

# Najam stana



Funded through ELA Translation Facility for Information



ombudsman  
Public Defender of Rights



ombudsman for children  
Defender of Children's Rights

Upoznat ćemo vas s osnovnim pravilima u pogledu najma stana, povećanja najamnina, otkaza najma i prijenosa najma. Također ćemo objasniti na koji se način možete zaštititi i kome se možete obratiti za pomoć.

Ponekad navodimo poveznicu na odredbe Građanskog zakonika (Zbirka zakona, Zakon br. 89/2012). Najnoviju verziju možete pronaći, na primjer, na internetskim stranicama [Zakoni za ljudе](#).

Brošure ombudsmana dostupne su na [www.ochrance.cz](#) u dijelu [Ne znam kako se nositi sa svojom životnom situacijom](#).



## Mora li ugovor o najmu stana biti u pisanom obliku? [Čl. 2237.]

**Da, ali** ako ste sklopili usmeni dogovor, **najmodavac ne može osporavati valjanost** ugovora zbog toga što nije sklopljen u pisanom obliku. Najmoprimci se mogu pozvati na ništetnost, ali samo do useljenja.



## Mora li unajmljeni prostor imati uporabnu dozvolu za stanovanje? [Čl. 2236.]

**Ne mora.** Najmodavac se također može dogоворити s najmoprimcem o najmu nestambenog prostora. Za taj najam primjenjivat će se pravila za najam stambenog prostora. Najmodavac ne može osporavati valjanost ugovora. Ako prostor s pravnog stajališta nije pogodan za useljenje i stanovanje, najmoprimac može odmah raskinuti najam u skladu s člankom 2232.



## Može li mi se useliti srodnik ili prijatelj? [Čl. 2272.]

**Bez privole** najmodavca k vama se mogu useliti takozvane **bliske osobe** (srodnici u uspravnoj liniji, brat ili sestra, supružnik ili registrirani partner, kao i osobe u sličnom odnosu čiju biste štetu doživjeli kao vlastitu; čl. 22.). Za **ostale** osobe najmodavac može u ugovoru o najmu odrediti da vam je za njihovo useljavanje potrebna njegova **privola**.

Najmodavac ipak može zahtijevati da broj osoba u stanu bude primjeren **veličini stana** kako ne bi dolazilo do narušavanja pravilnog korištenja i higijenskih uvjeta. U suprotnom **može zabraniti useljavanje drugog** člana kućanstva.



## Može li najmoprimac otkazati najam?

Da. Najam sklopljen na **neodređeno vrijeme** moguće je otkazati iz bilo kojeg razloga, čak i bez njegova navođenja [čl. 2231.].

Najam sklopljen na **određeno vrijeme** moguće je otkazati ako su se okolnosti pod kojima je ugovor sklopljen promijenile u toj mjeri da se od najmoprimca ne može očekivati nastavak najma (čl. 2287.).

**U oba slučaja otkazni rok je tri mjeseca** i traje od prvog dana kalendarског mjeseca koji slijedi nakon dostave otkaza.

Najmoprimac ima pravo i na **trenutačni otkaz** (bez otkaznog roka) ako najmodavac teško prekrši svoje obveze ili ako stan postane neupotrebljiv [čl. 2266., 2268., 2227. i 2232.].



### Kada i kako najmodavac može otkazati najam? [Čl. 2288.]

**Najmodavac** može otkazati najam sklopljen na **određeno i neodređeno vrijeme uz tromjesečni otkazni rok**

- ako najmoprimac **grubo krši svoju obvezu** koja proizlazi iz najma
- ako je najmoprimac **pravomoćno osuđen za namjerno kazneno djelo** počinjeno protiv najmodavca, člana njegova kućanstva ili osobe koja boravi u kući ili protiv tuđe imovine u toj kući
- ako je potrebno iseliti iz stana jer se zbog javnog interesa stan ili kuća mora upotrijebiti na način **da se stan više neće moći koristiti ili**
- ako postoji **drugi jednako ozbiljan razlog** za otkazivanje najma.

Najmodavac može otkazati najam sklopljen na **neodređeno vrijeme uz otkazni rok od tri mjeseca**, čak i ako

- **stan namjerava koristiti on sam ili njegov bračni drug**, koji namjerava napustiti obiteljsko kućanstvo nakon podnošenja prijedloga za razvod braka, ili ako je već došlo do razvoda braka
- najmodavac treba stan za svog **srodnika** ili za srodnika svog bračnog druga u uspravnoj liniji ili u drugom stupnju pobočne linije (brat/sestra).

Otkaz mora biti u **pisanom obliku** i mora se **dostaviti drugoj strani**. Otkazni rok teče od prvog dana kalendarskog mjeseca koji slijedi nakon dostave otkaza.

Mora sadržavati **razlog otkaza**, u suprotnom je otkaz nevažeći ili prividan (kao da nije ni podnesen).

Najmodavac mora najmoprimca **upoznati s pravom** da uloži prigovor na otkaz i, što je najvažnije, s pravom da u roku od dva mjeseca od dostave otkaza **traži od suda preispitivanje opravdanosti otkaza**. Ako to ne učini, otkaz je **nevažeći**.



### Može li mi najmodavac dati trenutačni otkaz? [Čl. 2291.]

Najmodavac može **otkazati ugovor bez otkaznog roka** i od najmoprimca zatražiti da se **iseli** najkasnije mjesec dana od otkaza ako najmoprimac posebno teško krši svoju obvezu (ne plaća najamninu tijekom tri mjeseca, oštećeju stan ili kuću itd.). **Međutim, najmodavac mora najmoprimca pozvati** da prestane s takvim ponašanjem ili da otkloni protuzakonito stanje.

Ako otkazu **nije prethodilo upozorenje** ili u otkazu **nije naveden razlog** otkaza, **otkaz se ne uzima u obzir** – smatra se kao da nije ni podnesen (prividan je).



## Mogu li / moram li se zaštititi od otkaza? [Čl. 2290.]

Da, u roku od dva mjeseca od dostave otkaza možete **sudu podnijeti tužbu za preispitivanje opravdanosti otkaza** (osnovanosti otkaza). Sud mora primiti tužbu unutar tog roka, nije dovoljno samo je poslati.

Ako tužbu **ne podnesete, kasnije više nećete moći osporavati postojanje razloga navedenog u otkazu** (otkaz će se smatrati valjanim). Nemojte čekati da najmodavac pokrene tužbu za iseljenje jer će tada već biti prekasno.

**Tužbu u ovom roku ne morate podnositi ako je otkaz ništavan ili prividan** (ako nije bio u pisanom obliku, nije sadržavao razlog otkaza ni uputu o pravu na podnošenje tužbe). Sud će također priznati ove nedostatke u postupku po tužbi za iseljenje iz stana, koju najmodavac mora podnijeti ako se najmoprimac ne iseli.



## Moram li plaćati najamninu tijekom sudskog postupka o neosnovanosti otkaza?

Da. Također morate ispunjavati i druge obvezе koje proizlaze iz najma (plaćati predujmove za komunalne usluge itd.).



## Kako se određuje iznos najamnine? Može li najmodavac povećati najamninu? [prema čl. 2246.]

Najamninu dogovaraju najmodavac i najmoprimac. Mogu se također dogovoriti o njezinom godišnjem povećanju.

Ako **nisu dogovorili** povećanje najamnine niti su ga izričito isključili, **najmodavac može predložiti povećanje** najamnine do visine usporedive najamnine koja je uobičajena na dotičnom mjestu. To može učiniti najranije 12 mjeseci nakon posljednjeg povećanja, a povećanje u razdoblju od 3 godine ne smije prelaziti 20 %.

**Ako najmoprimac pristane na povećanje**, o tome će u pisanom obliku obavijestiti najmodavca (u roku od dva mjeseca) i počet će plaćati novi iznos najamnine počevši od trećeg kalendarskog mjeseca nakon dostave prijedloga.

Ako najmoprimac u roku od dva mjeseca **ne obavijesti da pristaje**, najmodavac može, najkasnije u roku od dodatna tri mjeseca, podnijeti **tužbu sudu za utvrđivanje najamnine** do visine koja je u to vrijeme i na tom mjestu uobičajena, i to od trenutka podnošenja tužbe.



## Može li najmodavac povisiti iznos najamnine nakon građevinskih preinaka? [Čl. 2250.]

Ako se preinakama poboljšaju uvjeti stanovanja, najmodavac može povisiti iznos najamnine **za 10 % stvarno nastalih troškova godišnje** pod uvjetom da se to **dogovori** s najmanje dvije trećine najmoprimca.

**Bez dogovora** može povisiti najamninu **za 3,5 % stvarno nastalih troškova godišnje**.



## Plaćam predujmove za komunalne usluge, mogu li pregledati dokumente o obračunu?

Najmoprimac mora plaćati predujmove za komunalne usluge, osim ako je drukčije dogovorenog s najmodavcem. Na primjer, **plaćanje paušalnog iznosa** za usluge koji se neće obračunavati.

**U suprotnom**, najmodavac mora **obračunati predujmove u roku od četiri mjeseca** od završetka obračunskog razdoblja, a ako najmoprimac to zatraži, u roku od pet mjeseci, mora mu **omogućiti uvid u dokumentaciju** obračuna (dostaviti dokaz o troškovima komunalne usluge) i dopustiti mu izradu preslike dokumentacije. Sve dospjele neplaćene obveze ili preplaćeni iznos dospijevaju na temelju dogovora najkasnije četiri mjeseca nakon dostave obračuna.

Detalje možete pronaći u brošuri [Raspodjela troškova](#).



## Što je polog (kaucija)? Koliki je iznos? Kako se vraća? [Čl. 2254.]

Pri sklapanju ugovora o najmu može se dogоворити да najmoprimac daje najmodavcu **polog kao financijsko osiguranje da će платити** najamninu i ispuniti druge obveze. Polog ne smije biti viši od **trostrukе mjesečne najamnine**.

Po završetku najma najmodavac **vraća najmoprimcu polog** umanjen za sve dugove. Najmoprimac ima pravo na **kamate** na polog od dana njegovog davanja, najmanje u visini zakonske stope. Međutim, zakon tu stopu ne određuje. Mogu se koristiti statistike Češke narodne banke o kamatnim stopama banaka na kredite kućanstvima, no bolje je dogovoriti fiksnu godišnju kamatu. Ugovorom se ne može isključiti pravo najmoprimca na kamatu niti ugovoriti simbolične (neznatne) kamate.



## Može li najmoprimac dati stan u podnajam? [Čl. 2274. do 2278.]

Ako najmoprimac **i dalje živi** u stanu, može **i bez privole** najmodavca dati u podnajam **dio stana**. Najmodavca mora obavijestiti da se povećao broj osoba u stanu.

Ako najmoprimac **ne živi u stanu** ili želi dati u podnajam **cijeli stan**, potrebna mu je **pisana privola** najmodavca.

Najmodavac nema nikakav pravni odnos s podnajmoprimcem. Podnajam završava kada završi glavni najam.



## Dulja odsutnost najmoprimca iz stana [čl. 2269.]

Ako najmoprimac zna da neće boraviti u stanu **dulje od dva mjeseca** i da će u tom razdoblju biti **teško dostupan**, mora o tome na vrijeme obavijestiti najmodavca i navesti osobu koja će omogućiti pristup stanu bude li to nužno potrebno. Ako to ne učini, najmodavac smije u nužnim slučajevima sam otvoriti stan.



## Smrt najmoprimca – prijenos najma? [Čl. 2279. do 2284.]

Ako najmoprimac premine, **najam se prenosi** na osobe koje su s njim živjele u zajedničkom kućanstvu, pod uvjetom da nemaju vlastiti stan. Najam se prenosi na druge osobe – osim supružnika, partnera, roditelja, braće i sestara, zeta, snahe, djeteta ili unuka – samo ako je najmodavac za to dao izričitu privolu.

Takav najam **završava najkasnije dvije godine nakon prijenosa**, osim za najmoprimce starije od 70 godina. Ako su najmoprimci osobe mlađe od 18 godina (u trenutku prijenosa), najam završava na dan njihovog 20. rođendana, osim ako je drukčije dogovoreno s najmodavcem.

Osoba na koju je prenesen najam može ga **odmah raskinuti** tako da o tome pisanim putem obavijesti najmodavca **najkasnije u roku od mjesec dana od smrti prethodnog najmoprimca**.



## Mogu li primati socijalne naknade za troškove stanovanja?

**Da.** Detalje možete pronaći u brošurama [Naknada za stanovanje](#) i [Doplata za stanovanje](#).



## Hoće li mi ombudsman pomoći u rješavanju problema povezanih s najmom?

**Ne**, osim ako je riječ o diskriminaciji. Ne može intervenirati ni u slučaju kada stan iznajmljuje općina. Ove sporove iz privatnog prava može rješiti isključivo sud.

Detalje možete pronaći u brošurama [Ombudsman](#), [Općine](#), [Sudovi](#) i [Diskriminacija](#).



## Tko mi onda može pomoći?

Ako ne možete postići dogovor, morat ćete se obratiti **sudu**. Pravne savjete, a po potrebi i zastupanje pred sudom pružit će vam **odvjetnik**. Osnovne informacije možete dobiti i u **savjetovalištu za građane** ili u **savjetovalištu Udruge najmoprimaca Češke Republike** u regijama. Više detalja možete pronaći u brošurama [Pravna pomoć](#) i [Savjetovališta za građane](#).