



Nova zakonska regulativa iz područja stanovanja

*Branko Bačić, potpredsjednik Vlade i ministar prostornoga
uređenja, graditeljstva i državne imovine*

Sveobuhvatan zakonski okvir za PRIUŠTIVO STANOVANJE

- ✓ Zakon o upravljanju i održavanju zgrada
- ✓ Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji
- ✓ Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o stambenom zbrinjavanju na potpomognutim područjima
- ✓ Zakon o prostornom uređenju
- ✓ Zakon o gradnji
- ✓ Zakon o energetskej učinkovitosti u zgradarstvu
- ✓ Zakon o priuštivom stanovanju
- **Zakon o najmu stanova**

Zakon o najmu stanova

Podzakonski akti Zakona o priuštivom stanovanju:

- Program priuštivog najma
- Pravilnik o izradi programa priuštivog stanovanja
- Pravilnik o potporama za stjecanje prve stambene nekretnine

Zakon o najmu stanova

Trenutačno je tržišni najam stanova uređen Zakonom o najmu stanova iz 1996. godine, s naknadnim izmjenama i dopunama.

Taj je zakon nastao u bitno drukčijim društvenim i gospodarskim okolnostima:

- tržišni najam tada je bio slabo razvijen
- osnovni cilj zakona bio je prijelaz iz sustava društvenog vlasništva i stanarskog prava u sustav privatnog vlasništva i ugovornog najma
- dotadašnji nositelji stanarskog prava dobili su položaj najmoprimaca, a dio njih dobio je položaj zaštićenih najmoprimaca
- velik dio zakona bio je usmjeren na rješavanje posljedica prijašnjeg stambenog sustava, a manje na suvremeno tržište najma

Zakon o najmu stanova

NAJVAŽNIJE NOVOSTI

OBVEZNA SOLEMNIZACIJA UGOVORA

- svaki novi ugovor o najmu trebat će biti sastavljen kao javnobilježnički akt ili potvrđen, odnosno solemniziran kod javnog bilježnika (omogućavanje ovrhe bez prethodnog dugotrajnog parničnog postupka radi iseljenja ili naplate).

Trenutna situacija: parnični postupak + ovršni postupak = višegodišnje sudovanje

Rezultat ove reforme:

- manji pritisak na sudove i brzo rješavanje problema (u prosjeku najmanje dvostruko brže u odnosu na danas)
- javni bilježnik unosi sve potrebne podatke u sustave Porezne uprave čime se smanjuje opseg posla Porezne uprave te se kvalitetnije i pravovremeno pune podaci za Središnji registar stanovništva i sustav eNekretnine

Zakon o najmu stanova

NAJVAŽNIJE NOVOSTI

- 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.

Zakon o najmu stanova **NAJVAŽNIJE NOVOSTI**

PRIMOPREDAJNI ZAPISNIK I FOTOGRAFIJE

- Pri predaji stana ugovorne strane dužne su sastaviti zapisnik o primopredaji stana.
- Zapisnik mora sadržavati opis stanja stana, stanje svih brojila na dan primopredaje te fotografije svake prostorije i svih pripadaka stana, kao dokaz njihova stanja u trenutku predaje.

PREGLED STANA

- Ako ugovorom nije drukčije određeno, najmodavac može pregledati stan dva puta godišnje uz prethodnu najavu.

Zakon o najmu stanova

NAJVAŽNIJE NOVOSTI

POLOG

- Ako stranke ne ugovore drukčije, najmoprimac bi pri useljenju plaćao polog u visini jedne mjesečne najamnine.

OTKAZ UGOVORA

- Najmoprimac ima pravo otkazati ugovor o najmu sklopljen na određeno ili neodređeno vrijeme bez obveze navođenja razloga.
- Ako ugovorom nije drukčije određeno, zakonski otkazni rok iznosi 60 dana.

Zakon o najmu stanova **NAJVAŽNIJE NOVOSTI**

OTKAZ UGOVORA ZBOG KRIVNJE NAJMOPRIMCA

- Najmodavac može otkazati ugovor o najmu zbog povrede ugovornih ili zakonskih obveza najmoprimca.
- Razlozi za otkaz osobito uključuju neplaćanje najamnine ili režijskih troškova, prouzročenje veće štete na stanu, davanje stana u podnajam bez potrebne suglasnosti, izvođenje neovlaštenih preinaka, nepridržavanje kućnog reda, ometanje drugih stanara, odbijanje omogućavanja pregleda stana ili izvođenja nužnih radova te dugotrajniji boravak neprijavljenih osoba u stanu.
- Prije otkaza najmodavac je dužan 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.

Zakon o najmu stanova **NAJVAŽNIJE NOVOSTI**

OTKAZ UGOVORA BEZ KRIVNJE NAJMOPRIMCA

- Prema važećem Zakonu o najmu stanova je otkaz ugovora o najmu sklopljenog na neodređeno vrijeme ograničen (gotovo nemoguć) $\Rightarrow$ u praksi nema ugovora o najmu na neodređeno vrijeme.
- Novim se zakonom najmodavcu se omogućuje otkaz ugovora o najmu i bez navođenja razloga $\Rightarrow$ povećanje broja ugovora sklopljenih na neodređeno vrijeme.
- Minimalni rokovi za iseljenje najmoprimca:
 - 6 mjeseci.
 - Ako je najam trajao dulje od 5 godina, minimalni rok za iseljenje $\Rightarrow$ 1 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.

Zakon o najmu stanova **NAJVAŽNIJE NOVOSTI**

SPRJEČAVANJE NEOPRAVDANIH POVEĆANJA CIJENE NAJMA

- Početna tržišna najamnina i dalje će se formirati slobodno.
- Međutim, tijekom trajanja ugovora najamnina bi se mogla povećati:
 - najviše jednom u razdoblju od godinu dana
 - uz obavijest najmanje 30 dana unaprijed
 - najviše za postotak rasta cijena stambenih objekata u prethodnoj godini prema podacima Državnog zavoda za statistiku
- Odredba ugovora kojom bi se omogućilo češće ili veće povećanje bila bi ništetna.
- Povećanje najamnine izričito se smatra opravdanim razlogom da najmoprimac otkaže ugovor, uz otkazni rok koji ne može biti kraći od 30 dana.

Zakon o najmu stanova **NAJVAŽNIJE NOVOSTI**

NAJAMNINA ZA STANOVE U VLASNIŠTVU REPUBLIKE HRVATSKE

- Za stanove u vlasništvu Republike Hrvatske predviđena je formula:
 - površina stana * osnovica * koeficijent položaja * geografski koeficijent * koeficijent razvijenosti * koeficijent postupne prilagodbe
 - Osnovica bi iznosila najmanje 7,725 EUR/m², a godišnje bi se usklađivala sa stopom inflacije koju objavljuje DZS.
 - Najamnina za državni stan u Zagrebu od 50 kvadrata bi iznosila 460 eura mjesečno, ali bi povećanje išlo postepeno, kroz tri godine.
 - Međutim, ukupno najamnina i režije ne mogu prelaziti 30 % prihoda najmoprimca (formula iz Zakona o priuštivom stanovanju).

Zakon o najmu stanova **NAJVAŽNIJE NOVOSTI**

AGENCIJA ZA OSIGURANJE RADNIČKIH TRAŽBINA

- Agencija će imati novu ovlast, isplatu naknade najmodavcima za: neplaćene najamnine i neplaćene režijske troškove.
- Pravo bi imao samo najmodavac fizička osoba, uz kumulativno ispunjenje uvjeta:
 - ugovor je solemniziran ili sastavljen kao javnobilježnički akt
 - ugovor je dostavljen Agenciji
 - najmodavac plaća godišnju članarinu
 - dokazano je ili učinjeno vjerojatnim da najamnina ili režije nisu plaćene
 - najmoprimac je iselio ili je pokrenut postupak njegova iseljenja
 - najmodavac i najmoprimac nisu u propisanom bliskom obiteljskom ili sličnom odnosu
 - Agenciji je predana solemnizirana bjanko zadužnica najmoprimalca do 10.000 EUR.
- Nakon što država isplati najmodavca Republika Hrvatska stupa u pravni položaj najmodavca, na državu prelazi tražbina prema najmoprimcu, prelaze i sporedna prava, primjerice kamate i sredstva osiguranja ⇒ DORH preuzima naplatu

Zakon o najmu stanova

NAJVAŽNIJE NOVOSTI

NEPROFITNI NAJAM

- 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.

Zakon o najmu stanova **NAJVAŽNIJE NOVOSTI**

ZAŠTIĆENI NAJMOPRIMCI U STANOVIMA U JAVNOM VLASNIŠTVU

- „Zakon o provedbi presude Statileo” je riješio problem zaštićenih najmoprimaca u stanovima u vlasništvu privatnih vlasnika
- Međutim, zaštićeni najmprimci koji su živjeli u stanovima u „društvenom vlasništvu” još postoje i ima ih otprilike 4000 (danas su ti stanovi vlasništvo RH, JLS, ustanova, trgovačkih društava koji su prošli pretvorbu i privatizaciju,...)
- Potrebno je formirati Registar da se utvrdi ukupan broj slučajeva
- RH preuzima obvezu posredovanja u prodaji tih stanova ako ih najmoprimci žele otkupiti
- Najamnina:
 - ne smije biti niža od dvostrukog iznosa minimalne zajedničke pričuve
 - ne smije biti viša od najamnine izračunate za državne stanove
 - Ograničava se prema prihodima i imovini kućanstva (do 30% prihoda)

Podzakonski akti Zakona o priuštivom stanovanju:

- Program priuštivog najma
- Pravilnik o izradi programa priuštivog stanovanja
- Pravilnik o potporama za stjecanje prve stambene nekretnine

Program priuštivog najma

- Program priuštivog najma jedna je od mjera NPSP do 2030. koji je od prošle godine uveden kroz Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji.
- Njegov je cilj aktivirati postojeće prazne stanove i omogućiti građanima dugoročni najam po cijeni prilagođenoj prihodima kućanstva.
- Program je prvi put pokrenut u prosincu 2025. godine. Na javni poziv za vlasnike prijavljeno je 958 stanova, a na javni poziv za najmoprimce 1.315 zainteresiranih najmoprimaca.
- Nakon stupanja na snagu Zakona o priuštivom stanovanju u svibnju 2026. osigurana je pravna osnova za nastavak Programa.
- Novim Programom dodatno se „relaksiraju” uvjeti za prijavu stanova u privatnom vlasništvu u program.

Pravilnik o izradi programa priuštivog stanovanja

- Zakonom o priuštivom stanovanju prvi se put sustavno uređuje obveza JLP(R)S da utvrđuju potrebe za stanovanjem na svojem području i planiraju projekte priuštivog stanovanja.
- Izrada lokalnog ili regionalnog programa osobito je važna za jedinice koje žele svoje projekte uključiti u nacionalni sustav priuštivog stanovanja i ostvariti financiranje iz državnog proračuna.

Pravilnik o izradi programa priuštivog stanovanja

- Zakonom su uređene osnovne faze donošenja programa, nadležna tijela, potrebne analize i davanje suglasnosti Ministarstva, dok se ovim Pravilnikom detaljnije propisuju:
 - sadržaj i način izrade programa
 - postupak donošenja, izmjena i dopuna
 - ocjena prihvatljivosti i rangiranje programa
 - sadržaj odluka o provedbi pojedinačnih projekata
 - ugovorni odnosi između APN-a, javnih ustanova i jedinica lokalne i regionalne samouprave.

Pravilnik o potporama za stjecanje prve stambene nekretnine

- Pravilnikom se uređuju mjerila, dokumentacija i postupak isplate potpore za kupnju prve stambene nekretnine za vlastito stanovanje.
- Dosadašnji rezultati - zaprimljeno 6.799 zahtjeva za povrat poreza pri kupnji ili gradnji prve stambene nekretnine; odobreno 4.541 zahtjeva u ukupnom iznosu većem od 34,3 milijuna eura.
- Novi Pravilnik zadržava osnovni model potpore, ali se usklađuje s odredbama Zakona o priuštivom stanovanju, osobito u dijelu:
 - utvrđivanja površine odgovarajuće stambene nekretnine
 - podataka o podnositelju zahtjeva i članovima njegove uže obitelji
 - dokumentacije potrebne za ostvarivanje potpore
 - sadržaja obrasca zahtjeva
 - kontrole ispunjavanja uvjeta nakon isplate potpore.

*„Hrvatska je zemlja u kojoj je dostupno
priuštivo i održivo stanovanje
za sve građane.”*

HVALA NA PAŽNJI!

