

Najam stana



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 ljude](#).

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 dogovoriti 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 kalendarskog 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, oštećuje stan ili kuću itd.). **Međutim, najmodavac mora najmoprimca pozvati** da prestane s takvim ponašanjem ili da ukloni 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 obveze 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 početak 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 povići iznos najamnine nakon građevinskih preinaka? [Čl. 2250.]

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

Bez dogovora može povići 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 dogovoreno 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 dogovoriti da najmoprimac daje najmodavcu **polog kao financijsko osiguranje da će platiti** najamninu i ispuniti druge obveze. Polog ne smije biti viši od **trostruke mjesečne najmnine**.

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 riješiti 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](#).