

Ugovor o najmu

Brenc, Eleonora

Undergraduate thesis / Završni rad

2016

Degree Grantor / Ustanova koja je dodijelila akademski / stručni stupanj: **Polytechnic Nikola Tesla in Gospić / Veleučilište Nikola Tesla u Gospiću**

Permanent link / Trajna poveznica: <https://um.nsk.hr/um:nbn:hr:107:198986>

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

Download date / Datum preuzimanja: **2024-12-22**



Repository / Repozitorij:

[Polytechnic Nikola Tesla in Gospić - Undergraduate thesis repository](#)



VELEUČILIŠTE „NIKOLA TESLA“ U GOSPIĆU

Eleonora Brenc

UGOVOR O NAJMU

CONTRACT OF LEASE FOR PERSONAL USE

Završni rad

Gospić, 2016

VELEUČILIŠTE „NIKOLA TESLA“ U GOSPIĆU

Upravni odjel

Stručni upravni studij

UGOVOR O NAJMU

CONTRACT OF LEASE FOR PERSONAL USE

MENTOR:

Mr.sc. Katerina Dulčić

STUDENT:

Eleonora Brenc

MBS: 2963000378/14

Gospić, rujan 2016.

Veleučilište „Nikola Tesla“ u Gospiću

Upravni odjel

Gospić, 3. ožujka 2016.

ZADATAK

za završni rad

Pristupnici *Eleonora Brenc* _____ MBS: 2963000378/13

Studentu stručnog studija upravnog prava izdaje se tema završnog rada pod nazivom

Ugovor o najmu (*Contract of Lease for Personal Use*)

Sadržaj zadatka :

Tema rada je ugovor o najmu, koji je reguliran prvenstveno Zakonom o obveznim odnosima. Kako bi se jasno razlučio od ugovora o zakupu, u prvom dijelu rada potrebno je razlučiti uporabu od korištenja, te isto potkrijepiti sudskom praksom i zakonskim odredbama u pogledu davanja u podzakup i podnajam. Zatim je potrebno izložiti kako je ugovor o najmu reguliran Zakonom o obvezni odnosima. Potom je potrebno osvrnuti se i na najam stanova koji je reguliran posebnim zakonom, ali u zadanom radu očekuje se od studentice posebno razmatranje u pogledu najma stambenog prostora koji nije reguliran Zakonom o najmu stanova, kao što je najam dijela stana ili kratkoročni ili studentski najam, te ukazati na nedostatke nepostojanje posebne pravne regulative ovih oblika najma.

Završni rad izraditi sukladno odredbama Pravilnika o završnom radu Veleučilišta „Nikola Tesla“ u Gospiću.

Mentor: mr. sc. Katerina Dulčić, predavač zadano: 3. ožujka 2016. godine, _____
(ime i prezime) (nadnevak) potpis

Pročelnik odjela: dr. sc. Aleksandar Skendžić, v. predavač predati do: _____, _____
(ime i prezime) (nadnevak) potpis

Student: Eleonora Brenc primio zadatak: 03.03.2016., _____
(ime i prezime) (nadnevak) potpis

Dostavlja se:

- mentoru
- pristupniku

IZJAVA

Izjavljujem da sam završni rad pod naslovom Ugovor o najmu
iz kolegija Građansko pravo izradio/la samostalno pod
nadzorom i uz stručnu pomoć mentora mr.sc. Katerine Delčić.

Ime i prezime

Elanora Brui
(potpis studenta)

SAŽETAK

Tema ovog završnog rada je Ugovor o najmu. Ovaj rad je objedinjen u pet međusobno povezanih tematskih cjelina koje su poredane prema logičnom redoslijedu i važnosti. U uvodu je sadržan osnovni problem i predmet istraživanja, definirani su njegova svrha i cilj te je postavljena temeljna hipoteza. U drugom dijelu pod nazivom pojam i povijest ugovora o najmu govori se o kratkom povijesnom razvitku ugovora o najmu i samome pojmu što je potkrijepljeno sudskom praksom. Nadalje se obrađuje oblik ugovora o najmu, međusobne obveze ugovoreni strana (najmodavca i najmoprimca) te će se posebno naglasiti razlike u odnosima ugovora o zakupu uz primjere sudske prakse. U trećem dijelu pod nazivom Ugovor o najmu stana razmatrati će se odredbe Zakona o najmu stana uz primjere sudske prakse. U četvrtom dijelu pod nazivom Najam stana u pravnim sustavima kontinentalno europskog pravnog kruga analizirati će se Njemački i Austrijski pravni sustav najma stana. Peta cjelina ovoga rada posebno će razmatrati analizu provedbene ankete „Stvarnost studentskog najma stana“ u pogledu najma stambenog prostora koji nije reguliran Zakonom o najmu stanova te će se ukazati na nedostatke nepostojanja posebne pravne regulative kao takve. Zaključak je završni dio i donosi sustavan i jezgrovit prikaz relevantnih spoznaja, činjenica i stavova koji su opširnije razrađeni u samom radu.

SUMMARY

The theme of this final work is Rental Agreement. This work is unfiled into a five interrelated thematic sections which are arranged in a logical order and importance. The introduction contains the explanation of the basic issue and the object of the research, there is also defined its purpose and objective which are set in essential hypothesis. In the second part, called the concept and history of the rental agreement, the short historical development of the rental agreement is elaborated and it is supported by the case law. Further, in this final work is processed form of the rental agreement, mutual obligations of the parties (the lessor and the lessee) but the emphasis will be placed in the difference in terms of the lease agreement with examples of case law. In the third part, named agreement of a lease, there will be consider the provisions of the lease with an example of case law. The fourth part, named rental apartment in the legal systems of continental European legal circle, will analyse German and Austrian legal system of renting an apartment. The fifth unit of this work will consider especially the analysis of the implementing the survey "The reality of the student renting an apartment" in terms renting housing, which is not regulated by the Law on Apartment Lease and will point out the shortcomings of the lack of specific legal regulations as such. The conclusion is the final part and it is bringing a systematic and concise presentation of relevant knowledge, facts and opinions that are more developed in the paper.

SADRŽAJ:

1.	UVOD	1
2.	UGOVOR O NAJMU – POVIJEST I POJAM.....	2
2.1.	Oblik ugovora o najmu.....	4
2.2.	Međusobne obveze ugovornih strana	5
2.2.1.	Obveze najmodavca	5
2.2.2.	Obveze najmoprimca.....	8
2.3.	Podnajam.....	9
2.4.	Razlike u odnosu na Ugovor o zakupu.....	9
2.4.1.	Sudska praksa.....	11
3.	UGOVOR O NAJMU STANA.....	13
4.	NAJAM STANA U PRAVNIM SUSTAVIMA KONTINENTALNO EUROPSKOG PRAVNOG KRUGA	25
4.1.	Austrija.....	25
4.2.	Njemačka.....	27
5.	ANALITA ANKETE “STVARNOST STUDENTSKOG NAJMA STANA”	29
6.	ZAKLJUČAK	39
7.	LITERATURA.....	41

1. UVOD

Ugovor o najmu određen je posebnim odredbama Zakona o obveznim odnosima te se njime obvezuje najmodavac predati određenu stvar najmoprimcu na uporabu, a ovaj mu se obvezuje za to plaćati određenu najamninu. Najam je konsenzualan, dvostranoobvezan, naplatan i kauzalan ugovor, te se može sklopiti na određeno i neodređeno vrijeme. Zakon o obveznim odnosima definira da se ugovor može sklopiti u bilo kojem obliku osim ako je zakonom drukčije određeno. No, ono što je karakteristično kod ugovora o najmu jest to da se određuje poseban oblik za njegovo sklapanje, a to je pisani oblik. Ugovorom o zakupu obvezuje se zakupodavac da preda određenu stvar zakupna na upotrebu, a ovaj se obvezuje da mu za to plaća određenu zakupninu. Upotreba obuhvaća i uživanje stvari, ako nije drugačije ugovoreno ili uobičajeno. Zakup je konsenzualan ugovor jer je za valjanost njegova sklapanja dostatan sporazum stranaka o bitnim sastojcima ugovora. Zakup je naplatni ugovor jer ako bi se pokretna stvar dala na uporabu bez naplate, bio bi to ugovor o posudbi. Zakup je neformalni ugovor jer zakon u načelu ne određuje nikakav poseban oblik za njegovo sklapanje. No kako se posebnim zakonima, npr. pri sklapanju ugovora o zakupu poljoprivrednog zemljišta, poslovnih prostorija, stana i sl., zahtijeva pisani oblik, praktički se ugovor o zakupu sklapa pretežito u tom obliku. Bitna razlika između zakupa i najma sastoji se u tome što se najam odnosi samo na uporabu tuđe stvari, npr. najam stana, tj. ako se stvar dana na uporabu može uporabiti a da se dalje ne obrađuje. Može li se stvar dana na uporabu uživati uz marljivost i trud, onda se radi o zakupu, tj. zakup se odnosi i na uporabu i na korištenje koje je širi pojam od uporabe jer osim uporabe razumijeva i uživanje stvari te uključuje i ubiranje plodova, npr. zakup poljoprivrednog zemljišta. Inače su zakup i najam bliski ugovori pa ostalu materiju pretežito uređuju na isti način.

2. UGOVOR O NAJMU – POVIJEST I POJAM

Najam je jedan od obveznopравnih ugovora. Međutim, ako se pogleda kratko povijesni razvitak ugovora o najmu, u tom se razvitku opažaju vrlo interesantne tendencije. U rimskom pravu bio je ugovor o najmu samo jedan oblik šireg ugovora poznatog pod nazivom *locatio-conductio*. Taj je ugovor u sebi sadržavao i najma i zakup, te ugovor o službi i ugovor o djelu. Tijekom vremena svi su ti različiti oblici jedinstvenog najamnog ugovora postali potpuno samostalni ugovori, od kojih neki, kao npr. ugovor o službi i ugovor o djelu, gotovo više nemaju nikakvih dodirnih točaka s najmom. (Klarić, Vedriš, 2009.)

Tako je u hrvatskom zakonodavstvu ugovor o najmu i zakupa prema Zakonu u obveznim odnosima (nadalje: ZOO) bio uređen u jednom ugovoru, odnosno ugovoru o zakupu. Međutim, 2005. godine dolazi do značajne promjene te se stupanjem na snagu 1. siječnja 2006. ZOO-a određuju zasebne odredbe koje sadržavaju posebno odvojeni ugovor o zakupu i to od članka 519.-549., te zasebne odredbe ugovora o najmu i to od članka 550.-578. „što je još jedan odmak od austrijskog uzora, jer OGZ pod nazivom Bestadvertrag označava opći pojam koji obuhvaća i najam (Miete) i zakup (Pacht). (Gorenc i sur., 2012.)

Ugovor o najmu je ugovor kojim se jedna ugovorna strana, koja se naziva najmodavac, obvezuje drugoj ugovornoj strani, koja se naziva najmoprimac, predati određenu stvar na uporabu, a ta strana se obvezuje plaćati naknadu koja se naziva najamnina. (Gorenc i sur., 2012.)

Također ga se definira kroz teorijske definicije, pa je tako prema jednoj od njih najam ugovor kojim se najmodavac obvezuje predati najmoprimcu određenu stvar na uporabu, a najmoprimac se obvezuje za to plaćati određenu najamninu. (Klarić, Vedriš., 2009.)

Najam je konsenzualan, dvostranoobvezan, naplatan i kauzalan ugovor te se može sklopiti na neodređeno ili na određeno vrijeme. (Klarić, Vedriš., 2009.)

O sklapanju ugovora na neodređeno i na određeno vrijeme govori nam i sudska praksa Vrhovnog suda Republike Hrvatske: „...S obzirom na iznijeta utvrđenja i po pravnom stajalištu ovog suda nižestupanjski sudovi su pravilno primijenili materijalno pravo kad su

prihvatili tužbeni zahtjev tužiteljice. Ovo iz razloga što su utvrdili da su stranke zaključile ugovor o najmu na određeno vrijeme, koji je poslije protoka ugovorenog roka prešao u ugovor o najmu na neodređeno vrijeme. Tužiteljica kao najmodavac da je tuženoj kao najmoprimcu na zakonom propisani način dala rok od 30 dana za iseljenje iz unajmljene kuće“. (VSRH, Rev-187/2002-2, Presuda od 26.02.2002., <http://sudskapraksa.vsrh.hr/>).

U gore navedenoj sudskoj praksi vidljivo je da se ugovor o najmu može zaključiti na određeno¹ vrijeme što znači da postoji određeni rok do kojega je ugovor važeći/sklopljen, tj. prestanak najma je unaprijed određen rokom, te je također u postojećem ugovoru bitno navesti iz kojih se razloga ugovor o najmu sklapa na određeno vrijeme. Kod ugovora o najmu na neodređeno vrijeme nije zapravo točno navedeno do kada je ugovor važeći. Iz tog razloga prema gore navedenoj sudskoj praksi ugovorene strane mogu raskinuti ugovor u svako vrijeme uz prethodnu pismenu ili usmenu obavijest kao što je to na zakonski propisan način učinila tužiteljica kao najmodavac. To znači da svaka ugovorna strana može jednostrano otkazati² ugovor o najmu s otkaznim rokom od 30 dana uz prethodnu pismenu ili usmenu obavijest drugoj strani.

Pravno gledajući autorica rada smatra da je poželjnije pismeno obavijestiti drugu stranu o otkaznom roku kako bi se zaštitila od daljnjih posljedica te samim time kako bi imala valjani dokaz kao „dokument“ o otkaznom roku, jer „usmenim otkaznim rokom“ teže je dokazati da smo nešto zapravo i pokrenuli. Pismenim otkaznim rokom zapravo imamo dokaz samim time što se je druga strana kao najmoprimac potpisala da potvrđuje i poštuje navedeni otkazni rok.

¹Članak 211. Zakona o obveznim odnosima (NN 35/05, 41/08, 125/11, 78/15) : *Trajni obvezni odnos s određenim rokom trajanja prestaje kada rok istekne, osim kada je ugovoreno ili zakonom određeno da se poslije isteka roka obvezni odnos produljuje za neodređeno vrijeme, ako ne bude pravodobno otkazan.*

²Članak 212.st. 1.,2.,3.,4.,5. i 6. Zakona o obveznim odnosima (NN 35/05, 41/08, 125/11, 78/15) Otkaz trajnog obvezno roka:

- Ako trajanje obveznog roka nije određeno , svaka ga strana može okončati otkazom
- Otkaz mora biti dostavljen drugoj strani
- Otkaz se može dati u svako doba, samo ne u nevrjeme
- Otkazani obvezni odnos prestaje kada istekne otkazni rok ugovorom, a ako takav nije određen ugovorom, odnos prestaje nakon isteka određenog zakonom ili običajem, odnosno istekom primjerenog roka
- Strane mogu ugovoriti da će njihov obvezni odnos samom dostavom otkaza, ako za određeni slučaj zakon ne određuje što drugo
- Vjerovnik ima pravo zahtijevati od dužnika ono što je dospjelo prije nego što je obveza prestala protekom roka ili otkaza

2.1. Oblik ugovora o najmu

Zakon o obveznim odnosima NN 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, u članku 286. st. 1. definira oblik Ugovora na sljedeći način: „*Ugovor se može sklopiti u bilo kojem obliku, osim ako je zakonom drukčije određeno*“.

Ova načelna odredba ZOO-a propisuje neformalnost pravnih poslova, što znači da, ako nije posebno nešto drukčije propisano, za ugovore nema nikakve obvezne forme, ni pisane ni neke druge, kao što je npr. oblik javnobilježničkog akta. (Gorenc i sur., 2012.)

Međutim zakonodavac je propisao posebnu odredbu u članku 552. ZOO koja se odnosi na oblik ugovora o najmu: „*Ugovor o najmu nekretnine sklapa se u pisanom obliku*“. Ova odredba kao što je navedeno odnosi se na ugovor o najmu nekretnine što podrazumijeva najam stana, poslovnog prostora i zemljišta te zahtijeva obvezu pisane forme ili oblika.³

Što to zapravo znači gledajući s pravne strane? Da bi ugovor o najmu imao pravnu valjanost⁴ gore navedeni propis nameće obvezu dodatne forme ili oblika. Tako Zakon o javnom bilježništvu (nadalje: ZJB), propisuje da je oblik javnobilježničkog akta potreban u svim ugovorima, što uključuje i one o najmu (Gorenc i sur., 2012.), te sukladno čl. 53. ZJB javnobilježnički akt potreban je za pravnu valjanost ugovora o raspolaganju imovinom maloljetnih osoba i osoba kojima je oduzet poslovna sposobnost (čl. 53. st. 1. ZJB), te svih pravnih poslova među živima koje osobno poduzimaju slijepi ili gluhi koji ne znaju čitati ili nijemi koji ne znaju pisati (čl. 53. st. 3. ZJB). Navedeno znači da, kad god je barem jedna ugovorna strana s navedenim svojstvima, oblik ugovora o najmu, koji je potreban za njegovu valjanost, uvijek je oblik javnobilježničkog akta. (Gorenc i sur., 2012.)

U praksi se uobičajilo da se ugovori o najmu, posebno ako se radi o duljem roku ili većim iznosima najamnine, sklapaju u obliku solemnizirane privatne isprave, na koji način se za slučaj problema izbjegava tj. „preskače“ faza parnice i ide neposredno na ovrhu, što je jako značajno po pitanju kako troškova, tako i brzine postupka. Bitno je da se radi o obliku koji

³Jako je važno razlikovati pisani oblik ili formu od ovjere potpisa jer je ono prvo uvjet pravna valjanost (kada je tako propisano), a ovjera potpisa je poseban uvjet kojega je potrebno ispuniti ne radi pravne valjanosti ugovora nego radi ispunjena uvjeta zemljišnoknjižnog prava, dakle uknjižbe u zemljišnoj knjizi. Vidjeti u: Gorenc i sur., 2012., str. 159.

⁴Čl. 53. st. 1. Zakona o javnom bilježništvu (NN 78/93, 29/94, 162/98, 16/07, 75/09): Javnobilježnički akt potreban je osobito za pravnu valjanost.

ne nameće zakonodavac, nego se za njega odlučuju ugovorne strane, dakle to je ugovorni oblik, pokušavajući na taj način umanjiti štetne posljedice situacije u kojoj se ugovorne obveze ne izvršavaju uredno. O ugovornim stranama ovisi hoće li taj oblik za koji su se odlučile biti samo način jednostavnijeg dolaska u fazu ovrhe ili će biti i uvjet valjanosti ugovora. (Gorenc i sur.,2012.)

2.2. Međusobne obveze ugovornih strana

Najmodavac ima nekoliko primarnih odnosno namjeravanih ili temeljnih obveza. (Gorenc i sur., 2012.)

To su:

- 📖 Obveza predaje stvari najma najmoprimcu,
- 📖 Obveza održavanja stvari najma,
- 📖 Obveza snošenja javnih tereta,
- 📖 Obveza suzdržavanja od izmjena predmeta najma.

Najmoprimac ima nekoliko primarnih odnosno namjeravanih ili temeljnih obveza. (Gorenc i sur., 2012.)

To su:

- 📖 Obveza uporabe (korištenja) predmeta najma na određujući način,
- 📖 Obveza snošenja troškova uporabe predmeta najma,
- 📖 Obveza snošenja troškova sitnih popravka,
- 📖 Obveza vraćanja predmeta najma.

2.2.1. Obveze najmodavca

Najmodavac ima obvezu predati stvar najmoprimcu i održavati je u stanju podobnom za ugovorenu uporabu. U protivnom najmoprimac ima pravo raskinuti ugovor i zahtijevati naknadu štete ili ostati kod ugovora i zahtijevati sniženje cijene. (Klarić, Vedriš, 2009.)

Prema ZOO čl.554.st.1. navodi da je radi održavanja stvari u stanju podobnom za ugovorenu uporabu najmodavac dužan o svom trošku pravodobno izvršiti potrebne popravke, a najmoprimac je to dužan dopustiti. Prema autorima knjige“Obvezno pravo, posebni dio I. Pojedini ugovori“, u posebnom dijelu autora Kačer i Slakoper na temu „Ugovor o najmu/zakupu“ (dalje: Gorenc i sur.), navode da ove obveze najmodavca obuhvaćaju dvije obveze:

- 📖 obvezu poduzimanja radnji kojima stvar ostaje prikladna za uporabu i kojima se održavaju ili čuvaju njezina svojstva – makar je ona u vrijeme poduzimanja tih radnji prikladna za uporabu tj. makar da se nije pokvarila i
- 📖 obvezu popravljivanja stvari, tj. otklanjanja nedostatka i poteškoća koje otežavaju ili onemogućuju uporabu, a koji su se pojavili iznenada.

Najdalje, članak 554.st. 1. ZOO propisuje da je najmodavac dužan naknaditi najmoprimcu troškove popravka koje je ovaj izvršio, bilo stoga što nisu trpjeli odgađanje ili ih najmodavac, obaviješten o njima, nije izvršio u primjerenom roku. Laički govoreći, ukoliko je najmodavac obaviješten o određenom kvaru od strane najmoprimca, koji se mora smjesta popraviti – ne trpi odgađanje popravka, ili bio to mali kvar koji trpi odgađanje, a najmodavac to nije odmah učinio, ovaj je to prema gore navedenom članku ovlašten izvršiti sam. S obzirom da je najmoprimac popravke kvara izvršio sam, ovaj mu je dužan naknaditi određene troškove kvara. Međutim , troškovi sitnih popravaka i troškovi redovite uporabe stvari padaju na teret najmoprimca (čl.554.st.3. ZOO).

Gledajući na odredbu čl. 554. st. 1. ZOO da je najmoprimac dužan dopustiti održavanje i popravljivanje stvari najmodavcu stoji mišljenje: „*Makar je time njegova uporaba stvari u nekoj mjeri ograničena kao i njegov posjed, najmoprimac je dužan dopustiti najmodavcu održavanje jer je to u interesu obje ugovorene strane.*“ (Gorenc i sur., 2012.)

Isto tako, prema riječima autorice rada najmoprimac je dužan obavijestiti o potrebama popravka bez odgađanja najmodavca jer u suprotnome odgovara za nastalu štetu zbog vlastite neodgovornosti tj. neobavještavanja najmodavca o nastaloj šteti - popravcima.

Uz neke stvari i njihovu uporabu vezana je obveza plaćanja poreza i/ili drugih javnih tereta odnosno davanja.(Gorenc i sur., 2012.) Tako je člankom 554. st. 5. ZOO propisano da najmodavac snosi poreze i druge javne terete iznajmljene stvari.

Raskid ugovora i sniženje najamnine zbog neodržavanja prema čl.555. ZOO navodi da ako za vrijeme trajanja najma stvar dospije u takvo stanje da ne može služiti ugovorenoj uporabi ili ako je zbog potrebnih popravka 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. Također najmodavac se mora „...uzdržati od preinaka na iznajmljenoj stvari koje bi ometala njezinu uporabu, osim uz pristanak najmoprimca. U protivnom najmoprimac ima pravo na sniženje najamnine.“(Klarić, Vedriš.,2009.)

Najmodavac odgovara za sve materijalne nedostatke koji smetaju ugovorenoj ili redovitoj uporabi, pa i onda ako za njih nije znao ili je tvrdio da stvar nema nikakvih nedostataka. (Klarić, Vedriš., 2009.) No, prema ZOO čl.557.st. 2., najmodavac ne odgovara za nedostatke koji su u trenutku sklapanja ugovora bili poznati najmoprimcu ili mu nisu mogli ostati nepoznati, ali odgovara za nedostatke koji su najmoprimcu, zbog njegove krajnje nepažnje, ostali nepoznati, ako je za njih znao i namjerno ih prešutio. Nema odgovornosti za nedostatke ako je ugovorom isključena, osim ako su od strane najmodavca namjerno prešućeni ili monopolskim položajem nametnuti. Ako najmodavac ne otkloni nedostatke u primjerenom roku što ga odredi najmoprimac, ovaj ima alternativni zahtjev – raskinuti ugovor ili zahtijevati sniženje cijene, a u oba slučaja pravo na naknadu štete. (Klarić, Vedriš., 2009.)

Razmatrajući odgovornost za pravne nedostatke ZOO čl.560.st.1. određuje da kada treći polaže neko pravo na iznajmljenoj stvari ili njezinu dijelu i obrati se zahtjevom najmoprimcu ili samovlasno oduzme stvar najmoprimcu, ovaj je dužan obavijestiti o tome najmodavca, osim kada to ovaj već zna, inače mu odgovara za štetu. Dakle, iznajmljena stvar koju najmodavac predaje najmoprimcu može imati pravo trećeg na toj stvari ili na njezinu dijelu, a s obzirom da je iznajmljena stvar predmet kojim se obveza ispunjava za obje strane najmodavac bi trebao obavijestiti najmoprimca da je iznajmljena stvar i na pravu trećeg kako isti ne bi samovlasno oduzeo stvar najmoprimcu ili kako najmoprimac ne bi morao odgovarati za štetu ukoliko ne obavijesti o tome najmodavca. Također najmodavac je dužan najmoprimcu naknaditi štetu ukoliko se utvrdi da trećemu pripada pravo koje u potpunosti isključuje najmoprimca na korištenje stvari, te također najmoprimac po sili zakona ima pravo raskinuti ugovor. Ali, najmoprimcu se može i ograničiti pravo na korištenje stvari - ograničenje pravom trećeg, te stoga najmoprimac može, s obzirom na okolnosti koje su ograničene, zahtijevati sniženje najamnine, raskinuti

ugovor ukoliko mu ograničenja ne odgovaraju ili su mu „pretjerana“ i može zahtijevati naknadu štete.

2.2.2. Obveze najmoprimca

Najmoprimac je sukladno članku 561. ZOO, dužan rabiti stvar u skladu s ugovorom i namjenom stvari kao dobar gospodarstvenik, odnosno dobar domaćin. On odgovara za štetu koja može nastati zbog protuugovorne uporabe i uporabe kojoj stvar nije namijenjena, neovisno o tome je li stvar rabio on ili neka osoba po njegovu nalogu, podnajmoprimac ili koja druga osoba kojoj je on prepustio stvar na uporabu.

Sukladno članku 562. ZOO, ako najmoprimac i nakon opomene najmodavca rabi stvar protivno ugovoru ili njezinoj namjeni, zanemaruje njezino održavanje, oštećuje stvar, osobito ako neovlašteno prepušta trećemu uporabu stvari, najmodavac može otkazati ugovor bez pridržavanja otkaznog roka.

Najmoprimac je dužan plaćati najamninu u rokovima određenim ugovorom ili zakonom, a u nedostatku ugovorne ili zakonske odredbe, kako je uobičajeno u mjestu predaje stvari najmoprimcu. Ako nije drukčije ugovoreno ili propisano, najamnina se plaća nakon isteka vremena najma, odnosno polugodišnje ako je najam sklopljen na jednu ili više godina, a ako je ugovor sklopljen na neodređeno vrijeme, a drukčije nije ugovoreno, najamnina se plaća mjesečno.

Sukladno članku 564. ZOO, najmodavac može otkazati ugovor o najmu bez pridržavanja otkaznog roka ako je najmoprimac dva uzastopna roka u zakašnjenju s plaćanjem najmnine ili znatnog dijela najmnine. Ali ugovor ostaje na snazi ako najmoprimac plati iznos dužne najmnine prije nego mu je otkaz priopćen.

Najmodavac nekretnine ima za dužnu najamninu i ostale tražbine iz ugovora o najmu založno pravo na unesenim stvarima najmoprimca, koje mogu biti predmet ovrhe, te ih može zadržati do namirenja tih tražbina.

Najmoprimac je dužan nakon prestanka najma vratiti iznajmljenu stvar. On ne odgovara za istrošenost stvari nastalu njezinom redovitom uporabom, niti za oštećenja kao posljedicu

dotrajalosti. Ako nije drukčije ugovoreno, najmoprimac je dužan, ukoliko je izvršio kakve promjene na stvari, ovu vratiti u stanje u kojem je bila u vrijeme predaje u najam. Najmoprimac ima pravo odnijeti dodatke što ih je učinio na stvari ako je odvajanje moguće bez oštećenja stvari, ali pravo je najmodavca da ih zadrži ako mu isplati njihovu protuvrijednost u vrijeme vraćanja.

2.3. Podnajam

Temeljem članka 567. ZOO, najmoprimac može samo uz suglasnost najmodavca iznajmljenu stvar dati u podnajam ili je po nekoj drugoj osnovi prepustiti drugome na uporabu. Najmoprimac jamči najmodavcu da će podnajmoprimac rabiti stvar prema ugovoru o najmu.

Najmodavac može, radi naplate svojih tražbina koje ima prema najmoprimcu, zahtijevati neposredno od podnajmoprimca isplatu iznosa koje ovaj duguje najmoprimcu na temelju ugovora o podnajmu. Podnajam prestaje sukladno članku 569. ZOO, u svakom slučaju kad prestane najam.

2.4. Razlike u odnosu na Ugovor o zakupu

Ugovorom o zakupu zakupodavac obvezuje predati zakupniku određeni poslovni prostor, a zakupnik se obvezuje za to mu platiti određenu zakupninu. Ovdje treba naglasiti da se, prema odredbama čl. 5. st. 1. Zakona o zakupuposlovnog prostora (nadalje: ZZPP), zakupodavac obvezuje predati zakupniku određeni poslovni prostor *na korištenje*.

Korištenje obuhvaća uporabu stvari s pravom crpljenja plodova. (Vedriš, Klarić, 1998.) Upravo u svezi s time napominje se, da se definicija zakupa koja govori o korištenju u biti ne razlikuje od one iz Zakona o obveznim odnosima, iako se prema odredbama čl. 567.

st. 1. stvar daje na uporabu, a ne na korištenje, budući da prema odredbama čl. 567. st. 2.

uporaba obuhvaća i uživanje stvari pod kojom se podrazumijeva pribiranje plodova, što znači da korištenje obuhvaća uporabu stvari proširenu pravom crpljenja plodova. (Vedriš, Klarić, 1998.)

Zakonodavac je, nesumnjivo, prihvaćajući pojam "*korištenja*" imao na umu takvo njegovo šire značenje, svojstveno institutu zakupa pa tako i zakupu poslovnog prostora. To je vidljivo i iz obrazloženja koje je dato prilikom donošenja Zakona o zakupu poslovnog prostora, a u svezi s odbijanjem prijedloga da se umjesto izraza zakup upotrijebi izraz najam.

Naime, u pravnoj teoriji pravi se razlika između uporabe i korištenja kao dvaju vlasničkih ovlaštenja pri čemu je korištenje širi pojam jer obuhvaća i crpljenje plodova. Sukladno tome neplodonosne stvari daju se na uporabu, a plodonosne na korištenje. Ako je predmet ugovora uporaba stvari za plaću rije je o najmu, a ako se daje na korištenje tada je rije o zakupu. Vladajuće je gledište u pravnoj teoriji i praksi da se prostori namijenjeni za obavljanje djelatnosti daju na korištenje odnosno zakup, jer omogućuju korisniku stjecanje prihoda obavljanjem poslovne djelatnosti u njima. Djelatnost koja zahtijeva poslovni prostor ne može dati prihod bez poslovnog prostora."

Podzakup je uređen odredbama čl. 20. st. 1. ZZPP prema kojima zakupnik nema pravo poslovni prostor ili dio poslovnoga prostora dati u podzakup, osim ako nije drukčije ugovoreno. Načelno, dakle, zakupnik nema pravo dati poslovni prostor u podzakup osim ako nije drukčije ugovoreno.

Nadalje, temeljem čl. 20. Zakona o zakupu poslovnog prostora nije dopušteno dati poslovni prostor u podzakup zakupniku iz čl. 6. st. 5. ZZPP - hrvatski invalidi Domovinskog rata, razvojačeni hrvatski branitelji, članovi obitelji hrvatskih branitelja i civila poginulih, zatočenih ili nestalih i udruge invalida Domovinskog rata, ako se radi o poslovnom prostoru na kojem je zasnovao zakup na temelju uvjeta iz te odredbe.

S tim u svezi iznosi, podzakup bi bio dopušten i za navedene kategorije zakupnika, ako je ugovorom predviđena takva mogućnost. Istina je da članak 20. ZZPP ne predviđa sankciju za slučaj da je ugovor o podzakupu sklopljen protivno odredbama čl. 20. st. 3.

S obzirom da zakupnik ne može dati poslovni prostor ili dio poslovnog prostora u podzakup bez suglasnosti zakupodavca, čl. 20. st. 1. ZZPP, suprotno ponašanje zakupnika, dakle davanje u podzakup poslovnog prostora kad to nije ugovoreno, značilo bi korištenje poslovnog prostora protivno ugovoru, s daljnjim zakonom predviđenim posljedicama - pretpostavke za otkaz, naknada štete.

Stoga će se u praksi pokazati spornim da li se u određenom slučaju radi o davanju poslovne prostorije u podzakup.

2.4.1. Sudska praksa

Prema odluci Vrhovnog suda RH, **Rev-3238/93** od 19. listopada 1994., ocijenjeno je da pružanje gostima zabavnog sadržaja – bilijar, na temelju ugovora o poslovnoj suradnji između zakupoprimca i treće osobe u sklopu postojeće ugostiteljske usluge koje pruža zakupoprimac nema značenje izdavanja poslovnih prostorija u podzakup. Zakupodavac nije u izravnom odnosu s podzakupnikom pa nema mogućnosti za otkazivanje ugovora o podzakupu, ali otkazivanjem ugovora o zakupu prestaje i ugovor o podzakupu.(VSRH, Rev-3238/93, Presuda od 19. Listopada 1994.)

Tako i prema odluci Vrhovnog suda RH, **Rev-1488/96** od 18. svibnja 1990. otkazom ugovora o zakupu poslovnog prostora prestaje i ugovor o podzakupu.

U obrazloženju se navodi:

"U situaciji, kada je vlasnik poslovnog prostora prema zakupcu pravomoćnom odlukom suda ostvario svoje pravo na otkaz ugovora o zakupu i obvezu zakupoprimca da mu taj prostor preda u posjed, ugovor o podzakupnom odnosu nema nikakav pravni učinak prema vlasniku poslovnog prostora, kako to pravilno ističu i nižestupanjski sudovi, jer takav pravni posao slijedi sudbinu ugovora o zakupnom odnosu, čl. 57. st. 2. Zakona o poslovnim zgradama i prostorijama. Jednako tako okolnost što vlasnik poslovnog prostora od tužitelja u posebnoj parnici zahtijeva plaćanje zakupnine za korištenje spornog poslovnog prostora, na strani tužitelja ne stvara povoljniju pravnu situaciju, a izvršena

ulaganja u uređenje lokala i isplata određene novčane gotovine zakupcu na ime zaključenog podzakupnog odnosa, nije činjenica koja bi utjecala na mogućnost donošenja drugačije odluke o sporu. Stoga je za zaključiti, da se u konkretnom slučaju ne ostvaruju opozicijski prigovori iz čl. 56. tada važećeg Zakona o izvršnom postupku, zbog čega su nižestupanjski sudovi pravilnom primjenom propisa materijalnog prava zahtjev tužbe kao neosnovan opravdano odbili."(VSRH,Rev-1488/96, 19.svibanj 1990.)

3. UGOVOR O NAJMU STANA

Važnost zakonskog uređenja ugovora o najmu stana ima, osim jasnih zahtjeva za pravnom sigurnosti, i značajne socijalne razloge. Tako rješavanje stambenih problema pojedinaca i obitelji predstavlja ostvarivanje elementarne ljudske potrebe. Ono pak ima pozitivan utjecaj na radnu sposobnost i motiviranost, zdravlje ljudi, podizanje novih naraštaja. Stambena kriza, kao raskorak između stambenih potreba i mogućnosti njihova zadovoljenja, može se uspješno suzbiti, između ostalog, i uvođenjem jasnog zakonskog okvira i prakse za zaključenje ugovora o najmu stana.(Pichler, 2015.)

Osim toga, u razvijenim društvima mijenjaju se i stambene potrebe te dolazi do veće mobilnosti i potrebe prilagođavanju europskom tržištu rada. Ovo se pogotovo odnosi na mlade samce ili parove bez djece koji se najviše odlučuju na najam stana. Prostorno-komunalni razlozi, koji se isprepliću s gospodarskim razlozima, također nalažu uređenje odnosa iz ugovora o najmu stana. Na tržištu nekretnina u Hrvatskoj postoji sve veći trend povratka mladih kući, k roditeljima, dok veliki broj ljudi danas teško može dobiti kredit za kupnju nekretnine. Također, u recesijskim vremenima, ukoliko ljudi ostanu bez posla i stalnih primanja, kredit postaje veliko financijsko opterećenje do mjere da bez mogućnosti otplate kredita, a zbog ovrhe, ostaju bez kuće ili stana te se nađu na ulici. Zbog toga je prodaja stanova posljednjih godina znatno pala, ali se posljedično u većoj mjeri traže stanovi za najam. Traže ih svi, od studenata i poslovnih ljudi, preko samaca i mladih obitelji, do onih s već starijom djecom.

Kada bi u Hrvatskoj postojao uređen sustav iznajmljivanja stanova, posebno u reguliranju odnosa na relaciji najmoprimac – najmodavac – država, lakše bi se i točno znalo tko ima kakva prava i obveze. Ljudi bi vjerojatnije živjeli u stanovima za iznajmljivanje nego što bi investirali u kupnju vlastite nekretnine. No, u Hrvatskoj taj sustav nije uređen i postoje tek sporadični primjeri novoizgrađenih zgrada koje se iznajmljuju. Najčešće je riječ o pokušaju građevinara da makar i na taj način isplate investiciju koja slabo prolazi na tržištu nekretnina.(Pichler, 2015.)

Najčešće je riječ o pokušaju građevinara da makar i na taj način isplate investiciju koja slabo prolazi na tržištu nekretnina. Zakonski okvir za uređenje ove problematike, postavljen još 1996. godine donošenjem Zakona o najmu stanova, nije se pokazao dostatnim. Tako je i Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja donijelo Nacrt prijedloga Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o najmu stanova. Međutim, intencija Ministarstva kao predlagača Nacrta prije svega ima za cilj uređenje uvjeta kada najmodavac može otkazati ugovor o najmu zaštićenom najmoprincipcu, rokova u kojima se zaštićenim najmoprincipcima treba osigurati drugi odgovarajući stan kako bi se vlasnicima fizičkim osobama stan vratio u posjed, te elemenata za određivanje zaštićene najamnine.(Pichler, 2015.)

Donošenje Zakona o najmu stanova NN 91/96 (nadalje: ZONS), pobudilo je poseban i razumljiv interes. To je razumljivo budući da je time započelo novo pravno uređenje stambenih odnosa u Republici Hrvatskoj, ukidanjem stanarskog prava i uređenjem korištenja stana na ugovornom temelju, uvažavajući pri tome nove vlasničkopravne odnose nastale ukidanjem društvenog vlasništva.(Brežanski, 2002.) Koliko je ZONS u tome uspio, govori i činjenica da je ocjenu ustavnosti toga Zakona predložilo nekoliko tisuća pojedinaca i nekoliko pravnih osoba - udruge stanara, vlasnika stanova i sl..Nekim zakonskim rješenjima podjednako su nezadovoljni i vlasnici stanova i stanari.(Ivanović, 1999.)Isticalo se da je ZONS u mnogim pitanjima nedorečen i da je ostalo dosta otvorenih pitanja.(Brežanski, 2002.) U tom smislu je i Ministarstvo stavilo izmjene ZONS na javnu raspravu, te pozvalo građane da svoje prijedloge i primjedbe pošalju da web-stranicu Ministarstva do 6. siječnja 2014. godine.

Iz predloženih izmjena i dopuna ZONS vidljiva je osnovna namjera zakonodavca da omogući vlasnicima da u određenim rokovima mogu nesmetano raspolagati svojim stanom, a zaštićenim se najmoprincipcima pruža mogućnost da svoje stambeno pitanje riješe na najpovoljniji način uz subvenciju države i lokalne samouprave. Međutim, predloženim izmjenama i dopunama ZONS, izvan zakonodavnog obuhvata ostaje uređenje određenih odnosa iz ugovora o najmu stana. Tako i nadalje ostaju otvorena određena pitanja koja izazivaju nedoumice i pravnu nesigurnost zbog nedostataka u zakonskom uređenju ove teme u analiziranim sklapanjima ugovora o najmu stana uočen je i problem reguliranja pitanja uvjeta najma stana koji nisu propisani ZONS. Temeljem čl. 3., st. 3. ZONS, uvjete

sklapanja ugovora o najmu stana koji nisu propisani ovim Zakonom stranke ugovaraju slobodno.(Tumbri, 1997.)

U tom smislu, može se zaključiti i da ukoliko najmodavac želi da pridržavanje kućnog reda vezuje najmoprimca, potrebno je da u ugovor o najmu stana unese odredbu koja će upućivati na primjenu kućnoga reda u režimu najmoprimčeve uporabe stana. Ukoliko stranke u ugovor nisu unijele ovakvu odredbu, može se zaključiti da pravila kućnog reda ne bi obvezivala najmoprimca. Ovo je od posebne važnosti stoga što razlozi za otkaz ugovora o najmu stana od strane najmodavca, temeljem čl. 19. ZONS, nisu taksativno navedeni što znači da najmodavac može otkazati ugovor o najmu stana i u drugim slučajevima, osim onih navedenih čl. 19. ZONS-a, bilo da je ugovor zaključen na određeno ili neodređeno vrijeme.(Žuvela, 1998.)

Neprecizno uređenje režima najmoprimčeve uporabe stana može biti temelj za šikanozno postupanje kako samog najmoprimca, ali i najmodavca i ostalih najmoprimaca ili korisnika zgrade. Osim navedenih, buduća reforma prava najma stana trebala bi uključiti i sljedeća sporna pitanja: određivanja tijela za mirno rješavanje sporova između najmodavca i najmoprimca, dinamike kojom bi najmodavac ulazio u stan radi kontrole korištenja (Markić, 2009.), dužnosti plaćanja troškova zajedničke pričuve, standarda opremljenosti i iskoristivosti stanova koji se daju u najam. Preciznom zakonskom regulacijom ovih pitanja, ugovor o najmu stana, kao način rješavanja stambenog pitanja, postaje ozbiljna alternativa ugovoru o kupnji stana.

Buduća reforma prava najma stana trebala bi uključiti i neka sporna pitanja kao što su određivanje tijela za mirno rješavanje sporova između najmodavca i najmoprimca, dinamike kojom bi najmodavac ulazio u stan radi kontrole korištenja, dužnosti plaćanja troškova zajedničke pričuve, standarda opremljenosti i iskoristivosti stanova koji se daju u najam. Preciznom zakonskom regulacijom ovih pitanja, ugovor o najmu stana, kao način rješavanja stambenog pitanja, postaje ozbiljna alternativa ugovoru o kupnji stana. Zakonodavna djelatnost na ovom području ne bi smjela prestati usvajanjem izmjena i dopuna ZONS, predloženih od strane Ministarstva, već bi trebala biti početak cjelovitog uređenja prava najma stana u Republici Hrvatskoj. Korištenjem iskustava drugih zemalja mogu se naći isprobana rješenja i izbjeći mnoge pogreške.

3.1. Pojam, oblik i sadržaj

Prema Zakonu o najmu stanova članku 2. stanom se smatra skup prostorija namijenjenih za stanovanje s prijeko potrebnim sporednim prostorijama koje čine jednu zatvorenu građevinsku cjelinu i imaju posebni ulaz. Ostale prostorije u zgradi koje najmoprimac koristi - garaže, praonica rublja, sušionica rublja i slično, mogu biti predmet ugovora o najmu stana, a za njihovo korištenje plaća se posebna naknada (čl.2.st.2.ZONS). Objekt ugovora o najmu stana može biti i dio stana (čl. 5. ZONS).

Subjekti ugovora o najmu stana mogu biti najmodavac kao vlasnik stana, a najmoprimac svaka naravna, fizička osoba. Ugovor o najmu stana sklapa se s jednom osobom, iznimno s oba bračna druga. Uz najmoprimca pravo uporabe stana imaju i članovi njegova obiteljskog domaćinstva. (Klarić, Vedriš., 2014.)

Za valjanost ugovora o najmu stana zahtijeva se pisani oblik, Izostane li, ugovor je ništetan. Ugovor o najmu dužan je najmodavac dostaviti nadležnom upravnom tijelu jedinice lokalne samouprave i poreznom uredu. Ugovorni sadržaj strane u načelu oblikuju prema svojim potrebama. Ipak ZONS naznačuje što bi osobito trebalo ući u njegov sadržaj. (Klarić, Vedriš., 2014.)

Tako prema članku 5. ZONS propisano je da ugovor o najmu stana sadrži sljedeće:

- 📖 imena ugovornih strana,
- 📖 opis stana, odnosno dijela stana koji se daje u najam,
- 📖 visinu najamnine i način plaćanja,
- 📖 vrstu troškova koji se plaćaju u svezi sa stanovanjem i način na koji će se plaćati,
- 📖 podatke o osobama koje će se zajedno s najmoprimcem koristiti stanom,
- 📖 vrijeme trajanja najma,
- 📖 odredbe o održavanju stana,
- 📖 odredbe o uporabi zajedničkih prostorija, zajedničkih dijelova i uređaja zgrade i zemljišta koje služi zgradi,
- 📖 odredbe o primopredaju stana.

ZONS nije prepustio u potpunosti utvrđivanje visine najamnine ugovorenim stranama. On razlikuje zaštićenu najmninu i slobodno ugovorenu najmninu. (Klarić, Vedriš., 2014.)

Člankom 7.st.1. ZONS uređeno da je zaštićena najamnina ona koja se određuje na temelju uvjeta i mjerila koje utvrđuje Vlada Republike Hrvatske. Uvjeti i mjerila utvrđuju se ovisno o opremljenosti stana, iskoristivosti stana, troškovima održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, kao i o platnim mogućnostima obiteljskog domaćinstva najmoprimca (čl.7.st. 2. ZONS).

Zaštićena najamnina ne može biti niža od iznosa potrebnog za podmirenje troškova redovitog održavanja stambene zgrade, određenog posebnim propisom (čl.7.st.3. ZONS).

Sukladno čl.8. ZONS zaštićenu najmninu plaćaju korisnici koji:

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

Ostali najmoprimci plaćaju tzv. *slobodno ugovorenu najmninu*, no predviđena su određena ograničenja i za njezinu visinu. (Klarić, Vedriš., 2014.) Ograničenja za slobodno ugovorenu najmninu propisana su čl.10 i čl.11 ZONS, te određuju da slobodno ugovorena najamnina iz ugovora o najmu stana sklopljenog na neodređeno vrijeme ne može se mijenjati prije isteka roka od jedne godine. Nakon toga roka, svaka ugovorna strana može u pisanom obliku predložiti izmjenu najamnine. Pri izmjeni najamnine nakon proteka određenog roka najamnina se može ugovoriti za daljnje razdoblje najviše do iznosa koji odgovara iznosu 20% većem od prosječne slobodno ugovorene najamnine u istom naselju, odnosno županiji za stan koji se po površini, opremljenosti i položaju može usporediti sa stanom koji se daje u najam. Podatke iz gore prethodne odredbe o visini prosječne najamnine daje upravni odjel jedinice lokalne samouprave nadležan za poslove stanovanja, na temelju podataka iz popisa koji vodi po stanovima. Ukoliko novopredložena najamnina prelazi iznos koji je predložio upravi odjel jedinice lokalne samouprave nadležan za poslove stanovanja, najmoprimac ima pravo u roku od 30 dana od dana novopredložene visine najamnine putem suda zatražiti utvrđivanje njezine visine. Do

donošenja odluke suda, najmoprimac plaća predujam najamnine u visini ugovorene najamnine.

3.2. Međusobna prava i obveze ugovornih strana

Osnovna je obveza *najmodavca* da najmoprimcu preda stan pogodan za stanovanje i omogući mu uporabu stana prema odredbama ugovora i u tu svrhu stan redovito održava. Za eventualne nedostatke i štetu njima prouzročenu najmodavac odgovara prema općim pravilima obveznog prava.(Klarić, Vedriš., 2014.)

Najmodavac i najmoprimac sastavljaju zapisnik kojim se utvrđuje stanje u kojem se stan nalazi u vrijeme predaje(čl.12.st. 2. ZONS).

Za dužnu najamninu i naknadu štete na stanu i uređajima, najmodavac ima zakonsko založno pravo na unesenom pokućstvu i drugim pokretninama najmoprimca i članova njegovog obiteljskog domaćinstva. On ima i pravo te stvari, prilikom iseljenja najmoprimca, zadržati dok mu ne bude plaćena dužna najamnina odnosno naknada štete. (Klarić, Vedriš., 2014.)

Svi javni tereti u vezi sa stanom padaju na najmodavca. Najmodavac ne smije najmoprimca smetati u ugovorenoj uporabi stana. Tako npr. može u iznajmljene prostorije ulaziti samo uz odobrenje najmoprimca. Jedina je iznimka ako je ulaz u prostorije nužan radi održavanja objekta ili u vezi s provjerom dogovorenog načina uporabe.(Klarić, Vedriš., 2014.)

Glavna *najmoprimčeva* obveza je da na vrijeme plaća najamninu. Rokovi plaćanja određuju se ugovorom ili propisom.(Klarić, Vedriš., 2014.) Najmoprimac je dužan čuvati stan i nakon prestanka najma predati ga najmodavcu u stanju u kome je stan primio. Najmoprimac ne odgovara za promjene do kojih je došlo zbog redovite uporabe stana. Bez pisane suglasnosti najmodavca ne smije izvršiti nikakve preinake u stanu, zgradi, ili zajedničkim prostorijama. Za dužnu najamninu i počinjenu štetu solidarno odgovaraju najmoprimac i članovi njegova domaćinstva. (Klarić, Vedriš., 2014.)

Prema čl.18.st.1.ZONS najmoprimac ima pravo uporabe zajedničkih prostorija, dijelova i uređaja zgrade nužnih za korištenje stanom te pravo korištenja zemljišta koje služi zgradi.

Najmoprimac ima pravo uporabe i drugih zajedničkih prostoriya, dijelova i uređaja zgrade, ako je to određeno ugovorom (čl.18.st.2.).

3.3. Podnajam

Najmoprimac može dati stan ili dio stana u podnajam samo uz suglasnost najmodavca. Ugovor o podnajmu dužan je najmoprimac dostaviti najmodavcu i poreznoj upravi. (Klarić, Vedriš., 2014.)

3.4. Prestanak ugovora o najmu stana

Sukladno zakonskoj odredbi ZONS-a ugovor o najmu stana prestaje:

📖 **istekom vremena** ako je sklopljen na određeno vrijeme smatrat će se prešutno obnovljenim za isto vrijeme trajanja ako ni jedna ugovorna strana najmanje 30 dana prije isteka ugovorenog vremena ne obavijesti u pisanom obliku drugu ugovornu stranu da ne namjerava sklopiti ugovor na određeno vrijeme za daljnje razdoblje (čl.25.ZONS). Ukoliko najmodavac želi sklopiti ugovor o najmu stana za daljnje razdoblje, ali prema izmijenjenim uvjetima, dužan je o tome obavijestiti najmoprimca u roku i na način od 30 dana prema prethodno navedenom članku. No ukoliko najmoprimac u roku od 15 dana od primitka obavijesti od strane najmodavca ne prihvati ponudu, smatrat će se da ne želi sklopiti ugovor za daljnje razdoblje (čl.25.st.2. i 3.),

📖 **otkazom** ako je sklopljen na **neodređeno** vrijeme najmoprimac može otkazati ugovor o najmu stana sklopljen na neodređeno vrijeme ali je o tome dužan izvijestiti najmodavca najmanje 3 mjeseca prije dana kada namjerava iseliti iz stana (čl.23. ZONS),

📖 **najmodavac može otkazati** ugovor o najmu stana iz razloga koji su predviđeni u čl.19 ZSN.

Dva su razloga – **prvi** se odnosi na uporabu stana suprotno Zakonu i ugovoru o najmu stana (Klarić, Vedriš., 2014.), neplaćanje najamnine i drugih troškova, ako najmoprimac daje stan ili dio stana u podnajam bez dopuštenja najmodavca, ako najmoprimac ili drugi korisnici stana ometaju druge najmoprimce, ako se stanom koristi osoba koja nije navedena ugovorom o najmu i to za vrijeme dulje od 30 dana bez dopuštenja najmodavca, ako se najmoprimac i drugi korisnici stana ne koriste stanom za stanovanje, već se njime koriste u cijelosti ili djelomično za druge namjene (čl.19.st.1.).

Drugi se svodi na namjeru najmodavca da se useli u stan ili da u njega useli svoje potomke, roditelje ili osobe koje je dužan uzdržavati. Otkazni rok u slučaju prve grupe razloga je tri mjeseca, a za drugi razlog šest mjeseci. Najmodavac ne može dati otkaz iz prvo navedenog razloga ako prethodno pisano ne opomene najmoprimca da otkloni razloge za otkaz i u tu svrhu mu ostavi rok od 30 dana. Opomena nije potrebna ako najmoprimac više od dva puta postupi suprotno ugovoru odnosno zakonu.(Klarić, Vedriš., 2014.),

📖 **raskidom** - prema ZONS raskid je rezerviran samo za najmodavca i to u dva slučaja (Klarić, Vedriš., 2014.):

- ✓ 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.

Prema zakonskoj odredbi čl.20.st.2. ZONS najmodavac raskida ugovor o najmu stana u pisanom obliku, s obrazloženjem i rokom iseljenja iz stana koji ne može biti kraći od 15 dana,

📖 **sporazumom** ugovornih strana u svako doba. Sporazumom uređuju i način i vrijeme primopredaje stana. (Klarić, Vedriš., 2014.),

📖 **smrt, odnosno prestanak ugovornih strana** – slično kao i kod zakupa ni ugovor o najmu stana ne prestaje smrću, promjenom ili prestankom, ako je pravna osoba, najmodavca.(Klarić, Vedriš., 2014.) Tako je prema čl.24.st.1. ZONS uređeno da u slučaju smrti ili promjene najmodavca, prestanka najmodavca kao pravne osobe, prava i dužnosti najmodavca iz ugovora o najmu stana prelaze na njegova

nasljednika ili pravnog sljedbenika. U slučaju smrti najmoprimca ili kada najmoprimac napusti stan, prava i dužnosti najmoprimca iz ugovora o najmu stana prelaze na njegovog bračnog druga – ex lege. Ako bračnog druga nema, prava i obveze iz ugovora o najmu prelaze na dijete, pastorka ili najmoprimčeva usvojenika koji je naveden u ugovoru o najmu, ovisno o njihovu sporazumu (čl.24.st.2. ZONS). Prema navedenoj nastaloj promjeni čl.24.st.3. uređuje da najmoprimac ili osobe s koje s njim stanuju dužne su obavijestiti najmodavca u roku od 30 dana od smrti ili iseljenja najmoprimca. U istom roku dužne su te osobe obavijestiti najmodavca ako ne žele produžiti ugovorni odnos. Ukoliko osobe na koje prelaze prava i obvezene ne postignu sporazum o tome tko će preuzeti prava i obaveze iz ugovora o najmu, protekom roka od 30 dana od smrti ili iseljenja najmoprimca, smatrat će se da stan koriste bez ugovora o najmu stana (čl.24.st.4. ZONS).

Potrebno je napomenuti da se režim ugovora o najmu stana unekoliko mijenja ako se sklapa sa *zaštićenim najmoprimcem*. Naime, prema odredbi iz čl.30 ZONS danom stupanja na snagu toga Zakona bivši nositelji stanarskog prava, prava trajnog korištenja stana u društvenom vlasništvu, stječu prava i obveze najmoprimca. Te osobe imaju pravo, prilikom sklapanja ugovora o najmu stana na neodređeno vrijeme, ugovoriti zaštićenu najamninu. Na strani vlasnika stana propisana je obveza sklapanja ugovora o najmu stana. Ako bi vlasnik, na zahtjev najmoprimca, odbio sklopiti ugovor o najmu, najmoprimac se može obratiti tužbom sudu pa će presuda suda zamijeniti taj ugovor.(Klarić, Vedriš., 2014.)

ZONS (čl.30.-49.) vrlo detaljno razrađuje ugovorni položaj zaštićenog najmoprimca. Ovdje nećemo ulaziti u pojedinosti, tek bismo napomenuli da, osim zaštićene najamnine, takav najmoprimac ima određenu zaštitu od otkaza. U nekim slučajevima otkaza imao je, prema st.2.čl.40. ZONS, pravo na drugi useljivi odnosno odgovarajući stan s pravima i obvezama zaštićenog najmoprimca. No, tu je odredbu ukinuo Ustavni sud 1998. g. U slučaju prodaje stana, zaštićeni najmoprimac ima pravo prvokupa.(Klarić, Vedriš.,2014.)

3.5. Sudska praksa

O otkazu ugovora o najmu stana i obliku ugovora govori nam i sudska praksa Vrhovnog suda RH u obrazloženju, **Rev 375/09-2** od 18. kolovoza 2009. da su nižestupanjski sudovi pravilno prihvatili tužbeni zahtjev tužitelja iz sljedećih razloga: *Odredbama čl. 19. Zakona o najmu stanova ("Narodne novine" broj 91/96, 48/98 i 166/98 – dalje: ZONS) propisano je u st. 1. al. 1. da najmodavac može otkazati ugovor o najmu stana ako se najmoprimac ili drugi korisnici stana koriste stanom suprotno zakonu i ugovor o najmu stana, a osobito ako najmoprimac ne plati u ugovorenom roku najamninu i druge ugovorene troškove u vezi sa stanovanjem. Prema st. 2. najmodavac ne može najmoprimcu otkazati ugovor o najmu stana iako su ispunjeni uvjeti iz st. 1. ovog članka ako ga prethodno pisano ne opomene da u roku od 30 dana otkloni razloga za otkaz.*

Prema odredbama čl. 22. ZONS (st. 1.) najmodavac daje otkaz ugovora o najmu stana u pisanom obliku s obrazloženjem, neposredno uz potpis najmoprimca ili poštom preporučeno, s time da (st. 2.) otkazni rok za iseljenje najmoprimca u slučaju iz čl. 19. Zakona je 3 mjeseca. Otkazni rok počinje teći prvog dana slijedećeg mjeseca od mjeseca u kojem je otkaz primljen. Ako (st. 3.) najmoprimac odbije primiti pisani otkaz, otkazni rok počinje teći od dana kada je obavijest o otkazu predana na pošti. Ako se (st. 4.) najmoprimac ne iseli iz stana u otkaznom roku, najmodavac može nadležnom sudu podnijeti tužbu za iseljenje najmoprimca.

Navedenim odredbama ZONS iste pretpostavke propisane su za slučaj ne plaćanja najamnine najmoprimcu kod otkaza ugovora o najmu i otkazu ugovora o najmu zaštićenom najmoprimcu (...). Slijedom navedenog tuženik također nije dokazao da je spornu najamninu plaćao na poseban račun, jer prema utvrđenjima nižestupanjskih sudova nije riječ o posebnom računu otvorenom samo u svrhu uplate najamnine. U odnosu na tvrdnje tuženika da je plaćao najamninu na štedne knjižice također valja reći da su neosnovane jer se radi, prema utvrđenjima nižestupanjskih sudova, o štednim knjižicama čiji tužitelji nisu ni vlasnici ni punomoćnici, pa nisu niti mogli podizati predmetni novac, niti iznosi na tim knjižicama mogu ukazivati da se radi o uplati najamnine.

U takvoj situaciji, dakle kada je ugovor o najmu, već otkazan zbog nastalih uvjeta propisanih ZONS za otkaze ugovora, odnosno su tužiteljice stekle prava propisana ZONS za slučaj ne plaćanja najamnine, pravilno su dakle nižestupanjski sudovi primijenili materijalno pravo kada su zaključili da tuženik bez valjane pravne osnove posjeduje predmetni stan u vlasništvu tužiteljica, te prihvatili tužbeni zahtjev i naložili tuženiku iseljenje i predaju navedenog stana. (VSRH, Rev 375/09-2, Presuda od 18.kolovoza 2009.).

Prema stajalištu sudske prakse Vrhovnog suda RH, **Rev 691/2011-2** presuda od 26.10.2011. Ugovora o najmu stana sa zaštićenom najamninom navodi sljedeće: Materijalnopravno pitanje za koje smatra da odluka u sporu ovisi o rješenju tog pitanja i koje je istovremeno važno za jedinstvenu primjenu zakona i ravnopravnost građana glasi: „*Može li osoba koja ima u vlasništvu useljivu kuću i (ili) stan biti utvrđena članom obiteljskog domaćinstva zaštićenog najmoprimca, u ovom postupku tužiteljice?*“

Članka 31. stavak 2. alineja 2. Zakona o najmu stanova ("Narodne novine", broj 53/96, 91/96, 48/96 i 66/98 – dalje: ZONS) propisano je da pravo na zaštićenu najamninu nema najmoprimac koji ima u vlasništvu useljivu kuću ili stan.

Člankom 37. stavak 1. Zakona o najmu stanova određuje se da osobe koje na dan stupanja na snagu tog zakona imaju pravni položaj člana obiteljskog domaćinstva stečenog prema odredbama Zakona o stambenim odnosima upisuju se u ugovor o najmu stana.

Konačno, člankom 38. ZONS-a propisano je da u slučaju da po bilo kojoj osnovi zaštićeni najmoprimac prestane koristiti stan (smrt ili napuštanje stana) njegova prava prelaze na osobu navedenu u ugovoru o najmu stana, ovisno o sporazumu tih osoba (stavak 1.) a ako postoji spor najmoprimca određuje najmodavac (stavak 2.) koji ima i obvezu s tom osobom sklopiti ugovor o najmu stana s pravima i obvezama zaštićenog najmoprimca (stavak 4.)

Iz ovih odredbi razvidno je da je pitanje unošenja članova porodičnog domaćinstva u Ugovor o najmu stana ne vezuje uz pitanje ima li ta osoba u vlasništvu kuću ili stan jer ta ograničenja postoje samo u odnosu na ranijeg nositelja stanarskog prava kojem je sukladno odredbi članak 30. ZONS-a taj status prestao stupanjem tog zakona na snagu i to kada bivši nositelj stanarskog prava sklapa s vlasnikom stana ugovor o najmu stana jer prema odredbi

članka 31. ZONS-a nema pravo na zaštićenu najamninu ako ima u vlasništvu useljivu kuću ili stan.

Ako i kada najmoprimac sukladno članka 38. ZONS prestane koristiti stan tada se vlasnik stana može pozivati na ograničenja iz članka 31. ZONS ako dotadašnji član porodičnog domaćinstva koji stupa u poziciju ranijeg najmoprimca zahtjeva sklapanje ugovora o najmu stana s zaštićenom najamninom.

Zbog svega gore navedenog, a imajući u vidu da se radi o pitanju važnom za jedinstvenu primjenu zakona i ravnopravnost građana i o kojem ovisi odluka u ovom sporu odlučeno je kao u izreci ove presude te je revizija odbijena u smislu članka 393. ZPP. (VSRH, Rev 691/2011-2 presuda od 26.10.2011.).

4. NAJAM STANA U PRAVNIM SUSTAVIMA KONTINENTALNO EUROPSKOG PRAVNOG KRUGA

4.1. Austrija

Austrijski pravni sustav, kao i hrvatski, ima dva glavna pravna izvora prava najma stana. To su Opći građanski zakonik - *Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch* (nadalje: ABGB) i već spomenuti Zakonu o najmu stanova *Mietrechtsgesetz* (nadalje: MRG). (Pichler, 2015.) Odredbe ABGB-a supsidijarno se primjenjuju na ugovor o najmu stana ukoliko određenu situaciju ne uređuje MRG. Također, izvore prava najma predstavljaju i određeni posebni propisi. Politika pravne zaštite najmoprimaca i kontrole najamnine prvi put se javlja u ugovornom pravu Austrije za vrijeme Prvog svjetskog rata i bila je pokrenuta od socijalističke/socijal-demokratske stranke. Velika sličnost postoji između temeljnih obilježja MRG-a i ZONS-a.

Tako MRG, načelno, određuje ugovor o najmu stana kao neformalni pravni posao. Ugovor o najmu temelji se na, usmenom ili pismenom, sporazumu najmodavca i najmoprimca. Pisana forma, međutim, obvezna je samo u vezi s važenjem vremenskog ograničenja najamnine. Također, bitni elementi ugovora o najmu stana jesu: određenje ugovornih strana – najmodavca i najmoprimca, određenje prostora stana koji se daje u najam, početak i vrijeme trajanja ugovora o najmu stana, visina najamnine i drugih naknada koje se plaćaju. Najmodavac je obvezan predati objekt najma u stanju podobnom za uporabu i održavati ga u tom stanju na vlastiti trošak. (Pichler, 2015.)

Najmodavac ne smije ometati najmoprimca u ostvarivanju njegovih prava, te mora izbjegavati ometanje koje prouzroče druge osobe. Zbog povreda ovih obveza najmodavca, najmoprimac ne mora platiti najminu, odnosno dio najamnine. Obveza najmoprimca jest plaćanje najamnine, pažljiva i prikladna uporaba objekta najma kao i izbjegavanje svake

uporabe protivne ugovornim odredbama. Najmoprimac prilikom uporabe stana ne smije ometati ostale najmoprimce. Kućni red – Hausordnung, primjenjuje se na najmoprimca samo ukoliko ugovor o najmu stana upućuje na njegovu primjenu ili ukoliko je prihvaćen od strane najmoprimca. Ukoliko prava i obveze ugovornih strana, kao i određeni način uporabe objekta najma, nisu uređeni posebnim propisom niti kućnim redom, na konkretni slučaj treba primijeniti uobičajeni lokalni običaj.

I MRG poznaje ugovor o najmu stana sklopljen na određeno i neodređeno vrijeme. Ugovor o najmu sklopljen na određeno vrijeme, temeljem ABGB-a, ne zahtijeva obavijest o otkazu ugovora o najmu. Ugovor prestaje istekom vremena na koje je sklopljen, odnosno, ispunjenja okolnosti za koje se smatra da predstavljaju prestanak ugovora o najmu stana. Temeljem MRG-a, prije isteka utvrđenog roka, ugovor o najmu stana može prestati otkazom (od strane najmodavca ili najmoprimca) samo temeljem izvanrednih okolnosti. Ugovor sklopljen na neodređeno vrijeme, temeljem ABGB-a, može otkazati i najmodavac i najmoprimac davanjem obavijesti o otkazu ugovora o najmu s razumnim otkaznim rokom. Također, i ugovor sklopljen na neodređeno vrijeme može se otkazati bez otkaznog roka zbog izvanrednih okolnosti. Temeljem MRG-a, obavijest o otkazu ugovora sklopljenog na neodređeno vrijeme, najmodavac može temeljiti samo na bitnim razlozima. (Pichler, 2015.)

Austrija ima značajan socijalni stambeni fond za najam, prije svega u vlasništvu lokalne vlasti, ali također i u vlasništvu neprofitnih organizacija i privatnih tvrtki koje se bave izgradnjom socijalnih stambenih jedinica. Ovim stambenim fondom upravljaju ili same tvrtke koje su vlasnici zgrada ili posebne tvrtke osnovane u tu svrhu. Pristup najmu stanova iz socijalnog stambenog fonda jest ograničen. Za najam stana potrebno je udovoljavati uvjetima - određeni najviši iznos dohotka, beskućništvo, nezdravi uvjeti stanovanja, specifične socijalne okolnosti - obitelji s jednim roditeljem, mlada domaćinstva, starije osobe, umirovljenici, nezaposleni. (Pichler, 2015.) Međutim, veličina socijalnog stambenog fonda u Austriji smatra se nedovoljnom. Austrija ima značajan socijalni stambeni fond za najam, prije svega u vlasništvu lokalne vlasti, ali također i u vlasništvu neprofitnih organizacija i privatnih tvrtki koje se bave izgradnjom socijalnih stambenih jedinica. Ovim stambenim fondom upravljaju ili same tvrtke koje su vlasnici zgrada ili posebne tvrtke osnovane u tu svrhu. Pristup najmu stanova iz socijalnog stambenog fonda jest ograničen. Za najam stana potrebno je udovoljavati uvjetima: određeni najviši iznos dohotka,

beskućništvo, nezdravi uvjeti stanovanja, specifične socijalne okolnosti - obitelji s jednim roditeljem, mlada domaćinstva, starije osobe, umirovljenici, nezaposleni. Međutim, veličina socijalnog stambenog fonda u Austriji smatra se nedovoljnom.

4.2. Njemačka

Njemačko pravo najma, kao i obvezno pravo općenito, bilo je predmet značajnih reformi 2001. i 2002. godine. Kao i u slučaju Austrije, radi se o visoko reguliranom i opsežnom pravnom području koje, kao i u većini europskih zemalja, igra značajnu ulogu u životu europskih građana koji nemaju u vlasništvu kuću ili stan, te na taj način ovise o najmu istih. U Njemačkoj, pravni izvor prava najma predstavljaju odredbe Građanskog zakonika - Bürgerliches Gesetzbuch (nadalje: BGB), je temeljni izvor prava najma od svog stupanja na snagu, 1900. godine, s naglaskom na načelu stranačke autonomije i liberalnog vjerovanja da je pojedinac, oslobođen od tradicionalnih feudalnih, političkih i religijskih ograničenja, razumna i racionalna osoba, sposobna određivati vlastitu sudbinu, te da je u stanju odlučiti hoće li sklopiti određeni pravni posao i kakav bi trebao biti njegov sadržaj. (Pichler, 2015.)

Najam BGB definira kao davanje uporabe stvari u zamjenu za novac. Pravo najma je obvezno pravo, iako mnoge odredbe BGB-a o pravu najma upućuju na to da najam daje najmoprimcu određena stvarnopravna ovlaštenja. Temeljne obveze najmoprimca jesu plaćanje najamnine, uporaba predmeta najma s dužnom pažnjom i vraćanje predmeta najma najmodavcu nakon prestanka najma. Temeljne obveze najmodavca su omogućiti najmoprimcu posjed predmeta najma, osigurati nesmetanu uporabu predmeta najma, te kao opće pravilo, snositi troškove u vezi s iznajmljenom stvari. Općenito, ugovor o najmu, da bi bio valjan, ne mora biti sklopljen u pisanom obliku. Međutim, ugovor koji se zaključuje na razdoblje duže od godine dana mora biti u pisanom obliku. Također, može biti zaključen i u elektroničkom obliku uz upotrebu elektroničkog potpisa. U pravnoj praksi, gotovo svi ugovori o najmu, bez obzira na njihovu dužinu trajanja, sklapaju se u pisanom obliku kako bi se izbjegli problemi s dokazivanjem. Teret dokaza je na onoj stranci koja svoj zahtjev temelji na odredbama ugovora o najmu da dokaže njegovo postojanje. Ukoliko pisana forma ugovora o najmu nije primijenjena, smatrat će se da je ugovor zaključen na neodređeno vrijeme. U vezi s načinom sklapanja ugovora o najmu stana, sudska praksa i pravna znanost jednoglasno smatraju novinske oglase, prikazivanje u izlozima i reklamne prospekte, kao poziv da se stavi ponuda. Ugovorno pravo temelji se na

načelu autonomije stranaka čime se dopušta najmodavcu da ugovor o najmu zaključi s onim najmoprimcem s kojim želi. Iznimno, sudska praksa i pravna doktrina poznaju obvezu nesklapanje ugovora.(Pichler, 2015.)

Zanimljivo je spomenuti kako danas, Njemačka ima jedno od najvećih tržišta najma nekretnina u Europi. Otprilike, 60 % svih domaćinstava smješteno je u iznajmljenim nekretninama. Opća pravila prava najma primjenjuju se na 90 % iznajmljenog smještaja, a na preostalih 10 %, socijalnog smještaja, primjenjuju se posebna pravila javnog prava, što ukazuje na značaj privatnopravnog uređenja prava najma.(Pichler, 2015.)

Pravo najma stana u Austriji i Njemačkoj predstavlja visoko regulirano i opsežno pravno područje koje, kao i u većini europskih zemalja, igra značajnu ulogu u životu europskih građana koji nemaju u vlasništvu kuću ili stan, te na taj način ovise o najmu istih. Temeljni pravni izvor prava najma stana predstavljaju odredbe građanskih zakonika s naglaskom na načelu stranačke autonomije. Na snazi, međutim, u cilju zaštite najmoprimaca, dobivaju i određeni socijalni elementi, pa se tako odredbe prava najma stana mogu naći i u propisima javnog prava, prije svega u vezi s državnim financiranjem stanogradnje, izračunom i povećanjem najamnine za socijalni najam stanova, poreznom regulacijom najma stanova. Uloga udruga najmodavaca i najmoprimaca jest višestruka. One sudjeluju u izradi statistika mjesne razine najamnine i pružaju pravnu pomoć svojim članovima, izdaju standardne ugovore o najmu te imaju ulogu u alternativnom rješavanju sporova.

5. ANALIZA ANKETE “STVARNOST STUDENTSKOG NAJMA STANA”

Kroz anketu „*Stvarnost studentskog najma stana*“ koja je bila dostupna za ispunjavanje na internetskoj stranici, nastojalo se uz anonimnost odgovora studenata i studentica doći do stvarnih rezultata koji se odnose na temu najma stana za studente, a koji prema čl.27 ZNS određuje da se sljedeća odredba ne primjenjuje ako stan služi za privremeni smještaj - turisti, đaci i sl., kao i stanove koji se daju na korištenje u svezi s obavljanjem poslova najmodavca - službeni stan. Gledajući na gore navedenu odredbu koja se zapravo ne odnosi na najam stana za studente, što se prema mišljenju autorice smatra kao nedostatak posebne pravne regulative najma stana za đake i studente, kroz anketu će se analizirati pojedini dijelovi koji su bitni za najam stana i životne uvjete kroz odredbe ZNS, te će se nastojati prikazati koliko se zapravo najmodavci pridržavaju odredbi Ugovora o najmu stana, iako ponovo govoreći ZNS određuje da se gore navedena odredba ne koristi za privremeni smještaj đaka i studenata.

Anketa u kojoj je sudjelovalo dvadeset i dvoje studenata sastoji se od dvadeset i dva pitanja te će se svako redom analizirati.

Grafikon 1.

1. Spol ispitanika



2. Imate li u najmu:



3. Mjesto najma stana

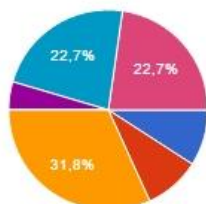


Izvor podataka: „*Anketa stvarnosti studentskog najma stana*“

Na prvo pitanje odgovorilo je šest studenata i šesnaest studentica, te gledajući na pitanje broj dva studenti pretežno u najmu imaju stan, što čini razliku od 86.4% s obzirom na najam sobe koji se dijeli na samo 13.6%. Na još jednu razliku upućuje nas i sljedeće pitanje koje se odnosi na mjesto najma stana, te je vidljivo da većinski postotak studenata od 59.1% ima u najmu stan u zgradi, a samo 40.9% studenata ima u najmu stan u dijelu kuće. Prema navedenom mjestu najma stana, u odnosu na stan u zgradi ili stan u kući najmoprimac ima pravo prema čl.18 ZNS na uporabu zajedničkih prostorija, dijelova i uređaja zgrade nužnih za korištenje stanom, te pravo korištenje zemljišta koje služi zgradi.

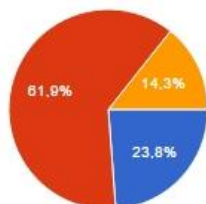
Grafikon 2.

4. Koje sve kućanske aparate imate dostupne?



bojler ili topla voda iz centralnog	2	9.1%
hladnjak	7	31.8%
preilica	0	0%
štednjak	1	4.5%
televizija	5	22.7%
Ostalo	5	22.7%

5. Ukoliko Vam se neki kućanski aparat pokvari, tko Vam radi popravke?



sami po vlastitom trošku	5	23.8%
najmodavac s time da plaćate troškove popravka	13	61.9%
svi stanari snose jednake troškove	3	14.3%

Izvor podataka: „Anketa stvarnosti studentskog najma stana“

Prvi nedostaci vidljivi su u pitanju broj četiri, a koji se odnosi na nedostatak perilice rublja, koju gotovo 0% studenata u stanu nema dostupnu. Štednjak ima dostupan za korištenje samo jedan student. Razvidna je sama činjenica nedostatka kućanskih aparata koji isključivo služe za higijenske potrebe, kao što je npr. perilica rublja, što upućuje na odredbu o nedostacima iz čl.12. st.1. ZNS koja govori da najmodavac predaje stan najmoprimcu u stanu pogodnom za stanovanje, te ukoliko nedostaci od strane najmodavca postoje u stanu danom u najam, kao i za štetu nastalu zbog tih nedostataka, primjenjuju se propisi o obveznim odnosima čl.12.st.3.ZNS.

Glede popravka kućnih aparata 61.9% studenata odgovorilo je da popravke otklanja najmodavac s time da sami najmoprimci – studenti, snose troškove popravka. Njih 23.8% samo popravljaju štetu o vlastitom trošku, a samo 14.3% od ukupnih stanara u stanu dijele troškove. Prema čl.15.st.1. najmoprimac odgovara po općim propisima za štetu koju on ili korisnici stana prouzroče u stanu i na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade. No ukoliko prema čl.14.st.3. najmoprimac obavijesti najmodavca o nužnim popravcima u stanu i na zajedničkim dijelovima zgrade, iste je dužan snositi najmodavac. No prema ZOO čl.554. ako najmodavac na vrijeme ne otkloni popravke a to umjesto njega učini najmoprimac, najmodavac je dužan naknaditi najmoprimcu troškove popravka koje je on izvršio.

Grafikon 3.

6. Dijelite li sobu:



7. Iznos mjesečne najamnine



8. Plaćate li najmninu unaprijed (npr. prilikom useljenja za 10 mjesec, a 15.10 za 11 mjesec itd. redom)



Izvor podataka: „Anketa stvarnosti studentskog najma stana“

Većina studenata ne dijeli sobu sa drugim studentima što čini prednost od 68.2% za razliku od onih 27.3% koji dijele sobu sa drugim studentima. Samo jedan student dijeli sobu sa najmodavcem. Na ovo šesto pitanje dobiveni rezultati su relativno pozitivni samo iz

činjenice da je studentima prijeko potrebna koncentracija i mir tijekom učenja, a samim time ne narušava se privatnost pojedinog studenta.

Kada uzimamo u obzir mjesečne najamnine prema ZNS čl.9. vidljivo je da većina studenata ima slobodnu ugovorenu najamninu što čini šaroliku visinu plaćanja pojedinog stana, te tako 50% studenata plaća stan do 1000,00 kuna, 27.3% plaća stan 1000,00 do 1500,00 kuna, a manji postotak od 22.7% plaća stan od 1500,00 kuna i više. Relativno dobro stanje ukazuje se na 50% studenata koji plaćaju stan do 1000,00 kuna, ali je ipak zabrinjavajuća situacija jer 22.7% plaća stanarinu od 1500,00 kuna i više. No, uzimajući u obzir da su na anketu odgovarali studenti sa područja Rijeke (PGŽ), te Otočca i Gospića (Ličko-Senjske županije), visine najamnine na određenim područjima se razlikuju s obzirom na podatke prosječne mjesečne najamnine koji daje upravni odjel jedinice lokalne samouprave nadležan za poslove stanovanja.

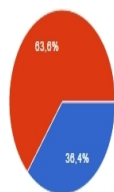
S obzirom na navedene podatke i s time da za svako područje visinu najamnine određuje upravni odjel jedinice lokalne samouprave koji je nadležan za poslove stanovanja, studenti bi trebali razmotriti i tu mogućnost, da se raspitaju u određenoj instituciji koliko zapravo iznosi najamnina u mjestu gdje stanuju.

Opće je poznato da se najamnina plaća unaprijed, no koliko je to zapravo sigurno? Ta nesigurnost se javlja pogotovo iz razloga što nikada ne znamo što nas očekuje idući mjesec, te hoćemo li boraviti u stanu ili ne? Hoćemo li iznenada npr. ići na razmjenu studenata ili smo pronašli neki adekvatniji stan koji je bliže našem fakultetu? Prema odgovorima ankete 45.5% studenata plaća najamninu unaprijed, dok većina studenata ne plaća najamninu unaprijed, i to njih 54.5% .

Mali postotak studenata od 36.4% plaća plog za stan, dok njih 63.6% ne plaća plog za stan, a sve sa svrhom kako bi se najmodavac osigurao ukoliko se stan uništi ili se naprave režijski troškovi koji nisu plaćeni. Iz sljedećeg desetog pitanja vidljivo je da nijedan student najamninu ne plaća prvoga u mjesecu, dok gotovo većina od 72.7% najamninu plaća do 15-stog u mjesecu. Samo manjina studenata 22.7% plaća stan od dana kada se uselili u stan (npr.20-stog u mjesecu), te plaćaju stan istog datuma svaki mjesec.

Grafikon 4.

9. Plaćate li polog za stan? (Polog je za osiguranje da niste uništili stan ili napravili neke režijske troškove koje niste platili. Ako ste sve platili i stan je u približno istom stanju kao i prije, polog mora biti vraćen!)



DA	8	36.4%
NE	14	63.6%

10. Najamninu plaćate?

Do prvog u mj...
do 15-stog u...
od dana dola...



Do prvog u mjesecu	0	0%
do 15-stog u mjesecu	16	72.7%
od dana dolaska (npr. uselili ste se u stan 20.10.2016 g. te stan plaćate svakog 20-tog u mjesecu)	5	22.7%

Izvor podataka: „Anketa stvarnosti studentskog najma stana“

Grafikon 5.

11. Režijske troškove stana (vodu, plin, električnu energiju i ostalo) plaćate?

zajedno sa cij...
cijena najma...



zajedno sa cijenom najma	12	54.5%
cijena najma + režije posebno	10	45.5%

12. Ukoliko sami plaćate režije, kako ih dijelite:

podijelite ih sa...
plaćate ih zas...



podijelite ih sa ukupnim brojem stanara ravnomjerno	10	66.7%
plaćate ih zasebno za sebe	5	33.3%

13. Ulazi li Vam najmodavac često u stan a da se pritom ne najavi?

DA
NE



DA	3	13.6%
NE	19	86.4%

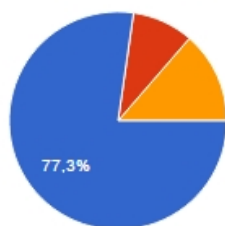
Izvor podataka: „Anketa stvarnosti studentskog najma stana“

Prema odredbama čl.5 ZNS, ugovor o najmu stana mora sadržavati da se istim određuje vrsta troškova koji se plaćaju u svezi sa stanovanjem i način na koji se plaćaju, te sukladno tome 54.5% studenata režijske troškove plaća zajedno sa cijenom najma stana, a samo

45.5% režijske troškove stana plaća odvojeno od najma stana. Ukratko, to znači da najmoprimac i najmodavac prilikom sklapanja Ugovora o najmu, sami određuju način plaćanja režijskih troškova. Ukoliko studenti sami plaćaju režije a u stanu ima više osoba, njih 66.7% režije podijeli ravnomjerno sa ukupnim brojem stanara, a samo 33.3% režije plaća svako za sebe. Ono što većinu studenata zabrinjava, jest da najmodavac ulazi u stan bez najave što remeti privatnost studenta, no dobivenim rezultatima ankete prikazana je uljudnost najmodavca te se njih 86.4% prije ulaska u stan najavi što je ocijenjenom ovom anketom kao vrlo pozitivna stavka. Samo mali postotak najmodavca i to njih 13.6% ne najavi se prilikom ulaska u stan.

Grafikon 5.

14. Isključi li Vam najmodavac grijanje dok niste na stanu (npr. dok ste na predavanju)?



nikada	17	77.3%
rijetko	2	9.1%
gotovo uvijek	3	13.6%

15. Prigovara li Vam se često da puno trošite, vodu, plin i struju?



DA	1	4.5%
NE	21	95.5%

Izvor podataka: „Anketa studentskog najma stana“

Kao još jednu pozitivnu stranu ove ankete može se uzeti i činjenica da ima rijetkih situacija u kojima najmodavac isključi grijanje u stanu dok najmoprimca nema. Također ima vrlo rijetkih situacija da najmodavac negativno nastupa kod pitanja trošenja vode, plina i struje. Tako statistički rezultati pokazuju da samo 13.6% najmodavaca, odnosno njih troje, isključi grijanje dok studenta nema u stanu, njih dvoje, odnosno 9.1% rijetko isključi grijanje, a većinski postotak od 77.3% nikada ne isključuje grijanje dok studenata nema u

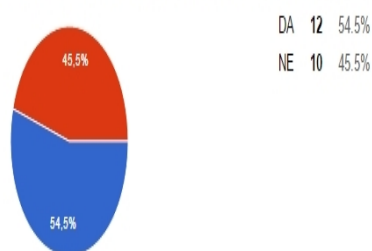
stanu. Samo jedan najmodavac se žali da student prekomjerno troši vodu, plin i struju što čini malih 4.5%, dok se ostalih 95.5% ne žali na prekomjerno trošenje vode, struje i plina.

Grafikon 7.

16. Jesu li uvjeti stana dostojni tvojim potrebama?



17. Jeste li kod svog najmodavca prijavljeni da boravite na njegovoj adresi? (Boravište je mjesto i adresa u Republici Hrvatskoj gdje osoba privremeno boravi, ali se na toj adresi nije trajno nastanila).



Izvor podataka: „Anketa stvarnosti studentskog najma stana“

Kao što ZOO određuje u čl.553 da je najmodavac dužan najmoprimcu predati i održavati stvar u stanju podobnom za ugovorenu uporabu, tako i ZNS u čl.12.određuje da najmodavac predaje najmoprimcu stan u stanju pogodnom za stanovanje. Sukladno odredbama spomenutih dvaju zakona 68.2% studenata odgovorilo je pozitivno u smislu da su uvjeti stana dostojni potrebama studenata. Razmatrajući rezultate može se zaključiti da najmodavci poštuju barem ove odredbe gore navedenih dvaju zakona. Ono što je najveći problem kod stanovanja studenata jest taj da najmodavci rijetko ili gotovo uopće ne prijavljuju studente da borave u iznajmljenim stanovima, što je protivno zakonu jer se boravište mora prijaviti ukoliko se u stanu boravi više od 3 mjeseca.

Prema zakonskoj odredbi Zakona o prebivalištu čl.4. propisuje se da se boravište može prijaviti na razdoblje do godine dana, ako osoba u mjestu i na adresi prijavljenog boravišta namjerava boraviti i nakon isteka roka od godinu dana, dužna je u roku od 15 dana od isteka toga roka produžiti prijavu boravišta, s tim da boravište ne može trajati duže od dvije

godine u kontinuitetu. Ukoliko najmodavac ne prijavi boravište najmoprimca (studenta) novčanom kaznom od 500,00 kn do 5000,00kn kazniti će se za prekršaj kao fizička osoba koja daje stan na korištenje drugoj osobi na razdoblje duže od tri mjeseca, a ne dostavi nadležnom tijelu u roku od 15 dana od dana kad je stan dala na korištenje o osobi kojoj je stan dala na korištenje, te mjestu i adresi na kojoj se stan nalazi (čl.16. Zakona o prebivalištu). Rezultati ankete pokazuju da je 12 studenata prijavljenu na mjestu boravišta najmodavca, odnosno njih 54.5%, dok njih 10-ero nije prijavljeno na mjestu boravišta najmodavca, što u postotku iznosi 45.5% studenata, odnosno ova činjenica govori o vrlo visokom postotku nepoštivanja zakonskih odredbi Zakona o prebivalištu od strane najmodavca.

Grafikon 8.

18. Ukoliko ste se iseljavali iz stana jeste li imali raskidni ugovor stana?



19. Jeste li imali otkazni rok iseljenja prilikom raskida ugovora o najmu stana? (rok u kojemu se morate iseliti iz stana).

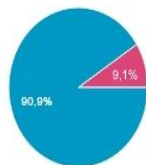


Izvor podataka: „Anketa stvarnosti studentskog najma stana“

Zakon o najmu stanova propisuje posebne odredbe o raskidnom ugovoru najma stana u čl.20 ZNS, te je iz anketnih odgovora vidljivo da gotovo rijetko najmodavci daju raskidni ugovor najmoprimcu, odnosno studentu. Razlika je vidljiva u odgovorima sa „NE“, što čini 81% , odnosno 17 studenata se nije susrelo sa raskidnim ugovorom, dok se mala količina studenata, njih samo 19 % susrelo sa značenjem raskidnog ugovora. Podsjetimo se da najmodavac raskida ugovor o najmu stana u pisanom obliku, s obrazloženjem i rokom

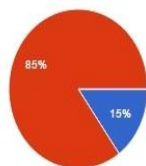
iseljenja iz stana koji ne može biti kraći od 15 dana. Sukladno prethodno navedenom 6 studenata, odnosno 28.6 %, je imalo navedeni rok iseljenja dok njih 15-ero, odnosno 71.4 % nije.

20. Jeste li ikada od strane gazde bili izbačeni iz stana i zašto?



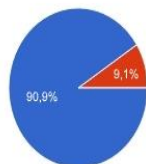
Da, zbog nepoštovanja kućanskih pravila	0	0%
Da, zbog prevelike buke	0	0%
Da, zbog toga što ste često doveli mnogobrojno društvo	0	0%
Da, zbog toga što je neka osoba bila u stanu a gazda nije u dobrim odnosima s tom osobom	0	0%
Da, zbog toga što ste uništavali namještaj i ostalo pokućstvo	0	0%
NE	20	90.9%
Ostalo	2	9.1%

21. Tijekom useljenja i iseljenja iz stana, jeste li sastavili zapisnik sa najmodavcem? (Zapisnikom se utvrđuje stanje u kojem se stan nalazi tijekom useljenja i nakon iseljenja).



DA	3	14.3%
NE	17	81%

22. Smatrate li da bi trebalo sprovesti Ugovor o najmu stana za studente kako bismo zaštitili svoja prava i obveze?



DA	20	90.9%
NE	2	9.1%

Grafikon 9.

Izvor podataka: „Anketa stvarnosti studentskog najma stana“

90.9% studenata odgovorilo je da nikada nisu bili izbačeni iz stana, te je samo njih dvoje, što čini mali postotak od samo 9.1% odgovorilo pod „OSTALO“, što znači da nisu bili izbačeni iz stana već su zbog neslaganja sa najmodavcem preselili u drugi stan.

Ono što je svakako važno radi vlastite sigurnosti, kako studenta tako i najmodavca, potrebno je sastaviti zapisnik tijekom useljenja i iseljenja iz stana, kako bi se moglo utvrditi stanje u kojem se stan nalazio u vrijeme predaje, što je određeno zakonskom odredbom ZNS čl.12.st.2., međutim anketa je ovu odredbu prikazala kao negativno stvarno stanje s obzirom da je 81% studenata odgovorilo da nisu sastavili zapisnik tijekom


useljensja i iseljensja iz stana, a samo njih troje odgovorilo je sa pozitivnim „DA“, odnosno 14.3 %.

Jedna od najvažnijih činjenica koja je u ovoj razradi ankete navedena jest ta da ZNS ne primjenjuje svoje odredbe ako se stanom služi za privremeni smještaj - turisti, đaci i sl., (čl.26.ZNS), sukladno tome postavilo se i pitanje studentima da li smatraju da bi trebalo sprovesti ugovor o najmu stana za studente, a kako bi zaštitili svoja prava i obveze, što se pokazalo vrlo pozitivnim, jer je na to pitanje sa „DA“ odgovorilo dvadeset studenata - 90.9%, od njih dvadeset i dvoje što su sudjelovali u anketi, a samo njih dvoje odgovorilo je sa negativnim „NE“ .

6. ZAKLJUČAK

Ugovor o najmu je ugovor kojim se najmodavac obvezuje najmoprimcu predati određenu stvar na uporabu, a ovaj mu se obvezuje za to plaćati određenu najamninu. Odredbe ZOO podredno se primjenjuju i na najam uređen posebnim zakonom. Kod najma najmoprimac ima samo pravo uporabe, ne i korištenja, nema pravo ubirati plodove od stvari u najmu. Najmoprimac se može koristiti stanom samo za stanovanje. Tek iznimno, i uz pristanak drugih stanara, može najmoprimac u dijelu stana obavljati svoju profesionalnu ili drugu dopuštenu djelatnost. Najam je konsenzualan, dvostranoobvezan, naplatan i kauzalan ugovor. Kauza kod najma stana je naplatno prepuštanje stana na uporabu. Ugovor o najmu stana je uređen Zakonom o stambenim odnosima. Ovaj se ugovor može zaključiti na neodređeno ili na određeno vrijeme. Osim stana, objektom ovog ugovora mogu biti pokućstvo i kućanski aparati, za koje ugovaratelji mogu ugovoriti posebnu naknadu. Najmodavac može biti prvenstveno vlasnik stana. Najmoprimac može biti samo fizička osoba. Za valjanost ugovora o najmu traži se pisani oblik. Osnovna je obveza najmodavca da najmoprimcu omogući uporabu stana prema odredbama ugovora i u tu svrhu stan redovito održava. Svi javni tereti u vezi sa stanom padaju na najmodavca. Najmodavac ne smije najmoprimca smetati u ugovornoj uporabi stvari. Glavna najmoprimčeva obveza je da na vrijeme plaća najamninu, a rokovi plaćanja određuju se ugovorom ili propisom. Najmoprimac je dužan čuvati stan i nakon prestanka najma predati ga najmodavcu u stanju u kojem je stan primio, a najmoprimac ne odgovara za promjene do kojih je došlo zbog redovite uporabe stana. Ako nije bilo u ugovoru izričito predviđeno, najmodavac ne može zabraniti odnosno najmoprimac u tom slučaju može stan dati u *podnajam*. Ugovor o najmu može prestati istekom vremena, ako je zaključen na određeno vrijeme, te otkazom, ako je zaključen na neodređeno vrijeme. Minimalni zakonski otkazni rok iznosi osam dana za najam pokretne stvari, a za najam nekretnine trideset dana, p r o p a š ć u s t v a r i - najam prestaje ako iznajmljena stvar propadne višom silom ili događajem za koji nije odgovorna ni jedna ugovorna strana, r a s k i d o m, ako druga strana ne ispunjava obveze iz ugovora. Izjava o raskidu daje se na način i obliku kao i otkaz. Rok iseljenja je 30 dana nakon raskida ugovora, sporazumom stranaka u svako doba. Razlika između najma i zakupa sastoji se u tome što se najam odnosi samo na uporabu tuđe stvari, npr. najam stana, tj. kad se stvar daje rabiti a da se dalje ne obrađuje. Ako se pak stvar dana na uporabu može uživati samo uz marljivost i trud, onda se radi o

zakupu, tj. zakup se odnosi i na uporabu i na korištenje, npr. zakup poljoprivrednog zemljišta. Analiza ankete „Stvarnost studentskog najma stana“ pokazala je da više od pola studenata ima u najmu stan i to u zgradi. Kao *negativan* nedostatak stanova koje studenti imaju u najmu, jest činjenica koja govori o nedostatku kućanskih aparata neophodnih za osnovne životne, odnosno higijenske potrebe, kao što je npr. nedostatak perilica rublja. Također kod popravka kućanskih aparata 61.9% studenata plaća te popravke bez obzira jesu li oni načinili štetu ili ne, za 63.6% studenata se negativnim pokazalo to što se ne uzima polog za stan kako bi se osigurali, ukoliko se stan uništi. Studenti se nisu susreli sa raskidnim ugovorom stana, kao niti sa otkaznim rokom iseljenja iz stana, te ne sastavljaju zapisnik prilikom useljenja i iseljenja iz stana, što ukazuje na činjenicu nekorištenja zakonskih odredbi ZNS. *Pozitivnim se* pokazalo da 68.2% studenata ima vlastitu sobu na korištenje, što studentima omogućuje privatnost, kao i koncentraciju i mir tijekom učenja. Prema ZNS i anketi vidljivo je da većina studenata plaća „slobodno“ ugovorenu najamninu i to u visini do 1000,00 kn mjesečno. Samo mali postotak studenata plaća najamninu 1000,00 – 1500,00 kn, njih 27.3 %, ostalih 22.7% najamninu plaća u visini od 1500,00kn pa na više. Kao što je već opće poznato da se najamnina plaća unaprijed, kod 54.5% studenata ta situacija je drugačija, odnosno oni ne plaćaju najamninu unaprijed. Uzevši u obzir datum plaćanja najamnine, 72.7% anketiranih studenata najamninu plaća do 15-stog u mjesecu, što je gotovo primjereno financijskim mogućnostima. Studenti u većini slučajeva režije plaćaju zajedno sa najamninom što čini niže financijske izdatke, no oni što režije plaćaju odvojeno, racionalno ih podijele sa ostalim stanarima. Najmodavci u 90% slučajeva ne isključuju grijanje niti prigovaraju studentima da previše troše, vodu, struju ili plin. Uvjeti stana dostojni su studentskim potrebama u 68.2% slučajeva, te je 12 studenata od 22 koji su sudjelovali u anketi prijavljeno da boravi na najmodavčevoj adresi. S obzirom da se zakonske odredbe ZNS ne primjenjuju ako se stanom služi za privremeni smještaj turista, đaka i dr., studenti su odgovorili sa odličnim „DA“ i to njih 90.9%, jer smatraju da bi se trebao sprovesti Ugovor o najmu stana za studente kako bi zaštitili svoja prava i obveze.

ELEONORA
BRENO


7. LITERATURA

1. Brežanski, Jasna: „Zakon o najmu stanova – primjena u praksi“, Hrvatska pravna revija, siječanj, 2002.
2. Ivanović, Mladen: „Status zaštićenog najmoprimca na stanu u privatnom vlasništvu“, Pravo i porezi, br. 4., travanj 1999.
3. Martin Vedriš, Petar Klarić: Građansko pravo, Zagreb, 1998.
4. Petar Klarić, Martin Vedriš: Građansko pravo, Zagreb, 2009.
5. Petar Klarić, Martin Vedriš: Građansko pravo, Zagreb, 2014.
6. Vilim, Gorenc., Hrvoje, Kačer., Hrvoje, Momčinović., Zvonimir, Slakoper., Branko, Vukmir., Loris, Belanić: Obvezno pravo, posebni dio I, Pojedini ugovori:Zagreb, 2012.
7. Davorin Pichler: Ugovor o najmu stana – stanje i perspektive nekih aspekata zakonskog uređenja, Zbornik radova Pravnog fakulteta u Splitu, 2015.
8. Tumbri, Tanja: „Pravni status stanara kojima po sili zakona prestaje stanarsko pravo“, Pravo i porezi, br. 2., veljača 1997.
9. Žuvela, Mladen: „Ugovor o najmu stana (Od stanarskog prava do najma stana)“, Hrvatska
gospodarska revija, 2, veljače 1998.ž

Pravni izvori:

11. Zakon o najmu stanova, Narodne Novine, 91/96, 48/98, 66/98, 22/06
12. Zakon o javnom bilježništvu, Narodne Novine, 78/93, 29/94, 162/98, 16/07, 75/09
13. Zakon o obveznim odnosima, Narodne Novine, 35/05, 41/08, 125/11, 78/15
14. Zakon o prebivalištu, Narodne Novine, 144/12, 158/13

Sudska praksa:

15. Vrhovni sud Republike Hrvatske, Rev-187/2002-2, Presuda od 26.veljače 2002.,
16. Vrhovni sud Republike Hrvatske, Rev-3238/93, Presuda od 19.listopada 1994.,
17. Vrhovni sud Republike Hrvatske, Rev-1488/96, Presuda od 19.svibanj 1990.,
18. Vrhovni sud Republike Hrvatske, Rev 375/09-2, Presuda od 18.kolovoza 2009.,

19. Vrhovni sud Republike Hrvatske, Rev 691/2011-2 presuda od 26.10.2011.