pisanu opomenu i ostaviti primjeren rok za otklanjanje povrede ugovora. Rok za otklanjanje povrede iznosi 15 dana, a ako najmoprimac u tom roku ne otkloni povredu, rok za iseljenje ne može biti kraći od daljnjih 30 dana.

Ugovor se može otkazati i bez krivnje najmoprimca. Minimalni rokovi za iseljenje u tom slučaju iznosi 6 mjeseci, odnosno godinu dana ako je najam trajao dulje od 5 godina. Ako u stanu živi dijete, rok za iseljenje produljuje se za dodatnih 6 mjeseci. Može se ugovoriti i kraći rok za iseljenje, ali on ne može biti kraći od 3 mjeseca, istaknuo je ministar.

Sprječavanje neopravdanog povećanja cijene najma

Tijekom trajanja ugovora, najamnina bi se mogla povećati najviše jednom u godinu dana, ali se najmoprimca o tome treba obavijestiti barem 30 dana ranije. Cijena najma može rasti najviše za

postotak rasta cijena stambenih objekata u prethodnoj godini prema podacima Državnog zavoda za statistiku (DZS). Odredba ugovora kojom bi se omogućilo češće ili veće povećanje bila bi ništetna.

"To je jasna poruka najmoprimcima da najmodavac ne može, nakon ugovora koji je potpisao, koji je solemniziran i u kojem je utvrđena zajednički cijena visine najamnine, neovlašteno, svojevrijedno taj ugovoreni bitni element mijenjati prema svom nahođenju", naglasio je Bačić.

Najamnina za stanove u vlasništvu države

Osnovica bi iznosila najmanje 7,725 eura po metru četvornom, a godišnje bi se usklađivala sa stopom inflacije koju objavljuje DZS. Ukupno najamnina i režije ne mogu prelaziti 30 posto prihoda najmoprimca.

"Za područje Grada Zagreba i za obalne općine i gradove ona se povećava za 1.2, pa onda je maksimalna najamnina 9,375 eura po metru četvornom", rekao je ministar.

Agencija za osiguranje radničkih tražbina

Jedna od najvećih novosti ovog zakona i prvi put se pojavljuje u Hrvatskoj, je uloga Agencije za osiguranje radničkih tražbina. Ona će skrbiti i brinuti da najmodavcu, ako najmoprimac ne izvršava svoje ugovorne obveze, isplaćuje njegova potraživanja, ali uz određene uvjete.

"Ugovor mora biti solemniziran, mora biti dostavljen agenciji. U tom slučaju se plaća godišnja članarina agenciji koja može biti maksimalno dva posto godišnjeg iznosa najamnine. Negdje od 40 do 150 eura godišnje i i da je agenciji prilikom solemnizacije ugovora dana bianco zadužnica najmoprimca u iznosu od do 10.000 eura", naveo je Bačić neke od uvjeta.

Prijedlog Zakona o najmu stanova prvi put uređuje opći zakonski okvir za socijalni i priuštivi najam stanova. U pravilu se takvi stanovi dodjeljuju putem javnog natječaja, na temelju unaprijed objavljenih kriterija, liste prvenstva i odluke nadležnog javnog tijela. Time se dosadašnjoj praksi gradova, općina i drugih javnih tijela daje jasna zakonska osnova.

Zaštićeni najmoprimci u javnim stanovima

Još ima otprilike 4000 zaštićenih najmoprimaca koji su živjeli u stanovima u "društvenom vlasništvu". Republika Hrvatska preuzima obvezu posredovanja u prodaji tih stanova ako ih najmoprimci žele otkupiti. Najamnina ne smije biti niža od dvostrukog iznosa minimalne zajedničke pričuve i ne smije biti viša od najamnine izračunate za državne stanove te se ograničava prema prihodima i imovini kućanstva (do 30 posto prihoda).

Zakon o najmu stanova kreće u javno savjetovanje.

Program priuštivog najma i primjeri

Bačić je predstavio i podzakonske akte Zakona o priuštivom stanovanju. Uz cilj da se aktiviraju

postojeći prazni stanovi, građanima omogućiti dugoročni najam po cijenama koje su prilagođene prihodima kućanstva, Programom priuštivog najma sada se dodatno "relaksiraju" uvjeti za prijavu privatnih stanova u program.

Tako će se u Program, bez da čekaju dvije godine, moći javiti i suvlasnici koji su svoju nekretninu dosad davali u kratkoročni najam, rekao je Bačić. Dosad se u Program prijavilo 958 nekretnina i u tijeku je 61 "uparivanje" najmodavaca i najmoprimaca, a ministar je naveo i nekoliko primjera.

"Tročlana obitelj, majka i dvoje djece odabrala je u Zagrebu na lokaciji Trešnjevke nekretninu od 53,4 metra kvadratna i ona će za tu nekretninu plaćati 339 eura, a vlasniku će država mjesečno isplaćivati 662 eura koliko bi on dobio prema medijalnoj najamnini na toj lokaciji po metru četvornom. Dakle, obitelj će na temelju ovog našeg pravilnika imati uštedu na mjesečnoj razini od 323 eura, što je praktično 50 posto najamnine", rekao je ministar.

Pravilnik o potporama za stjecanje prve stambene nekretnine

Tim Pravilnikom se uređuju mjerila, dokumentacija i postupak isplate potpore za kupnju prve stambene nekretnine za vlastito stanovanje. Dosada je 6.799 zahtjeva za povrat poreza pri kupnji ili gradnji prve stambene nekretnine, a odobreno je 4.541 zahtjeva u ukupnom iznosu većem od 34,3 milijuna eura.

Ministar je pojasnio i kakav je prema Pravilniku o građevinama jpravni status mobilnih kućica. Istaknuo je kako mobilne kućice povećavaju izgrađenost u kampu i da je zato važno ograničiti njezino postavljanje na način da je za nju potrebno ishoditi lokacijsku dozvolu, a u toj će lokacijskoj dozvoli biti točno utvrđene lokacije za te mobilne kućice. Za kamp će trebati građevinska dozvola, a on mora biti predviđen prostornim planom. (Hina)

Bačić: Novi Zakon o najmu bolje štiti i najmoprimce, ali i najmodavce

Kategorija: GOSPODARSTVOAžurirano: Petak, 31 Srpanj 2026 19:41

Objavljeno: Petak, 31 Srpanj 2026 19:41

