

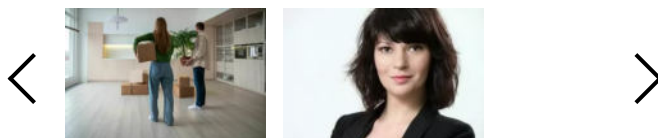
**biznis i politika**

# **NOVI ZAKON O NAJMU: KRAJ NESIGURNOSTI PODSTANARA I VLASNIKA?**

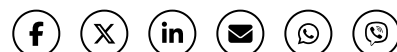
30. rujna 2025.



foto Shutterstock



**Antonija Knežević**



Tržište najma u Hrvatskoj godinama je neuređeno i nesigurno, a novi zakon trebao bi donijeti više zaštite i povjerenja među stranama

U Hrvatskoj je i dalje lakše iznajmiti apartman turistu na tri dana nego građaninu na tri godine. Dok tržište kratkoročnog najma buja, dugoročni najam ostaje neuređen,

Novi Zakon o najmu stanova trebao bi to promijeniti - barem je to intencija Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, koje do kraja godine planira njegovo donošenje.

- Osnovno je povećati pravnu sigurnost najmodavaca i najmoprimaca uz razradu postojećih odredbi koje su se pokazale manjkavima - kaže državni tajnik **Željko Uhlir**, ne otkrivajući previše detalja o zakonu koji je u pripremi.

Što je glavni problem postojećeg zakona? Odgovor ovisi o tome koga pitate.

**Dubravko Ranilović**, predsjednik Udruženja poslovanja nekretninama pri HGK-u, reći će da, kao i obično u Hrvatskoj, problem nije u zakonima, nego u njihovoj provedbi.

- Najveći problem je što ljudi nisu uopće potpisivali ugovore o najmu. Studenti, mladi ljudi - pristajali su na sve samo da dođu do stana. Nešto se malo situacija popravila s uvođenjem poreza na nekretnine, jer je dio najmodavaca sada prijavio podstanare kako ne bi platili porez. No, u nekim situacijama je porez toliko nizak da im se i dalje isplati iznajmljivati na crno. U svakom slučaju, mislim da je kod uvijek najveći problem kontrola i provedba, a ne sam zakon - smatra Ranilović.

### **Zakon previše naklonjen najmoprimcima**

No, pravno gledano i zakon ima svojih manjkavosti. Prema riječima **Ksenije Šourek**, odvjetnice iz odvjetničkog društva WAHL & partneri, Zakon o najmu stanova praktički je od samog donošenja predmet kritika jer u praksi stvara napetosti između najmodavaca i najmoprimaca, pri čemu su, životno neočekivano, najmodavci suočeni s većim brojem izazova nego najmoprimci.

- Takva situacija dovela je do toga da velik broj stanova 'zjapi' prazan jer se vlasnicima čini da je iznajmljivanje stanova nepoznatim osobama pretjerano mukotrpan i riskantan zadatak koji ih može dovesti u situaciju da ne mogu doći u posjed vlastitog stana - barem ne u roku koji bi željeli, a koji bi trebali moći očekivati, dok se ostvarena najamnina ne čini dovoljnom nagradom - objašnjava Šourek.

Gledano sa strane najmodavca, najveći problem je velika zaštita najmoprimaca i naplata dugovanja.

najmoprimce, računajući da su najmodavci kao vlasnici stanova po samoj prirodi stvari u svojevrsnom povlaštenom položaju, Zakon o najmu stanova je u nekim segmentima previše naklonjen najmoprimcima.

Tu se prvenstveno misli na otežani raskid/otkaz ugovora o najmu, nedovoljan broj razloga za raskid/otkaz, dužnost prethodnog upozorenja, poštivanje relativno dugih otkaznih rokova i sl. Još veći izazov predstavlja stvarno iseljenje najmoprimaca. Naime, ako najmoprimac ne napusti stan unutar otkaznog roka, najmodavcima u pravilu preostaje samo nadležnom sudu podnijeti tužbu za iseljenje najmoprimca. Taj postupak, iako po slovu zakona hitan, u praksi to nerijetko nije - kaže Šourek.

Prema podacima Ministarstva pravosuđa, svake godine se podnese oko 500 tužbi za iseljenje (ne odnose se sve na najmoprimce), a zbog zaostataka ih je trenutačno više od 800. Možda brojka ne djeluje značajno, ali za vlasnike koji mjesecima pokušavaju naplatiti najamninu, svaki takav slučaj znači mnogo.

- Ako najmoprimac ne plaća najamninu ili režije ili druge eventualne troškove koje se obvezao snositi ili ako najmoprimac ne podmiri svojevrijemno naknadu za štetu počinjenu u stanu, postupci naplate mogu biti dugi i skupi. Odredba Zakona sukladno kojoj najmodavac ima založno pravo na pokućstvu i drugim pokretnim stvarima najmoprimca dok se njegov dug ne namiri u praksi rijetko kad predstavlja neku stvarnu prednost za najmodavca jer se rijetko kad radi o vrijednim i lako unovčivim stvarima, a i cijela odredba eventualno ima smisla pod uvjetom da je najmodavac uopće uspio stupiti u posjed stana, što je često težak zadatak - navodi Šourek.

## **Ne postoji kultura najma**

No, i prava najmoprimaca u određenoj mjeri se dovode u pitanje. I dok najmodavci strahuju da će ostati bez stana, najmoprimci pak strahuju da će ostati bez krova nad glavom. Uz već spomenute slučajeve najma na crno, gdje najmoprimci nemaju pravnu zaštitu niti dokaz o najmu pa recimo ne mogu prijaviti prebivalište/boravište, čest problem najmoprimaca je nesigurnost ugovora.



Ksenija Šourek

- Veliki broj najmodavaca nude samo kratkoročne ugovore, što najmoprimcima stvara nesigurnost stanovanja i planiranja životno bitnih stvari općenito. Ovaj problem je osobito izražen u mjestima na obali, gdje su najmoprimci često (da ne kažem u pravilu) primorani napustiti stan u ljetnoj sezoni. Tu su i nedovoljno jasna razgraničenja u odnosu na prava i obveze najmoprimaca i najmodavaca kad je u pitanju održavanje stanova - najmoprimci u praksi često snose troškove popravaka koji bi prema zakonu trebali teretiti najmodavca - kaže Šourek.

Profesor na Pravnom fakultetu Sveučilišta u Zagrebu i jedan od vodećih hrvatskih stručnjaka za socijalnu politiku, **Gojko Bežovan**, ističe da se postojeći Zakon o najmu nikada nije dosljedno provodio.

onih stvarnih, kako bi se izbjeglo plaćanje poreza te zbog rizika neplaćanja, razvilo se veliko nepovjerenje, a podstanari su postali gotovo socijalno isključena skupina ljudi. Nitko ih ne uzima u obzir. A kod nas na žalost ne postoji kultura najma, iako je to prvorazredno civilizacijsko pitanje - upozorava Bežovan.

Prema njegovim riječima, mladi ljudi u Hrvatskoj ne organiziraju se u udruge niti vrše pritisak na državu po ovom pitanju, pa tema stanovanja ostaje izvan fokusa javne politike. Drugim riječima, zakon je tek dio slagalice. Dok Bežovan upozorava na manjak kulture najma i socijalnu isključenost podstanara, odvjetnici poput Ksenije Šourek ističu potrebu za jasnijim pravilima i bržim mehanizmima rješavanja sporova.

- Trebalo bi na jasan i nedvosmislen način propisati razloge za raskid/otkaz ugovora o najmu, kao i konkretan otkazni rok. Potrebno je uvesti jednostavniji i brži postupak za iseljenje. Možda uvesti obvezu solemnizacije ugovora o najmu koji mora sadržavati ovršnu klauzulu pa bi ugovor pod određenim okolnostima postao direktno ovršiv, bez potrebe provođenja sudskih postupaka. Uvođenje brzih i specijaliziranih sudskih postupaka ili čak miriteljskih/arbitažnih centara za sporove iz najma moglo bi značajno rasteretiti sudove i ubrzati postupke iseljenja, čime bi se svakako povećala pravna sigurnost, a što bi zasigurno motiviralo vlasnike stanova da ih iznajme - nabraja Šourek.

Dodaje, da je potrebno i puno jasnije definirati koje su točno obveze oko održavanja za najmodavce i najmoprimce. Isto tako, i regulirati koja su prava svake strane ako druga ne ispunjava svoje obveze. Rješenju problema, barem kad je riječ o evaziji poreza, pomogli bi poticaji.

- Uvođenje poreznih olakšica za prijavljene najmodavce potaknulo bi da se više ugovora prijavljuje i da se suzbije siva zona. Umjesto administrativne regulacije cijena, država bi mogla razviti sustav stambenih subvencija za socijalno ugrožene najmoprimce - smatra Šourek.

Njezini prijedlozi upućuju na ono što ističu i ostali sugovornici: novi zakon sam po sebi teško može riješiti duboko ukorijenjene probleme. On može ubrzati postupke i donijeti veću pravnu sigurnost, ali bez učinkovitije kontrole i povjerenja između najmodavaca i najmoprimaca, tržište najma ostat će nesigurno. Bez promjene odnosa prema najmu, Hrvatska će i dalje biti zemlja u kojoj je lakše iznajmiti apartman turistu nego stan građaninu.

*tekst je objavljen uz financijsku potporu Agencije za elektroničke medije iz programa poticanja novinarske izvrsnosti.*

**#NAJAM STANOVA #PODSTANARI #NAJMOPRIMCI #NAJMODAVCI #KSENIIJA ŠOUREK  
#GOJKO BEŽOVAN #ŽELJKO UHLIR #DUBRAVKO RANILOVIĆ**

čitajte lider u digitalnom izdanju

## vezani članci



aktualno

**Ministarstvo graditeljstva: Nitko prema predloženom Zakonu neće ostati bez stana, doma**



aktualno

**U Saboru žustro o Zakonu o najmu stanova; Oporba: Izmjene su nemoralne, nepravdične, neodržive**



aktualno

**SDP protiv izmjena Zakona o najmu; Grbin: Dom se ne smije oduzeti administrativnom mjerom**



tvrtke i tržišta

**Stanovanje: Odgovor nije kontrola cijena, nego turističkog najma**