

Dr. sc. Davorin Pichler
Pravni fakultet Sveučilišta u Osijeku

UGOVOR O NAJMU STANA – STANJE I PERSPEKTIVE NEKIH ASPEKATA ZAKONSKOG UREĐENJA

UDK: 347. 453

Pregledni rad

Primljeno: 10. 09. 2015.

Rad daje komparativni prikaz prava najma stana u Austriji i Njemačkoj što predstavlja visoko regulirano pravno područje sa značajnom ulogom u životu europskih građana koji nemaju u vlasništvu kuću ili stan, te na taj način ovise o najmu istih. Analizom postupaka sklapanja ugovora o najmu stana, u vlasništvu Grada Osijeka kao jedinice lokalne samouprave i u vlasništvu Republike Hrvatske, uočen je niz otvorenih pitanja koja su posljedica nedorečenosti u zakonskom uređenju ugovora o najmu stana. U radu se predlaže da buduća reforma prava najma stana uključi i sljedeća sporna pitanja: 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.

Ključne riječi: *ugovor o najmu stana, najmoprimac, najmodavac, najamnina, komunalije, kaucija*

1. UVOD

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.¹

Osim toga, u razvijenim društvima mijenjaju se i stambene potrebe te dolazi do veće mobilnosti i potrebe prilagođavanja europskom tržištu rada. Ovo se pogotovo odnosi na mlade samce ili parove bez djece koji se najviše odlučuju na najam stana.² Prostorno-komunalni razlozi, koji se isprepliću s gospodarskim

¹ Gavella, Nikola; Josipović, Tatjana; Gliha, Igor; Belaj, Vlado; Stipković, Zlatan, *Stvarno pravo*, Narodne novine, Zagreb, 2007., str. 738-739.

² Tomašević, Vesna, Je li isplativije podstanarstvo ili kupnja stana? Udruga suvlasnika – stanara grada Karlovca, <http://www.ussgk.com.hr/index.php/8-vijesti-naslovnica/299-je-li-isplativije-podstanarstvo-ili-kupnja-stana>, zadnji pregled 17. 4. 2015.

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 najmodavac – 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.^{3, 4}

Zakonski okvir za uređenje ove problematike, postavljen još 1996. godine donošenjem Zakona o najmu stanova,⁵ nije se pokazao dostatnim. Tako je i Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja⁶ donijelo Nacrt prijedloga Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o najmu stanova.⁷ Međutim, intencija Ministarstva kao predlagача Nacrta prije svega ima za cilj uređenje: uvjeta kada najmodavac može otkazati ugovor o najmu zaštićenom najmodavcu, rokova u kojima se zaštićenim najmodavcima treba osigurati drugi odgovarajući stan kako bi se vlasnicima fizičkim osobama stan vratio u posjed, elemenata za određivanje zaštićene najamnine.⁸

Ovaj rad ima za cilj prikazati način sklapanja ugovora o najmu stana temeljem ZNS-a kada se u ulozu najmodavca nalaze jedinice lokalne samouprave i Republika Hrvatska. Budući da se na ugovor o najmu stana supsidijarno primjenjuju i odredbe Zakona o obveznim odnosima⁹ o ugovoru o najmu,¹⁰ a za koje je glavni

³ *Ibid.*

⁴ Međutim, u vezi s gradnjom objekata namijenjenih isključivo stanovanju, tvrtkama u Hrvatskoj gradnja stanova, prema mišljenju struke, nije isplativa, a kao poseban razlog navodi se da zakonski okvir ne potiče takve ulagače jer su takve investicije u početku skuplje za iznos PDV-a (ne može se odbiti bez obzira na to što je tvrtka u tom sustavu) za razliku od, primjerice, ulaganja u gradnju poslovnih zgrada, u kojem je PDV odbitna stavka. Najmom, umjesto kupnjom, može se uštediti vrijednost stana, *Lider*, 7. studenoga 2012., <http://liderpress.hr/biznis-i-politika/hrvatska/najmom-umjesto-kupnjom-moze-se-ustediti-vrijednost-stana/>, zadnji pregled 17. 4. 2015.

⁵ Zakon o najmu stanova, Narodne novine, br. 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, u daljnjem tekstu ZNS.

⁶ U daljnjem tekstu Ministarstvo.

⁷ Nacrt prijedloga Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o najmu stanova, http://www.mgipu.hr/doc/Propisi/Zakon_o_najmu_stanova.pdf, zadnji pregled 17. 4. 2015., u daljnjem tekstu Nacrt.

⁸ *Ibid.*

⁹ Zakon o obveznim odnosima, Narodne novine br. 35/05, 41/08, 125/11, u daljnjem tekstu ZOO.

¹⁰ Klarić, Petar; Vedriš, Martin, *Gradansko pravo*, Narodne novine, Zagreb, 2006., str. 525.

uzor pronađen u njemačkom Građanskom zakoniku,¹¹ u radu će biti prikazani ugovori o najmu stana u gradovima država kontinentalnoeuropskog pravnog kruga. Također, značaj teme ovoga rada biti će prezentiran kroz komparaciju alternativa stanovanja: najam stana/vlasništva nekretnine za stanovanje. Solidnom ekonomskom analizom i korištenjem iskustava drugih zemalja mogu se naći isprobana rješenja i izbjeći mnoge pogreške. Konačno, rad će ponuditi i prijedlog uređenja sustava iznajmljivanja stanova kroz *de lege ferenda* zakonska rješenja.

2. ALTERNATIVE STANOVANJA: KORISTI I NEDOSTACI

U Republici Hrvatskoj vlasništvo na nekretnini za stanovanje i dalje predstavlja pojam uspjeha i takav mentalitet je ono što većinu tjera na dizanje kredita i odluku o kupnji. No, dolaskom financijske krize, pokazalo se kako se stvari mogu promijeniti u vrlo kratkom vremenu. Gubitak posla i nemogućnost plaćanja kredita u situaciji u kojoj je tržište preplavljeno praznim nekretninama, mnoge je navelo na razmišljanje o drugačijem rješavanju stambenog pitanja.¹² Cijena kupnje stambenog prostora znatno je različita u odnosu na cijenu iznajmljivanja i zbog toga potraga za odgovorom na pitanje što izabrati zahtijeva ozbiljno promišljanje i analizu realnog stanja. U tom smislu, potrebno je istaknuti nekoliko važnih elemenata svake *cost-benefit* analize.

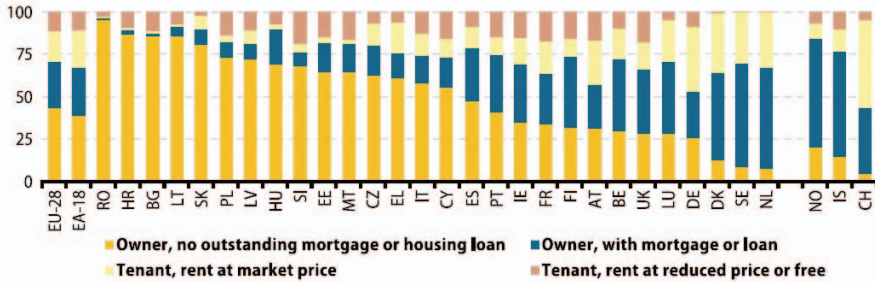
*Struktura stanovanja u zemljama EU ukazuje da kod najrazvijenijih europskih ekonomija – Švedske, Danske, Nizozemske – u vlastitoj nekretnini živi oko 60 % građana. Kod novih članica EU – Rumunjske, Bugarske, Slovačke – stopa vlasništva nad vlastitom nekretninom penje se u pravilu iznad 80 %. Podaci za Hrvatsku su: vlasništvo nad nekretninom: 86 %, podstanarstvo: 14 %.*¹³

¹¹ Crnić, Ivica, *Zakon o obveznim odnosima – Napomene, komentari, sudska praksa i prilozi*, Organizator, Zagreb, 2006., str. 476.

¹² Podijeljena mišljenja oko najma i kupnje stana, Lider, 22. studenog 2012., <http://liderpress.hr/biznis-i-politika/hrvatska/podijeljena-misljenja-oko-najma-i-kupnje-stana/>, zadnji pregled 21. 4. 2015.

¹³ Ćorić, Tomislav, *Stanovanje pojedinca*, Ekonomski fakultet u Zagrebu, predavanja s kolegija Osobne financije, <http://web.efzg.hr/dok/FIN/tcoric/Nekretnine.pdf>, zadnji pregled 21. 4. 2015.

Figure 3.2: Distribution of population by tenure status, 2012 (%)



Source: Eurostat (online data code: ilc_lvho02)

Načini stanovanja u EU (tablica 1)¹⁴

Općenito, možemo reći da izbor načina stanovanja u pravilu ovisi o preferencijama pojedinca, odnosno obitelji, životnoj situaciji i financijskim okolnostima. Međutim, svaki izbor sa sobom nosi oportunitetni trošak. Tako, npr.:

Izgubljeni kamatni prihodi od novca koji je uložen u kupnju kuće/stana.

Izostanak poreznih olakšica u slučaju najma (neplaćanje poreza na promet nekretnina), ali isto tako, i izbjegavanje budućeg plaćanja do sada više puta najavljenog poreza na imovinu.

Vrijeme i novac utrošeni u izgradnju nekretnine, kao i vrijeme i novac utrošeni na popravke kvarova u nekretnini (koji bi u slučaju najma teretili vlasnika nekretnine).¹⁵

Koristi i nedostaci različitih alternativa stanovanja (tablica 2)¹⁶

NAJAM STANA	
Prednosti	Nedostaci
<ul style="list-style-type: none"> • Fleksibilnost u promjeni mjesta stanovanja 	<ul style="list-style-type: none"> • Izostanak većih poreznih olakšica

¹⁴ <http://ec.europa.eu/eurostat/documents/3217494/6303711/KS-DZ-14-001-EN-N.pdf/d867b24b-da98-427d-bca2-d8bc212ff7a8> , zadnji pregled 26. 4. 2015.

¹⁵ Čorić. Op. cit. (bilješka 13).

¹⁶ *Ibid.*

• Manja odgovornost u održavanju nekretnine	• Ograničenja u preinakama prostora
• Minimalna financijska opterećenost	• Moguće restrikcije (kućni ljubimci...)
VLASNIŠTVO NAD STANOM	
Prednosti	Nedostaci
• Porezne olakšice	• Veći životni troškovi u odnosu na najam (mogući veći popravci i troškovi održavanja)
• Emotivna satisfakcija kao vlasnik	• Nefleksibilnost u promjeni mjesta stanovanja • Veliki financijski izdatak
• Dostupnost javnog prijevoza i raznih sadržaja	• Potencijalne nesuglasice sa sustanarima

3. OBILJEŽJA UGOVORA O NAJMU STANA U ODABRANIM PRAVNIM SUSTAVIMA KONTINENTALNOEUROPSKOG PRAVNOG KRUGA

U radu će biti prikazana obilježja ugovora o najmu stana u izabranim pravnim sustavima kada je u ulozi najmodavca jedinica lokalne vlasti. Prikaz različitih praktičnih rješenja u sklapanju ugovora o najmu stana može poslužiti i eventualnim *de lege ferenda* rješenjima u našem pravnom sustavu.

3.1. Austrija

Kao primjer ugovora o najmu stana bit će prikazan ugovor u kojemu je u ulozi najmodavca Grad Beč. Većina bečkih stanova su privatni stanovi za iznajmljivanje (*Mietwohnungen*). Pored „normalnih“ stanova te vrste postoje i stanovi koje izdaju različite stambene zadruge (*Wohnbaugenossenschaften*). Za stanove koje pripadaju ovakvim zadrugama na početku potrebno je platiti veći iznos kao doprinos za troškove gradnje (*Baukostenzuschuss*). Stanovi stambenih zadruga stoje na raspolaganju i osobama koje ne posjeduju austrijsko državljanstvo. To važi i za društveno subvencionirane stanove stambenih zadruga (*geförderte Genossenschaftswohnungen*). Postoje različite vrste subvencija za obitelji/osobe s niskim prihodima. Općinski stanovi (*Gemeindebau*), stanovi u zgradama koje pripadaju općini Beč, stoje na raspolaganju Austrijancima, državljanima zemalja-članica EU, švicarskim državljanima, kao i priznatim izbjeglicama. Od 1. siječnja 2006. godine ove stanove mogu dobivati i državljani takozvanih trećih država,

ukoliko posjeduju boravišni naslov za trajni boravak u EU (*Daueraufenthalt* – EU ili *Daueraufenthalt-Familienangehöriger*). Za ostale državljane trećih država postoji mogućnost dobivanja takozvanih stanova za slučaj nužde (*Notfallwohnungen*), koji su rezervirani za pravne slučajeve tog tipa (ako netko, na primjer, stanuje u stanu koji je štetan po zdravlje). Kandidati za ovakve stanove moraju biti najmanje pet godina naseljeni u Austriji. Oni i osobe koje se trebaju s njima preseliti moraju posjedovati najmanje dvije godine prijavu prebivališta u Beču. Bečka stambena savjetovaništa pomažu zainteresiranim strankama prilikom traženja stana, zaključivanja ugovora ili ukoliko nastanu problemi sa stanom, odnosno, ukoliko dođe do razmimoilaženja između stanara. Sklapanje ugovora o najmu stana podliježe Zakonu o najmu stanova¹⁷ (*Mietrechtsgesetz*) koji precizno regulira maksimalni iznos stanarine (ovisno o kategoriji stana) i mogućnost vremenskog ograničavanja stanarskog ugovora (*Mietvertrag*). Zakonski propisi o zaštiti stanara često nisu dovoljno poznati i to posebno doseljenicima što najmodavci, nažalost, ponekad koriste. Putem stambenih savjetovaništa Grad Beč nudi podršku prilikom traženja stana, savjetovanje o tome kako dobiti financijsku pomoć za privatno iznajmljeni stan ili pomoć u rješavanju pravnih pitanja. Uz to postoje i organizacije samih stanara koje savjetuju i zastupaju u sudskim postupcima. U tim organizacijama najmoprimci moraju biti članovi kako bi mogli koristiti njihove usluge. Tim službe za pomoć stanarima Bečkog stambenog servisa (*Wohnservice Wien*) savjetuje osobe koje imaju pitanja u vezi s pravima stanara, upravljanjem zgradom, obračunom režijskih troškova, povišenjem stanarine, ustupanjem stana sljedećem stanaru i općinskim stanovima. Suradnici „Mobilne službe za pomoć stanarima“ angažiraju se na licu mjesta kada je riječ o žalbama iz oblasti stanovanja, stanogradnje i saniranja zgrada i tragaju za prikladnim rješenjima. Bečka služba za arbitražno rješavanje stambenopravnih sporova (*Die Wiener Schlichtungsstelle in Wohnrechtsangelegenheiten*) jest nadležna za ostvarivanje prava stanara privatnih, općinskih i zadružnih unajmljenih stanova, kao i – u ograničenoj mjeri – vlasnika stanova. Ona, međutim, ne predstavlja zastupništvo interesa ni za stanare ni za vlasnike stanova. Tako, ukoliko najmoprimac ima problema u vezi sa stanovanjem (smatra, na primjer, da plaća previsoku stanarinu) informacije može potražiti u navedenoj službi (*Schlichtungsstelle*). Mobilno područno savjetovanište (*Mobile Gebietsbetreuung*) jest gradska ustanova za servisne usluge za građane i nudi besplatne informacije o svim pitanjima u vezi sa stanovanjem, stambenom okolinom, obnovom grada, komunalnim pitanjima i zajedničkim životom na području za koje je nadležno.¹⁸

¹⁷ *Mietrechtsgesetz*, Bundesgesetzblatt, Nr. 520/1981, 135/1983, 482/1984, 559/1985, 340/1987, 724/1988, 343/1989, 654/1989, 68/1991, 827/1992, 800/1993, 22/1997, 140/1997, 19/1999, 28/1999, 147/1999, 36/2000, 98/2001, 161/2001, 71/2002, 113/2003, 2/2004, 185/2004, 120/2005, 124/2006, 296/2006, 295/2008, 25/2009, 30/2009, 29/2010, 218/2011, 50/2013, 62/2014, 100/2014.

u daljnjem tekstu MRG, Bundeskanzleramt Rechtsinformationssystem,
<http://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnumm er=10002531>, zadnji pregled 21. 4. 2015.

¹⁸ <https://www.wien.gv.at/bh-hr-sr/stanovanje/>, zadnji pregled 21. 4. 2015.

3.1.1. Obilježja ugovora o najmu stana

Austrijski pravni sustav, kao i hrvatski, ima dva glavna pravna izvora prava najma stana. To su Opći građanski zakonik¹⁹ i već spomenuti MRG. 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.²⁰ 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.²¹

Velika sličnost postoji između temeljnih obilježja MRG-a i ZNS-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.^{22, 23} 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 obavezan predati objekt najma u stanju podobnom za uporabu i održavati ga u tom stanju

¹⁹ *Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch*, 1811, JGS. Nr. 946/1811, 970/1846, RGBL. Nr. 217/1859, 9/1860, 108/1860, 131/1867, 49/1868, 62/1868, 4/1869, 110/1895, 276/1914, 208/1915, 69/1916, StGBL. Nr. 95/1919, 96/1919, BGBL. Nr. 638/1921, 850/1922, 111/1936, dRGBL. I S 807/1938, 825/1938, 923/1938, 973/1938, 1186/1939, 2394/1939, 80/1943, 266/1943, BGBL. Nr. 30/1947, 158/1947, 99/1954, 157/1956, 268/1958, 58/1960, 122/1967, 306/1968, 342/1970, 108/1973, 496/1974, 412/1975, 416/1975, 91/1976, 403/1977, 280/1978, 304/1978, 140/1979, 370/1982, 136/1983, 566/1983, 196/1985, 97/1986, 325/1986, 179/1988, 162/1989, 343/1989, 656/1989, 275/1992, 502/1993, 532/1993, 25/1995, 759/1996, 6/1997, 30/1997, 140/1997, 125/1999, 164/1999, 44/2000, 135/2000, 48/2001, 98/2001, 71/2002, 104/2002, 118/2002, 85/2003, 91/2003, 58/2004, 77/2004, 43/2005, 51/2005, 120/2005, 92/2006, 113/2006, 100/2008, 40/2009, 52/2009, 75/2009, 135/2009, 28/2010, 29/2010, 58/2010, 68/2012, 15/2013, 50/2013, 145/2013, 179/2013, 33/2014, 83/2014, 25/2015, 29/2015. U daljnjem tekstu ABGB, *Bundeskanzleramt Rechtsinformationssystem*, <http://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10001622>, zadnji pregled 21. 4. 2015.

²⁰ Tako, *Landpachtgesetz*, Bundesgesetzblatt, Nr. 451/1969, 113/2003, 124/2006, sadrži zakonska ograničenja iznosa najmnine u vezi s najmom u svrhu poljoprivrede i ribolova. *Kleingartengesetz*, Bundesgesetzblatt, Nr. 6/1959, 135/1983, 250/1989, 158/1990, 147/1999, 98/2001, određuje sličnu zaštitu najmoprimcima nekretnina koje ne prelaze određenu veličinu i služe u nekomercijalne svrhe ili u svrhu rekreacije. *Sportstättenchutzgesetz*, Bundesgesetzblatt, Nr. 456/1990, 113/2003, određuje zaštitu od neosnovanih obavijesti o raskidu ugovora o najmu prostora koji je zaključilo tijelo regionalne uprave s fizičkim osobama, <https://www.ris.bka.gv.at/>, zadnji pregled 21. 4. 2015.

²¹ Povećanje potrebe za radnom snagom (koja je u većini bila u srodstvu s vojnicima na frontu) uvjetovalo je uspon političkih stranaka koje su bile manje ideološki orijentirane, a više posvećene praktičnim pitanjima. One su proklamirale zaštitu najmoprimaca od neosnovanih obavijesti o raskidu ugovora o najmu i neočekivanog povećanja najamnine. Ove mjere imale su za cilj jačanje morala jedinica na frontu. Lurger, Brigitta; Haberl, Andrea; Waß, Clemens, *EUI Tenancy Law Project, Austria*, Universität Salzburg, str. 2., <http://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/TenancyLawProject/TenancyLawAustria.pdf>, zadnji pregled 21. 4. 2015.

²² Međutim, sporazum između stranaka može biti uobičajen u dokument koji mora biti potpisan od obje ugovorne strane. Svaki pisani dokument, pri tome, podliježe porezu. *Ibid.*, str. 14.

²³ Za razliku od MRG-a, ZNS u čl. 4., st. 2. određuje da se ugovor o najmu stana sklapa u pisanom obliku. Posljedica izostanka pisanog oblika jest ništetnost ugovora. Klarić *et al.* Op. cit. (bilješka 10), str. 527.

na vlastiti trošak. 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 najamninu, odnosno dio najamnine.²⁴ 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.²⁵ Kućni red (*Hausordnung*) primjenjuje se na najmoprimca samo ukoliko ugovor o najmu stana upućuje na njegovu primjenu ili ukoliko je prihvaćen od strane najmoprimca.²⁶ 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.²⁷ 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 prestat i otkazom (od strane najmodavca ili najmoprimca) samo temeljem izvanrednih okolnosti.²⁸ 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, navedenim u § 30. st. 2. MRG-a.^{29, 30} Obavijest o otkazu ugovora o najmu stana sklopljenog na neodređeno vrijeme koja bi se temeljila

²⁴ § 1096 ABGB. ABGB. Op. cit. (bilješka 19).

²⁵ § 1098 ABGB. ABGB. Op. cit. (bilješka 19).

²⁶ Koziol, Helmut; Welsler, Rudolf, *Bürgerliches Recht*, Manz, Wien (2002.), 12th ed., vol. II, str. 211.

²⁷ Tako nema ni posebnog pravila koje utvrđuje pravo najmodavca da zadrži rezervni komplet ključeva iznajmljenog stana. Okolnost da je najmodavac zadržao rezervne ključeve nije protivna pravima najmoprimca. Najmodavac može zadržati ključeve, ali ih ne smije upotrijebiti. § 8. st. 2. MRG-a određuje da najmodavac smije ulaziti u stan samo uz suglasnost najmoprimca i u uobičajeno doba dana. Najmoprimac mora dopustiti najmodavcu ulazak u stan zbog važnih razloga kao što su nadzor neophodnih radova na održavanju nekretnine i njihovom obavljanju, pokazivanje stana potencijalnom kupcu i njegovo mjerenje. Interes najmodavca za ulaskom u stan i važnost razloga za ulazak povećava se s visinom vrijednosti iznajmljenog stana. Lurger *et al.* Op. cit. (bilješka 21), str. 44.

²⁸ Tako npr. temeljem § 29. st. 1. toč. 4. i 5. MRG-a najmoprimac može otkazati ugovor o najmu stana u slučaju kada stan nije podoban za korištenje ili nezdravih uvjeta stanovanja. MRG. Op. cit. (bilješka 17).

²⁹ Takvim razlozima MRG određuje primjerice: neplaćanje najamnine i režijskih troškova, nanošenje štete nekretnini od strane najmoprimca ili članova njegove obitelji, bezobzirno ili uvredljivo ponašanje najmoprimca ili članova njegove obitelji prema ostalim stanarima u nekretnini, ukoliko je zgrada namijenjena za rušenje ili rekonstrukciju. MRG. Op. cit. (bilješka 17).

³⁰ Otkaz ugovora moguć je i ukoliko je najmodavcu stan potreban za vlastitu uporabu ili uporabu njegove obitelji. Potrebu za vlastitom uporabom i uporabom od strane najmodavčeve obitelji sudovi u Austriji tumače vrlo restriktivno. Hausmann, Till; Vonkilch, Andreas, *Österreichisches Wohnrecht. Kommentar: MRG und WEG*, Springer, Wien, 2002., str. 111.

na razlozima, osim navedenih u § 30. st. 2., kao i ugovorna odredba kojom bi se najmodavcu dalo neograničeno pravo raskida ugovora jest ništetna.³¹

MRG određuje i uvjete za povećanje najamnine. Pri tome se pruža i zaštita najmoprimcu kroz restriktivno postavljena ograničenja. U slučajevima određenim § 16. st. 1. MRG-a, odgovarajući iznos najamnine ugovara se temeljem veličine, pozicije, opremljenosti stana.³² Također, MRG određuje razrede (kategorije A – D) maksimalno utvrđenih najamnina temeljem stanja zgrade za najmoprimce koji nisu obuhvaćeni navedenim § 16. st. 1. Također, posebno u starim zgradama (*Altbauwohnungen*), gornja granica najamnine određena je nisko i slijedi tzv. „Sustav referentnih vrijednosti“ (*Richtwertsystem*).^{33, 34} Naime, Državno odvjetništvo utvrđuje referentne vrijednosti za svaku saveznu državu, uzimajući u obzir zgradu i temeljne troškove po metru kvadratnom za prosječni standardizirani apartman. To je pretpostavljeni apartman na određenoj lokaciji i s opremom određenih karakteristika. Konkretna dopuštena najamnina proizlazi iz dodataka i odbitaka od referentne vrijednosti koja se izračunava komparacijom lokacije i opremljenosti s mjerilima standardiziranog apartmana.³⁵ U slučaju prekoračenja gornje granice, prekoračeni ugovoreni iznos je pobojan i može se, u roku od tri godine, podnijeti tužba za poništenje.³⁶ Najmodavac je ovlašten povećati najamninu ukoliko je opterećen visokim troškovima popravaka i održavanja nekretnine. U svakom slučaju, najmodavac ne može jednostrano povećati najamninu. Najmodavac, u tom smislu, mora dati obavijest o otkazu ugovora o najmu u prijedlogu sudu i ponuditi novi ugovor najmoprimcu. Plaćanje povećane najamnine u razdoblju dužem od pola godine smatra se prešutnim pristankom.^{37, 38} Također, moguće je ugovorno povezivanje godišnjeg povećanja najamnine s godišnjim prosječnim povećanjem troškova života utvrđenim od službene statistike (u Austriji je to „indeks potrošačkih cijena“ (*Verbraucherpreisindex*) utvrđen od Austrijskog

³¹ Lurger *et al.* Op. cit. (bilješka 21), str. 7.

³² Kriteriji za utvrđivanje iznosa ugovorene najamnine jesu i: korištenje stana i u nestambene svrhe (dio stana se koristi kao poslovni prostor, najamnina se određuje s obzirom na to u kolikoj površini se stan koristi za koju svrhu), vrijeme izgradnje zgrade, zgrada predstavlja javni interes (zbog povijesnih, urbanističkih ili drugih razloga), korisna površina stana koja prelazi određenu kvadraturu (90 m², 130 m²). MRG. Op. cit. (bilješka 17).

³³ Tako npr. MRG u § 16. st. 2 određuje da je stan *Ausstattungskategorie* A korisne površine najmanje 30 m², a sastoji se od sobe, kuhinje, hodnika, wc-a i kupaonice s centralnim sustavom opskrbe toplinskom energijom ili podnim grijanjem. MRG. Op. cit. (bilješka 17).

³⁴ Austrijsko Savezno ministarstvo pravosuđa donijelo je različite pravilnike za različite savezne države (*Bundesländer*) kojima je postavilo različite standarde za određivanje maksimalne najamnine u tim savezним državama. Lurger *et al.* Op. cit. (bilješka 21), str. 7.

³⁵ *Ibid.*, str. 29.

³⁶ § 16. st. 8. MRG. MRG. Op. cit. (bilješka 17).

³⁷ Lurger *et al.* Op. cit. (bilješka 21), str. 31.

³⁸ Također, moguće je i dopušteno povećanje najamnine vezati uz neki budući događaj kao što je završetak izgradnje stanice podzemne željeznice, ugradnje lifta ili otkaz ugovora o životnom osiguranju. Schwimann, Michael, *Praxiskommentar zum ABGB*, Wien, (2001.) 2nd ed., vol. IV, str. 9.

središnjeg ureda za statistiku³⁹ (*Österreichische Statistische Zentralamt*) ukoliko je dodatna obveza određena ili barem odrediva. Promjene vrijednosti do 5 % ne uzimaju se u obzir, promjene vrijednosti iznad 5 % uzimaju se cjelovito u izračun.⁴⁰ I u ovim slučajevima gornja granica maksimalno dopuštene najamnine ne smije biti prijeđena.⁴¹

Način plaćanja najamnine određuje se ugovorom ili zakonom. U tom smislu, ABGB u § 1100 određuje da se najamnina plaća polugodišnje ukoliko se ugovor o najmu sklapa u trajanju od godinu dana ili duže, a ukoliko se sklapa u kraćem trajanju, onda nakon isteka ugovora.⁴² MRG u § 15. st. 3. određuje da najmoprimac plaća najamninu unaprijed na peti dan svakog kalendarskog mjeseca.⁴³ Ova odredba je dispozitivna, moguće je ugovoriti duži period plaćanja, npr. polugodišnje ili godišnje.⁴⁴

Pojam „kaucija“^{45, 46} u austrijskom pravnom sustavu ima dva značenja. Tako „*Kaution*“ označava ugovornu odredbu, u ugovoru o najmu stana, o novčanom iznosu, koji najmoprimac plaća najmodavcu, a kojim se formira fond za moguće buduće tužbene zahtjeve najmodavca koji mogu nastati zbog ugovorom zabranjenog korištenja unajmljenog stana od strane najmoprimeca. S druge strane, „*Mietzinreserven*“ se određuje kao razlika između primanja (iznosa najamnine, doprinosa za radove održavanja ili poboljšanja nekretnine) i troškova (troškova za radove održavanja ili poboljšanja nekretnine, iznosa poreza na bogatstvo itd.) za jednu godinu.⁴⁷ Prema sudskoj praksi, plaćanja najmoprimeca najmodavcu,

³⁹ http://www.statistik.at/web_de/ueber_uns/aufgaben_und_grundsaeetze/index.html, zadnji pregled 13. 4. 2015.

⁴⁰ Stranke se mogu sporazumjeti da se ova ugovorna odredba primjenjuje nakon produženja ugovora za određeno razdoblje. Schwimann, Michael, *Praxiskommentar zum ABGB*, (1997.) 2nd ed., vol. VI, str. 64.

⁴¹ Lurger *et al.* Op. cit. (bilješka 21), str. 33.

⁴² ABGB. Op. cit. (bilješka 19).

⁴³ MRG. Op. cit. (bilješka 17).

⁴⁴ U vezi s oblikom ispunjenja obveze najmoprimeca, ABGB ne sadrži posebna ograničenja. Tako najamnina ne mora biti određena u novcu ili drugim ponavljajućim činidbama. Može se sastojati u jednoj isplati, davanju stvari ili činidbi rada. Najamnina se može platiti i unaprijed. Rummel, Peter; Würth, Helmut, *Kommentar zum Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch*, Wien, (2000.) 3rd ed., vol. I, str. 17-18.

⁴⁵ Kaucija (lat. *cautio*; engl. *security deposit, bail*; njem. *Kaution*), u suvremenom privatnom pravu, iznos novca ili drugih zamjenjivih stvari koje dužnik predaje vjerovniku kao osiguranje ispunjenja obveze. Ako dužnik ispuni obvezu, vjerovnik mu je dužan vratiti istu vrstu i količinu stvari. Kaucija pripada stvarnopravnim sredstvima osiguranja obveze. U praksi nema isto značenje kao ostala realna sredstva osiguranja potraživanja, a češće se susreće u trgovačkim poslovima, osobito kod ugovora zaključenih javnim nadmetanjem. Gotovo redovito predmet kaucije jest svota novca, rjeđe vrijednosni papiri i druge zamjenjive stvari. Visina (vrijednost) kaucije određuje se prema vrijednosti činidbe koju osigurava. Ugovorom o kauciji, koji se zaključuje predajom kaucije (realan i akcesoran ugovor), dužnik pristaje da predmet kaucije definitivno pripadne vjerovniku ako dužnik ne ispuni obvezu. Pravo vjerovnika da zadrži kauciju ne ovisi o krivnji dužnika za neispunjenje obveze. Iako kaucija, osim funkcije sredstva pritiska na dužnika, ima i funkciju učinkovitog sredstva naknade štete zbog neispunjenja, pravo na zadržavanje kaucije ne ovisi o tome je li vjerovnik pretrpio štetu zbog neispunjenja. *Pravni leksikon*, Leksikografski zavod Miroslav Krleža, Zagreb, 2007., str. 569.

⁴⁶ O problematici upotrebe pravnog nazivlja u praksi vidi više *infra*.

⁴⁷ Lurger *et al.* Op. cit. (bilješka 21), str. 36.

temeljem ugovorne odredbe o „*Kautio*n“, ograničena su na iznos od šest mjesečnih najamnina. Sva plaćanja koja prelaze navedeni iznos suprotna su zabrani iz § 27. MRG-a,⁴⁸ osim u slučaju posebnih okolnosti kojima se opravdava veća sigurnost za najmodavca.⁴⁹ Kaucija se vraća najmoprimcu po isteku ugovora o najmu ukoliko nije bilo odštetnih zahtjeva najmodavca.

Uloga tipskih ugovora, sastavljenih od udruga najmodavaca ili najmoprimaca, nije značajna. Ovo prije svega jer su previše jednostrani da bi zadovoljili zahtjeve obaju ugovornih strana. Tipski ugovor najmodavaca koji bi prihvatio najmoprimac valjan je unutar granica kogentnih zakonskih odredbi zaštite potrošača i prava najma. Tako se na opće uvjete ugovora primjenjuju § 864a., 879. st. 3. ABGB-a i interpretativna pravila § 915. ABGB-a i § 6. *Konsumentenschutzgesetz*.⁵⁰ Temeljem odredbe § 864a ABGB-a,⁵¹ posebnu pažnju, prilikom sastavljanja ugovora o najmu stana, treba obratiti kod upotrebe općih i standardnih uvjeta ugovora budući da, u pravilu, opći uvjeti ugovora nisu rezultat pregovora ugovornih strana i često nisu pročitani od strane druge ugovorne strane. Oni se u ugovor unose od jedne ugovorne strane i uglavnom u svrhu pojednostavljenja postupka sklapanja ugovora.⁵² Opći uvjeti jedne ugovorne strane postaju dijelom ugovora ukoliko su stranke na to pristale i ukoliko ih je druga ugovorna strana imala mogućnost pročitati pod razumnim uvjetima. Temeljem § 864a ABGB-a,⁵³ neuobičajene odredbe općih uvjeta jedne ugovorne strane ne postaju dijelom ugovora ukoliko druga ugovorna strana nije mogla očekivati takvu odredbu pod danim okolnostima (npr. sitni slog) i ukoliko je odredba nepovoljna za drugu ugovornu stranu. Takve ugovorne odredbe su ništetne. Predmnijevajući da najmodavac djeluje tržišno, budući da je ugovorna transakcija dio njegove poslovne aktivnosti i da zato najmoprimac ima svojstvo potrošača, primjenjuje se § 6. st. 3. KSchG-a⁵⁴ koji određuje da su nerazumljive ugovorne odredbe ništetne.⁵⁵

⁴⁸ Odredba § 27. MRG-a odnosi se na zabranjena plaćanja („*Ablöseverbot*“) koja predstavljaju činidbe najmoprimca zahtijevane od strane najmodavca (ili ranijeg najmoprimca) kako bi ugovor bio zaključen. U austrijskoj praksi, često se ovakvi nevaljani sporazumi sklapaju uz valjane ugovore. Takva plaćanja najčešće zahtijeva raniji najmoprimac određenog stana kako bi u korist osobe koja želi zaključiti ugovor o najmu stana odustao od najma. Plaćanje može zahtijevati i najmodavac kako bi odustao od produženja ugovora o najmu s ranijim najmoprimcem. Takve ugovorne odredbe su ništetne. Osnova zakonske zabrane ovakvih ugovornih odredbi jest zaštita od zaobilaženja zakonskog ograničenja visine najamnine. Pri tome se ne zahtijeva postojanje posebne namjere zaobilaženja zakonskih odredbi, dovoljna je povreda načela jednake vrijednosti činidaba. Također, ovakva praksa predstavlja i administrativni prekršaj. Hausmann, Till, *Kündigung von Mietverträgen* (II), ecollex, Manz, 1996.; str. 520 *et seq.*, <https://rdb.manz.at/document/rdb.tso.EN0963600328>, zadnji pregled 17. 4. 2015.

⁴⁹ Wolf, Patricia, *Die Kautio*n im Mietrecht, Springer, Wien, WoBl 1999., str. 343.

⁵⁰ *Konsumentenschutzgesetz*, Bundesgesetzblatt, Nr. 140/1979, 135/1983, 456/1984, 481/1985, 247/1993, 917/1993, 262/1996, 6/1997, 140/1997, 119/1998, 185/1999, 48/2001, 98/2001, 111/2002, 91/2003, 12/2004, 62/2004, 92/2006, 60/2007, 21/2008, 66/2009 28/2010, 107/2010, 22/2011, 77/2011, 100/2011, 50/2013, 33/2014., u daljnjem tekstu KSchG.

⁵¹ ABGB. Op. cit. (bilješka 19).

⁵² Schwimann. Op. cit. (bilješka 36), str. 1.

⁵³ ABGB. Op. cit. (bilješka 19).

⁵⁴ KSchG. Op. cit. (bilješka 50).

⁵⁵ Lurger *et al.* Op. cit. (bilješka 21), str. 39.

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. To se prije svega odnosi na istočne provincije, snažno industrijalizirane i prenaseljene. Udruge za zaštitu stanara mogu zastupati svoje članove pred sudovima. U cilju rasterećenja sudova, u određenim općinskim upravama arbitražna vijeća rješavaju sporove iz ugovora o najmu stanova u prvom stupnju. Ukoliko arbitraža ne uspije riješiti spor, stranke se obraćaju redovnim sudovima. Najmoprimci uživaju pravnu zaštitu najma, u socijalnom kao i u privatnom stanovanju. Prosječno je trajanje sudskih postupaka oko 2 – 6 mjeseci.⁵⁶

3.2. Njemačka

Njemačko pravo najma, kao i obvezno pravo općenito, bilo je predmet značajnih reformi 2001. i 2002. godine.⁵⁷ 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.⁵⁸ U Njemačkoj, pravni izvor prava najma predstavljaju odredbe Građanskog zakonika.⁵⁹ BGB je temeljni izvor prava

⁵⁶ Lurger *et al.* Op. cit. (bilješka 21), str. 10-12.

⁵⁷ Također, značajne reforme predstavljene su poslije ujedinjenja Njemačke nakon 1990. godine, a u vezi s ugovorima o najmu prostora u bivšoj Demokratskoj Republici Njemačkoj. Wurmnest, Wolfgang, *Tenancy Law and Procedure in the EU, Germany*, Max-Planck-Institut für ausländisches und internationales Privatrecht, Hamburg, str. 4., <http://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/TenancyLawProject/TenancyLawGermany.pdf>, zadnji pregled 23. 4. 2015.

⁵⁸ The European University Institute, *Tenancy Law and Procedure in the EU, Outline*, <http://www.eui.eu/DepartmentsAndCentres/Law/ResearchAndTeaching/ResearchThemes/ProjectTenancyLaw.aspx>, zadnji pregled 20. 4. 2015.

⁵⁹ *Bürgerliches Gesetzbuch*, 1896., Reichs-Gesetzblatt Nummer, 21/1896, 18/1908, 31/1908, 71/1915, 14/1919, 54/1922, 19/1923, 46/1923, 15/1924, 38/1924, 74/1924, 9/1930, 47/1930, 9/1931, 22/1931, 23/1933, 131/1933, 73/1934, 24/1935, 55/1938, 106/1938, 116/1938, 123/1938, 120/1939, 196/1940, 215/1940, 131/1942, 13/1943, Bundesgesetzblatt Nummer, 40/1950, 56/1952, 8/1953, 17/1954, 11/1956, 2/1957, 26/1957, 34/1959, 38/1959, 30/1960, 65/1961, 2/1963, 42/1963, 16/1964, 35/1964, 42/1964, 137/1965, 3/1966, 14/1966, 74/1967, 73/1968, 52/1969, 57/1969, 67/1969, 75/1969, 80/1969, 89/1969, 62/1970, 110/1971, 2/1972, 42/1973, 68/1973, 22/1974, 87/1974, 139/1974, 5/1975, 102/1975, 67/1976, 68/1976, 84/1976, 93/1976, 141/1976, 142/1976, 38/1977, 57/1977, 23/1979, 42/1979, 46/1979, 11/1980, 48/1980, 78/1980, 15/1980, 25/1981, 34/1981, 1/1982, 20/1982, 41/1982, 46/1982, 54/1982, 4/1983, 14/1983, 35/1983, 12/1984, 2/1985, 55/1985, 62/1985, 9/1986, 25/1986, 37/1986, 38/1986, 65/1986, 18/1988, 7/1989, 54/1989, 60/1989, 12/1990, 24/1990, 41/1990, 30/1990, 31/1990, 36/1990, 43/1990, 48/1990, 71/1990, 3/1991, 22/1991, 42/1991, 46/1991, 55/1992, 7/1993, 17/1993, 38/1993, 52/1993, 59/1993, 67/1993, 70/1993, 18/1994, 36/1994, 38/1994, 39/1994, 61/1994, 63/1994, 70/1994, 77/1994, 33/1995, 44/1995, 53/1995, 11/1996, 35/1996, 36/1996, 48/1996, 69/1996, 40/1997, 81/1997, 84/1997,

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. Posljedično, većina odredbi BGB-a o pravu najma jesu dispozitivne prirode.⁶⁰ Ova okolnost utjecala je na to da su udruge najmodavaca, na početku 20. stoljeća, izdavale standardne ugovore o najmu stanova koji su do krajnjih granica isključivali prava najmoprimaca. Nisu postojali posebni propisi koji bi štitili prava najmoprimaca niti državna inicijativa kao potpora javnoj ili privatnoj izgradnji stanova. Ovo je, uz posljedice Prvog svjetskog rata, vodilo velikom poslijeratnom manjku stanova. Njemačko zakonodavstvo je, zbog toga, izgradilo snažnu zaštitu prava najmoprimaca i čvrstu kontrolu izgradnje prostora za stanovanje. Za vrijeme Trećeg Reicha snažnom regulacijom omogućena je državna kontrola građevinskog sektora koja je sadržavala zabranu najmodavcima da povećavaju iznose najamnina. Snažna kontrola države, u odnosu na tržište nekretnina, nastavlja se i nakon Drugog svjetskog rata zbog ogromnog nedostatka stambenog prostora prouzročenog ratnim razaranja i velikim brojem izbjeglica. Tek 60-ih godina 20. stoljeća, oporavkom tržišta nekretnina, započinje postupna liberalizacija. Njemačko zakonodavstvo potiče privatnu izgradnju stanova uz pomoć javnih fondova.⁶¹ Nekretnine izgrađene temeljem javnih fondova pod posebnim su režimom ograničenja najamnina. Također, do određenog stupnja popušta i sustav kontrole najamnina.⁶² S druge strane, socijalni elementi prava najma, u cilju zaštite najmoprimaca, dobivaju na snazi. Tako, donošenjem Zakona o visini najamnine⁶³ (*Miethöhengesetz*) ograničeno je ovlaštenje najmodavca da

85/1997, 21/1998, 25/1998, 34/1998, 38/1998, 39/1998, 41/1998, 58/1998, 85/1998, 18/1999, 39/1999, 14/2000, 28/2000, 34/2000, 48/2000, 59/2000, 9/2001, 28/2001, 29/2001, 35/2001, 37/2001, 48/2001, 61/2001, 66/2001, 67/2001, 68/2001, 13/2002, 21/2002, 23/2002, 39/2002, 49/2002, 50/2002, 53/2002, 58/2002, 62/2002, 8/2003, 21/2003, 45/2003, 61/2003, 62/2003, 67/2003, 11/2004, /16/2004, 18/2004, 21/2004, 64/2004, 66/2004, 69/2004, 9/2005, 23/2005, 42/2005, 18/2006, 39/2006, 42/2006, 56/2006, 66/2006, 5/2007, 25/2007, 59/2007, 69/2007, 9/2008, 11/2008, 28/2008, 36/2008, 48/2008, 50/2008, 57/2008, 61/2008, 18/2009, 36/2009, 39/2009, 48/2009, 50/2009, 53/2009, 63/2009, 64/2009, 39/2010, 43/2010, 63/2010, 2/2011, 33/2011, 34/2011, 41/2011, 7/2012, 21/2012, 50/2012, 61/2012, 9/2013, 13/2013, 15/2013, 18/2013, 19/2013, 23/2013, 32/2013, 35/2013, 36/2013, 53/2013, 58/2013, 59/2013, 7/2014, 35/2014, u daljnjem tekstu BGB, <http://lexetius.com/BGB/Quellen>, zadnji pregled 23. 4. 2015.

⁶⁰ Zweigert, Konrad; Kötz, Hein, *An Introduction to Comparative Law*, Third Edition, Oxford, 1998., str. 324.

⁶¹ 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. Wurmnest. Op. cit. (bilješka 57), str. 6. Ovo ukazuje na značaj privatnopravnog uređenja prava najma.

⁶² Međutim, unatoč režimu kontrole najamnina, privatno investiranje u tržište nekretnina očito se još uvijek isplati jer mnogi privatni investitori nude nekretnine za najam. Ovo je rezultat određenih poreznih olakšica, od strane saveznih država, onima koji ulažu u tržište najma nekretnina. S druge strane, pristupačan najam u atraktivnim, prenaseljenim gradskim područjima Hamburga ili Münchena teško je pronaći. Nekretnine su u tim područjima izuzetno skupe. Donner, Christian, *Wohnungspolitik in der Europäischen Union*, Wien, Selbstverlag, 2000., str. 189.

⁶³ *Miethöhengesetz*, Bundesgesetzblatt Nummer, 139/1974, danas dio BGB.

povećava najamninu koja tako ne može biti viša od određenog iznosa uzimajući u obzir običaje određene sredine.⁶⁴ Reforma prava najma nastavljena je 2001. godine donošenjem Zakona o restrukturiranju i pojednostavljenju reforme najma⁶⁵ (*Gesetz zur Neugliederung Vereinfachung und Reform des Mietrechts, Mietrechtreformgesetz*). Modernizacija sadržaja prava najma uvjetovana je promjenama u društvu, prije svega mobilnošću najmoprimaca, novim oblicima sustanarstva (kao što je registrirano partnerstvo) i promoviranje štednje energije.⁶⁶ Nakon spomenute reforme, najveći dio prava najma nalazi se u BGB-u, međutim, određeni posebni propisi također sadrže odredbe koje se odnose na pravo najma stana. Tako, Pravilnik o izračunavanju troškova grijanja⁶⁷ (*Verordnung über Heizkostenabrechnung – Heizkosten VO*) utvrđuje pravila za izračun i distribuciju troškova grijanja i zagrijavanja vode. Pravilnik o stambenom proračunu⁶⁸ (*Verordnung über Wohnungswirtschaftliche Berechnungen II*) određuje pravila o izračunu troškova stanovanja. Zakon o regulaciji stambenih agencija⁶⁹ (*Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung*) sadrži odredbe o ugovornim odnosima između budućeg najmoprimca i agenta za nekretnine u vezi s iznosom provizije koji agent može zahtijevati. Odredbe prava najma mogu se naći i u propisima javnog prava, prije svega u vezi s državnim financiranjem stanogradnje, izračunom i povećanjem najmnine za socijalni najam stanova, poreznom regulacijom najma stanova.⁷⁰ Uloga udruga najmodavaca i najmoprimaca je višestruka. One sudjeluju u izradi statistika mjesne razine najmnine i pružaju pravnu pomoć svojim članovima. Udruge najmodavaca izdaju i standardne ugovore o najmu. S druge strane, uloga je ovih udruga u alternativnom rješavanju sporova ograničena. U nekim gradovima udruge najmodavaca i najmoprimaca formirale su centre za medijaciju (*Schlichtungsstellen*). Neke od njih prihvaćaju Ministarstva pravosuđa saveznih država kao tijela za mirenje. Odluke donesene od tijela za mirenje priznatih od Ministarstva pravosuđa imaju svojstvo ovršnosti. Neovisno o tome, § 15a Provedbenog propisa Zakona o parničnom postupku⁷¹ (*Einführungsgesetzes zur Zivilprozessordnung*) dopušta saveznim državama da odrede mirenje obveznim prije nego predmet može biti podnesen pred redovni sud. Ovo se odnosi na novčane tražbine do vrijednosti od 750 € i predmete u vezi s pravima osobnosti i sporova između susjeda.⁷² Ovakvo uređenje upravo ima važnost u odnosu na

⁶⁴ Wurmnest. Op. cit. (bilješka 57), str. 6.

⁶⁵ *Mietrechtreformgesetz*, Bundesgesetzblatt Nummer, 28/2001.

⁶⁶ Wurmnest. Op. cit. (bilješka 57), str. 6.

⁶⁷ *Verordnung über Heizkostenabrechnung*, Bundesgesetzblatt Nummer, 66/2009., u daljnjem tekstu *Heizkosten VO*.

⁶⁸ *Verordnung über Wohnungswirtschaftliche Berechnungen II*, Bundesgesetzblatt Nummer, 55/1990., u daljnjem tekstu II. BV.

⁶⁹ *Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung*, Bundesgesetzblatt Nummer, 110/1971.

⁷⁰ Tako lokalne vlasti mogu naložiti najmodavcu da mora dopustiti najmoprimcu, koji je u opasnosti da postane beskućnik, da ostane u stanu unatoč valjanom raskidu ugovora o najmu stana od strane najmodavca. Wurmnest. Op. cit. (bilješka 57), str. 10-13.

⁷¹ *Einführungsgesetzes zur Zivilprozessordnung*, Bundesgesetzblatt Nummer, 55/1999.

⁷² Wurmnest. Op. cit. (bilješka 57), str. 15.

predmete prava najma stana. Njemačkim sudovima podnese se, približno, 300.000 tužbenih zahtjeva u vezi s pravom najma stana svake godine.⁷³ Također, mnogi najmoprimci imaju osiguranje koje pokriva troškove sudskog postupka. Na ovaj način se potiče ostvarivanje pravne zaštite pred sudom, budući da se smanjuje strah od snošenja sudskih troškova u slučaju gubitka spora.⁷⁴

3.2.1. Obilježja ugovora o najmu stana

Najam BGB definira kao davanje uporabe stvari u zamjenu za novac.⁷⁵ Pravo najma je obvezno pravo, iako mnoge odredbe BGB-a o pravu najma upućuju na to da najam daje najmoprimcu određena stvarnopravna ovlaštenja.⁷⁶ 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.⁷⁷ 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.⁷⁸ 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.⁷⁹ Ukoliko pisana forma ugovora o najmu nije primijenjena, smatrat će se da je ugovor zaključen na neodređeno vrijeme.⁸⁰ 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.⁸¹ Iznimno, sudska praksa i pravna doktrina poznaju obvezu na

⁷³ Sonnenschein, Jürgen, *Der Mietvertrag über Wohnraum zwischen Vertragsfreiheit und staatlicher Reglementierung*, Juris, DWW, 1992., str. 193.

⁷⁴ Wurmnest. Op. cit. (bilješka 57), str. 16.

⁷⁵ § 535. BGB. Op. cit. (bilješka 59).

⁷⁶ Tako npr. vlasnik nekretnine ima samo ograničene mogućnosti za raskid ugovora o najmu kao i za povišenje najamnine. Wurmnest. Op. cit. (bilješka 57), str. 10.

⁷⁷ § 535. BGB. Op. cit. (bilješka 59).

⁷⁸ § 126. BGB. Op. cit. (bilješka 59).

⁷⁹ U Njemačkoj ne postoji javni registar ugovora o najmu. Međutim, ugovor o najmu može se upisati u zemljišne knjige. Wurmnest. Op. cit. (bilješka 57), str. 10.

⁸⁰ § 550. BGB. Op. cit. (bilješka 59).

⁸¹ U tom smislu, njemačka sudska praksa susreće se s tužbenim zahtjevima u kojima mora odlučiti može li najmoprimac odbiti najmodavca temeljem „etničkih“, „rasnih“ ili „vjerskih“ razloga. Stav sudske prakse nije jedinstven. Tako npr. u slučaju kada je najmodavac odbijen iz razloga što je musliman, a najmodavac se boji terorizma, zauzeto je stajalište da sloboda ugovaranja dopušta najmodavcu da svoj stan iznajmi kome želi, te je zbog toga bio ovlašten odbiti najmoprimca. Ista je situacija u slučaju najmoprimca glazbenika, vlasnika psa i obitelji s malom djecom. S druge strane, postoji stajalište u prilog dužnosti zaključenja ugovora, te da se u ovim slučajevima odbijanje zaključenja ugovora ne temelji na

sklapanje ugovora. Obvezu, u određenim slučajevima, utvrđuju zakonske odredbe, kao npr. § 33. Zakona protiv ograničenja tržišnog natjecanja⁸² (*Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen*), kojima se zabranjuje diskriminatorna praksa ukoliko najmodavac ima dominantnu poziciju na tržištu. U ostalima slučajevima, obveza na sklapanje ugovora utvrđena je od strane sudske prakse. Tako sudovi utvrđuju dužnost sklapanja ugovora ukoliko najmodavac uživa monopolističku poziciju, a njegovo odbijanje sklapanja ugovora predstavlja ponašanje protivno dobrim poslovnim običajima, npr. odbija zainteresiranog najmprimca bez osnovanog razloga, iako je najmprimcu stan potreban i ne može pronaći sličnu ponudu ili je ne može pronaći bez nerazumnog truda.^{83, 84}

Opći uvjeti ugovora sastavljeni su za veći broj ugovora koje jedna ugovorna strana predlaže drugoj ugovornoj strani, prije ili u vrijeme sklapanja ugovora.⁸⁵,⁸⁶ U Njemačkoj postoji obvezna kontrola općih uvjeta ugovora temeljem § 305. BGB-a⁸⁷ koji inkorporira Direktivu 93/13/EEC od 5. travnja 1993. godine o nepoštenim uvjetima u potrošačkim ugovorima.^{88, 89} Ova odredba ima ključnu ulogu za sadržaj ugovora o najmu. Postoje različiti oblici kontrole općih uvjeta ugovora. Tako su određene ugovorne odredbe *ipso iure* ništetne.⁹⁰ Paragraf 308.

opravdanom razlogu već na rasnoj diskriminaciji koja predstavlja ponašanje suprotno dobrim poslovnim običajima. Treba istaknuti da se sudska praksa u navedenim slučajevima pozivala i na Direktivu 2000/43/EC Vijeća EU o primjeni načela ravnopravnosti osoba bez obzira na njihovo rasno ili etničko podrijetlo koja ograničava mogućnosti najmodavca, budući da on ne može odbiti potencijalnog najmprimca na temelju rase ili etničkog porijekla. Wurmnest. Op. cit. (bilješka 57), str. 20.

⁸² *Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen*, Bundesgesetzblatt Nummer, 59/1998.

⁸³ Ističe se primjer hendikepirane osobe koja želi unajmiti stan u novoj građevinskoj zoni u kojoj najmodavac uživa monopolističku poziciju a hendikepiranoj osobi su potrebne određene komunalije koje postoje samo u toj zoni koja je blizu njenog mjesta rada. Wurmnest. Op. cit. (bilješka 57), str. 19-20.

⁸⁴ Slična pitanja u njemačkoj sudskoj praksi javljaju se u vezi s povredom ustavnog prava najmprimca na informiranje iz općepristupačnih izvora i prava na izražavanje mišljenja zajamčenih čl. 5., st. 1. Temeljnog zakona Savezne Republike Njemačke (*Das Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland*). Tako je sud, temeljem prava stranaca da se na vlastitom jeziku informiraju o događajima u vlastitoj zemlji, naložio najmodavcu da dopusti poljskom najmprimcu, koji putem kablovske televizije prima jedan TV-program poljske državne televizije, instalirati antenski prijemnik koji omogućuje primitak 14 dodatnih poljskih programa. AG Hamburg-Blankenese, 517 C 175/02, 26. 02. 2003., Juris, <http://connect.juris.de/jportal/prev/KORE764872003>, zadnji pregled 9. 4. 2015. Također, temeljem prava na izražavanje mišljenja, prvostupanjski sud u Hamburgu odlučio je da najmodavac ne može zahtijevati uklanjanje plakata, dimenzija 2 m² x 0,5 m², učvršćenog izvan prozora na balkonu, koji izražava najmprimčevo protivljenje nuklearnoj energiji. LG Hamburg 16. Zivilkammer, *Politisches Plakat an Außenfassade der Mietwohnung*, 16 S 215/84, 26. 03. 1985., Juris, <http://connect.juris.de/jportal/prev/BORE828048551>, zadnji pregled 8. 4. 2015.

⁸⁵ Klarić *et al.* Op. cit. (bilješka 10), str. 407.

⁸⁶ Pri tome, ugovorne odredbe ne predstavljaju opće uvjete ugovora ukoliko se o njima pojedinačno pregovaralo između stranaka. Wurmnest. Op. cit. (bilješka 57), str. 51.

⁸⁷ § 535. BGB-a. Op. cit. (bilješka 59).

⁸⁸ COUNCIL DIRECTIVE 93/13/EEC of 5 April 1993, Official Journal of the European Union, 21. 4. 1993., <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/HR/TXT/?uri=CELEX:31993L0013>, zadnji pregled 11. 4. 2015., u daljnjem tekstu Direktiva.

⁸⁹ Njemačko pravo predviđa i veći doseg zaštite od one predviđene Direktivom.

⁹⁰ Tako § 309. BGB-a, između ostalog, ništetnim određuje ugovorne odredbe kojima se: ograničava ili isključuje pravo druge ugovorne strane da otkáže ugovor, obvezuje druga ugovorna strana na prešutno

BGB-a određuje listu općih uvjeta ugovora koji su uobičajeno ništetni, ali mogu, u konkretnom slučaju, biti podvrgnuti sudskoj procjeni.⁹¹ Domet zaštitne kontrole razlikuje se s obzirom na stranke koje su subjekti pravnog posla, u prvom redu na potrošače koji sklapaju ugovor s osobom koja djeluje u okviru svoje gospodarske djelatnosti.⁹² Nadalje, § 310. BGB-a određuje da se kontrola odnosi i na unaprijed formulirane ugovorne odredbe iako su namijenjeni da budu upotrijebljeni samo jednom.⁹³ Kao što je navedeno, posebni propisi uređuju pitanje komunalija u vezi s ugovorom o najmu stana. BGB u § 556. određuje da se stranke mogu sporazumjeti da će najmoprimac snositi trošak komunalija određenih § 27. st. 1. II. BV-a.⁹⁴ Tako najmoprimac može plaćati mjesečni paušalni iznos radi pokrivanja troškova komunalija. Temeljna odredba § 535. st. 3. BGB-a određuje da najmodavac snosi sve troškove u vezi s iznajmljenom stvari.⁹⁵ U cilju prenošenja troškova na najmoprimca mora se o tome postići sporazum između ugovornih strana. Međutim, ukoliko bi ugovorna odredba sadržavala formulaciju: „sve troškove snosi najmoprimac“, bila bi ništetna, budući da je činidba najmoprimca neodređena, odnosno neodrediva.⁹⁶ Danas većina ugovora o najmu stana upućuje na § 27. st. 1. II. BV, odnosno aneks 3. ovoga propisa s popisom svih troškova što ih snosi vlasnik nekretnine i obuhvaća točnu specifikaciju troškova: odvoza smeća, uređenja vrta, potrošnje vode, poreza na nekretnine, svjetla itd. Ugovori o najmu stana mogu i sadržavati ovaj aneks.⁹⁷ Ukoliko se radi o najmu stana u zgradi s više stanara, izračun troškova komunalija može biti dodatno kompliciran. Međutim, moderne zgrade sadrže uređaje za bilježenje točne potrošnje plina ili električne energije. Tako najmodavci upućuju najmoprimce da zaključe poseban ugovor s lokalnim distributerima plina/električne energije kako bi plaćali troškove sukladno potrošnji. U vezi s troškovima centralnog grijanja najmodavci su temeljem § 5. *Heizkosten VO*⁹⁸ obvezni u stanove ugraditi uređaje za očitavanje kako bi najmoprimci snosili troškove grijanja prema potrošnji. Kada nije moguće utvrditi troškove komunalija prema potrošnji, moguće su različite metode utvrđivanja troškova. Tako se standardnim ugovorima određuje raspodjela troškova prema površini stana u m², prema članovima obitelji ili prema broju stanova u zgradi. Ukoliko se ugovorne strane sporazume oko modela raspodjele troškova, promjena je moguća samo temeljem uzajamnog pristanka.⁹⁹ Uobičajena praksa između

obnavljanje ugovora za više od jedne godine, mijenja teret dokazivanja na štetu druge ugovorne stranke, itd. § 309. BGB. Op. cit. (bilješka 59).

⁹¹ Primjer bi bila ugovorna odredba kojom se nerazumno dugo određuje rokove za prihvaćanje ili odbijanje ponude. § 308. BGB. Op. cit. (bilješka 59).

⁹² Wurmnest. Op. cit. (bilješka 57), str. 51-52.

⁹³ § 310. BGB. Op. cit. (bilješka 59).

⁹⁴ § 27 st. 1. II. BV. Op. cit. (bilješka 68).

⁹⁵ § 535. st. 3. BGB. Op. cit. (bilješka 59).

⁹⁶ Wurmnest. Op. cit. (bilješka 57), str. 50.

⁹⁷ *Ibid.*

⁹⁸ § 5. *Heizkosten VO*. Op. cit. (bilješka 67).

⁹⁹ Wurmnest. Op. cit. (bilješka 57), str. 50.

ugovornih strana ugovora o najmu stana jest i sporazum o kauciji. U svakom slučaju, § 551. st. 1. BGB-a¹⁰⁰ određuje da iznos kaucije ne smije biti veći od iznosa tri mjesečne najamnine. Svrha kaucije je u tome da služi samo kao zaštita najmodavčevih potraživanja prema najmoprimcu. Kauciju se uplaćuje izravno na štedni račun s kamatama uobičajenima za štedne račune i s otkaznim rokom od tri mjeseca. Nakon otkaza ugovora, najmodavac vraća kauciju zajedno s kamatama, osim ukoliko nema potraživanja prema najmoprimcu. Najmodavac ne mora vratiti kauciju odmah nakon otkaza ugovora. On može pričekati s vraćanjem kako bi utvrdio jesu li se pojavila određena potraživanja prema najmoprimcu (npr. uslijed činjenice da je najmoprimac propustio renovirati stan, što je bila njegova obveza predviđena ugovorom). Kao opće pravilo, sudovi dopuštaju period vraćanja kaucije do šest mjeseci od otkaza ugovora.¹⁰¹

4. PRIKAZ POSTUPKA SKLAPANJA UGOVORA O NAJMU STANA U VLASNIŠTVU GRADA OSIJEKA KAO JEDINICE LOKALNE SAMOUPRAVE I U VLASNIŠTVU REPUBLIKE HRVATSKE

Prikazom postupaka sklapanja ugovora o najmu stana u vlasništvu Grada Osijeka kao jedinice lokalne samouprave, te u vlasništvu Republike Hrvatske, ukazat će se na sporna pitanja koja se u praksi javljaju prigodom sklapanja i izvršenja ugovora o najmu stana. Naglasit će se potreba za preciznijim određenjem pojmova: kaucije, standarda opremljenosti i iskoristivosti stanova koji se daju u najam. Ukazat će se i na potrebu da buduća reforma prava najma stana uključi i sljedeća sporna pitanja: davanje cijelog stana u najam na dulje od jedne godine ukoliko u zgradi nije provedeno etažiranje, reguliranje pitanja uvjeta najma stana koji nisu propisani ZNS-om, 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. Ovo je potrebno radi jednakog tumačenja i primjene pravila iz prava najma stana svih sudionika u postupku kao i ostvarenja pravne sigurnosti, jedinstvene primjene zakona i ujednačavanja sudske prakse.

4.1. Sklapanje ugovora o najmu stana u vlasništvu Grada Osijeka

U čl. 1. Odluke o davanju gradskih stanova u najam, Gradonačelnik Grada Osijeka¹⁰² određuje da se ovom odlukom utvrđuju uvjeti za davanje stana u najam, mjerila za utvrđivanje reda prvenstva, postupak za utvrđivanje liste kandidata, veličina stana koji se može dati u najam, sadržaj ugovora o najmu stana, prava i obveze ugovornih strana, plaćanje najamnine te način izračuna njene visine i druga

¹⁰⁰ § 551. st. 1. BGB. Op. cit. (bilješka 59).

¹⁰¹ Ovisno o okolnostima slučaja moguće je da taj period bude i duži. Wurmnest. Op. cit. (bilješka 57), str. 49.

¹⁰² U daljnjem tekstu Gradonačelnik.

pitanja u svezi s davanjem gradskih stanova u najam.¹⁰³ Tako se odgovarajućim stanom smatra stan koji odgovara potrebama obiteljskog domaćinstva u odnosu na broj članova, dok je uvjetan onaj stan koji je pogodan za stanovanje, odnosno koji ispunjava minimalne tehničke uvjete za redovno stanovanje.¹⁰⁴, ¹⁰⁵ Pravo na dodjelu stana u najam ima osoba koja je punoljetni državljanin Republike Hrvatske i ispunjava uvjete iz čl. 5. Odluke.¹⁰⁶ Podnositelj zahtjeva¹⁰⁷ koji ispunjava uvjete iz čl. 5. Odluke, a nakon bodovanja po provedenom natječaju, uvrštava se na Listu kandidata prema redu prvenstva za davanje u najam odgovarajućeg stana.¹⁰⁸ Natječaj za utvrđivanje liste za davanje gradskih stanova u najam raspisuje Gradonačelnik, natječaj se objavljuje u dnevnom listu, na oglasnoj ploči i web-stranici Grada Osijeka. Stručne i administrativno-tehničke poslove u vezi s provođenjem natječaja obavlja Upravni odjel za komunalno-stambeno gospodarstvo i promet te zaštitu okoliša, Odsjek za stambeno gospodarstvo.¹⁰⁹ Upravni odjel utvrđuje broj bodova i sačinjava prijedlog Liste kandidata i dostavlja je Gradonačelniku na usvajanje. Gradonačelnik utvrđuje konačnu Listu kandidata. Postupak davanja stana u najam, prema utvrđenom redu prvenstva na Listi kandidata provodi Upravni odjel, a rješenje o davanju stana u najam donosi Gradonačelnik.¹¹⁰ Ugovor o najmu stana sklapa se u pisanom obliku¹¹¹ i sadrži:

¹⁰³ Odluka o davanju gradskih stanova u najam, Službeni glasnik Grada Osijeka, br. 7. od 27. svibnja 2011., u daljnjem tekstu Odluka.

¹⁰⁴ Postojanje ispravnih vodovodnih i električnih instalacija, prozora, vrata, sanitarnog čvora koji su u

funkcionalnom stanju, ispravan krov i dr. čl. 4. Odluke. Op. cit. (bilješka 103).

¹⁰⁵ Citirani članak upućuje na odredbu članka 36. Odluke kojom se određuje veličina stana koji se može dati u najam s obzirom na potrebe obiteljskog domaćinstva u odnosu na broj članova. Tako se odgovarajućim stanom za samca smatra garsonijera do 26 m², za domaćinstvo od 2 člana garsonijera od 26 m² i više, jednosoban stan za domaćinstvo od 3 člana, dvosoban stan za domaćinstvo od 4 člana, trosoban stan za domaćinstvo od 5 i više članova. Čl. 36. Odluke. Op. cit. (bilješka 103).

¹⁰⁶ Da se radi o osobi koja nema riješeno stambeno pitanje, a do podnošenja zahtjeva za davanje u najam gradskog stana ima prebivalište na području Grada Osijeka 10 godina neprekidno ili 20 s prekidima, nema u najmu gradski stan ili stan u vlasništvu Republike Hrvatske, ne koristi gradski stan bez valjane pravne osnove, nema u vlasništvu useljivu kuću ili stan na području Republike Hrvatske odnosno nije tu nekretninu otuđila nakon 8. listopada 1991. godine, nema u vlasništvu drugu imovinu čija vrijednost prelazi 20 % iznosa prosječne tržišne vrijednosti pripadajućeg stana odnosno nije tu imovinu otuđila nakon 8. listopada 1991. godine, da ukupni prosječni neto mjesečni prihod obiteljskog domaćinstva podnositelja zahtjeva ostvaren u prethodnoj godini ne prelazi dvostruki iznos prosječne mjesečne neto plaće u Republici Hrvatskoj u prethodnoj godini, a kod samca jednostruki iznos, da je utvrđena obveza davanja stana u najam temeljem zakona i drugih pravomoćnih sudskih odluka. Čl. 5. Odluke. Op. cit. (bilješka 103).

¹⁰⁷ Zahtjev se podnosi na posebnom obrascu koji sve zainteresirane osobe mogu dobiti u Upravnom odjelu za komunalno-stambeno gospodarstvo i promet te zaštitu okoliša, a objavljen je i na službenoj web-stranici Grada Osijeka.

¹⁰⁸ Red prvenstva određuje se na temelju mjerila: broj članova obiteljskog domaćinstva, radni staž ostvaren u Republici Hrvatskoj, dužina prebivališta na području Grada Osijeka, status iz Domovinskog rata, zdravstveni uvjeti, socijalni i materijalni uvjeti, stupanj obrazovanja, podnositelji zahtjeva s prijašnje liste kandidata, stambeni status. Čl. 7. Odluke. Op. cit. (bilješka 103).

¹⁰⁹ U daljnjem tekstu Upravni odjel.

¹¹⁰ Čl. 18. – 31. Odluke. Op. cit. (bilješka 103).

¹¹¹ Članak 55. Odluke određuje da iznimno mogu konvalidirati i oni ugovori o najmu stana koji

ugovorne strane, opis stana koji se daje u najam, visinu najamnine i način plaćanja,¹¹² vrstu troškova koji se plaćaju u svezi sa stanovanjem i način plaćanja, podatke o osobama koje će zajedno s najmoprimcem koristiti stan,¹¹³ vrijeme trajanja najma, odredbe o održavanju stana, odredbe o uporabi zajedničkih prostorija i dijelova i uređaja zgrade i zemljišta koji služe zgradi, odredbe o primopredaji stana, pravo vlasnika da pregleda stan, prava, obveze i dužnosti najmoprimca,¹¹⁴ prestanak, otkaz i raskid ugovora o najmu stana, otkazne rokove, postupanje u slučaju smrti ili trajnog napuštanja stana od strane najmoprimca, naknadu štete, solidarnu odgovornost i zakonsko založno pravo,¹¹⁵ uvjete obavljanja poslovne djelatnosti u dijelu stana, adaptacije i preinake, obvezu najmoprimca da jedanput u tri godine dostavi dokumentaciju iz koje je vidljivo da nisu nastupile promjene temeljem kojih najmoprimac ne bi imao pravo koristiti gradski stan.¹¹⁶ Prilikom predaje stana, najmodavac i najmoprimac sklapaju Zapisnik kojim se utvrđuje stanje u kojem se nalazi stan u vrijeme predaje. Najmoprimac o svom trošku održava stan i pokriva troškove redovne uporabe stana te podmiruje druge troškove davatelju usluge (električne i toplinske energije, plina, vode, kućnog otpada, komunalne naknade i dr.).¹¹⁷ Najmoprimac može samo uz suglasnost najmodavca, vlastitim ulaganjem izvesti radove u stanu, zajedničkim prostorijama i uređajima zgrade u cilju poboljšanja uvjeta stanovanja, a koji prelaze okvire redovnog održavanja stana. Za izvedene radove u stanu najmoprimac, u pravilu, nema pravo na povrat uložениh sredstava.¹¹⁸ Za korištenje stana najmoprimac je dužan plaćati najamninu

nisu sklopljeni u pisanom obliku ako su ga ugovorne strane ispunile u cijelosti ili u pretežitom dijelu primjenom odgovarajućih odredbi ZOO-a. Odluka. Op. cit. (bilješka 103).

¹¹² Tako se Ugovorom o najmu stana, klasa: 371-05/14-01/44, urbroj: 2158/01-05-04/01-14, od rujna 2014. godine, sklopljenom između Grada Osijeka, kao najmodavca i D. Š., kao najmoprimca, u čl. IV. određuje da je najmoprimac u obvezi plaćati najamninu najkasnije do svakog 20. u mjesecu za tekući mjesec. Najamnina se obračunava od dana potpisa Zapisnika o primopredaji stana. U slučaju izmjene Odluke o utvrđivanju slobodno ugovorene najamnine za gradske stanove, najmoprimac je dužan plaćati izmijenjenu najamninu na temelju novog izračuna Najmodavca, bez izmjene ovog ugovora. Ugovor o najmu stana, klasa: 371-05/14-01/44, urbroj: 2158/01-05-04/01-14, od rujna 2014. godine.

¹¹³ Čl. VI. određuje da najmoprimac ne može dati drugoj osobi stan ili dio stana u podnajam ili ga iznajmljivati za privremeni smještaj. Ugovor o najmu stana. Op. cit. (bilješka 112).

¹¹⁴ Tako se čl. VII. i X. određuje da je najmoprimac pri korištenju stana dužan pridržavati se propisa o kućnom redu i čistoći. Korištenje stanom suprotno ovim propisima predstavlja jedan od razloga za otkaz ugovora o najmu stana. Ugovor o najmu stana. Op. cit. (bilješka 112).

¹¹⁵ Čl. VIII. određuje da za dužnu najamninu i naknadu štete koju najmoprimac ili korisnici stana prouzroče u stanu i na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, najmodavcu pripada zakonsko založno pravo na unesenom pokuštvu i drugim pokretninama najmoprimca i članova njegovog obiteljskog domaćinstva koji su i solidarni dužnici. Ugovor o najmu stana. Op. cit. (bilješka 112).

¹¹⁶ Čl. 39. Odluke. Op. cit. (bilješka 103).

¹¹⁷ Čl. 42. – 43. Odluke. Op. cit. (bilješka 103).

¹¹⁸ Iznimno, nakon izvršenih radova, na zahtjev najmoprimca, može se izvršiti povrat dijela uložениh sredstava kroz smanjenje najamnine i to samo onih koji su bitno utjecali na povećanje vrijednosti stana, a smatraju se nužnim i korisnim i to u visini od 50 % vrijednosti izvedenih radova. Tržišnu vrijednost izvršenih ulaganja utvrđuje ovlašteni sudski vještak građevinske ili arhitektonske struke, na trošak najmoprimca. Smanjenje najamnine obaviti će se tako da se najmoprimac oslobađa plaćanja samo razlike najamnine u odnosu na prijašnje, odnosno novo, bodovanje stana, a razlika se obračunava pri plaćanju mjesečnih obroka najamnine, za vrijeme koje odgovara ukupno priznatoj visini ulaganja. Čl. 44. – 45. Odluke. Op. cit. (bilješka 103).

i druge troškove vezane za korištenje stana, zajedničkih prostorija i uređaja u zgradi. Visina i mjerila slobodno ugovorene najamnine propisuju se posebnom odlukom Gradonačelnika.¹¹⁹ Najmodavac može otkazati ugovor o najmu, ako se najmoprimac ili drugi korisnici stana koriste stanom suprotno Zakonu, Odluci ili ugovoru.¹²⁰ Ugovor o najmu može prestati u svako doba sporazumom stranaka.¹²¹,¹²² Ugovor o najmu stana sklapa se u obliku ovršne javnobilježničke isprave u smislu čl. 3. i čl. 54., st. 1. Zakona o javnom bilježništvu.¹²³,¹²⁴

¹¹⁹ Čl. 51. i 53. Odluke. Op. cit. (bilješka 103).

¹²⁰ Tako, najmodavac može otkazati ugovor o najmu i ako: najmoprimac zajedno s članovima obiteljskog domaćinstva ne koristi stan duže od tri mjeseca ili se ne počne koristiti stanom najkasnije u roku od 30 dana od dana sklapanja ugovora stana, ako najmoprimac ne plati tri mjesečne najmnine ili ostale ugovorne troškove stanovanja, ako najmoprimac ne dopusti najmodavcu ulazak u stan u hitnim slučajevima radi nužnih popravaka ili radi kontrole stana, ako najmoprimac, njegov bračni ili izvanbračni drug steknu u vlasništvo useljivu kuću ili stan na području Republike Hrvatske, ako se tijekom trajanja ugovora o najmu utvrdi da je najmoprimac dao lažne podatke na temelju kojih je ostvario pravo na davanje stana u najam. Čl. 47. Odluke. Op. cit. (bilješka 103).

¹²¹ Čl. 46. Odluke. Op. cit. (bilješka 103).

¹²² Člancima IX. – XIII. Ugovora o najmu, kao razlog za otkaz ugovora od strane najmodavca navodi se i da najmoprimac ili drugi korisnici stana ometaju druge najmoprimce ili druge korisnike zgrade u mirnom korištenju stanom ili poslovnim prostorom. Najmodavac je dužan prethodno pisano pozvati najmoprimca da u roku od 30 dana otkloni razloge za otkaz. Opomena može izostati samo ako najmoprimac više od dva puta postupi suprotno ugovoru, odnosno ZNS-u. Najmodavac daje otkaz Ugovora o najmu stana u pisanom obliku s obrazloženjem, neposredno uz potpis najmoprimca ili poštom preporučeno. Otkazni rok za iseljenje najmoprimca jest tri mjeseca, a počinje teći prvog dana sljedećeg mjeseca od mjeseca u kojem je otkaz primljen, odnosno danom predaje na poštu u slučaju ako najmoprimac odbije primiti pisani otkaz. Ugovor o najmu stana prestaje i raskidom. Najmodavac raskida ugovor o najmu stana u pisanom obliku, s obrazloženjem i rokom iseljenja iz stana koji ne može biti kraći od 15 dana. Kao razlog za raskid ugovora navodi se npr. da najmoprimac vrši preinake u stanu, zajedničkim prostorijama i uređajima zgrade, bez prethodne pisane suglasnosti najmodavca. Ugovor o najmu stana. Op. cit. (bilješka 112).

¹²³ Zakon o javnom bilježništvu, Narodne novine br. 78/93, 29/94, 162/98, 16/07, 75/09, u daljnjem tekstu ZJB.

¹²⁴ Čl. XIX. – XXI. Ugovora o najmu najmoprimac izrijeком dopušta najmodavcu da protiv njega provede ovršni postupak na cjelokupnoj imovini radi namirenja dospjele a nepodmirene najmnine i ostalih troškova stanovanja određenih ugovorom o najmu stana. Ugovorne strane suglasne su da dospjelost tražbine najmodavac dokazuje uz ugovor o najmu stana priloženom vjerodostojnom ispravom – izvodom iz otvorenih stavki najmodavca ili davatelja usluga, nakon čega potvrdu ovršnosti na ugovor stavlja javni bilježnik. Najmoprimac izrijeком dopušta najmodavcu da protiv njega provede ovršni postupak radi iseljenja zbog prestanka ugovora u najmu. Ugovorne strane suglasne su da najmodavac ispunjenje zakonskih i ugovornih pretpostavki za iseljenje dokazuje uz ovaj ugovor priloženim pisanim otkazom ili raskidom ugovora, odnosno pisanim pozivom za predaju stana u posjed, nakon čega potvrdu ovršnosti na ugovor stavlja javni bilježnik. Ugovor o najmu stana. Op. cit. (bilješka 112).

4.2. Sklapanje ugovora o najmu stana temeljem poziva za podnošenje ponuda za najam stanova Državnog ureda za upravljanje državnom imovinom

Državni je ured za upravljanje državnom imovinom,^{125, 126} na temelju odluke predstojnika DUUDI-ja, KLASA: 371-01/14-04/1651, URBROJ: 536-09/11-2014-1/AN, od 10. studenog 2014. godine, objavio javni poziv za podnošenje ponuda za najam stanova u vlasništvu Republike Hrvatske. S najpovoljnijim ponuditeljem za svaki pojedini stan zaključit će se ugovor o najmu stana na rok od 5 godina, uz mogućnost, nakon isteka roka, sklapanja novog ugovora na sljedećih 5 godina ukoliko najmoprimac u potpunosti izvršava obveze iz ugovora. Ugovorom će se regulirati uvjeti održavanja i korištenja stana.

Pisana ponuda za najam s potrebnim priložima podnosi se u utvrđenom roku neposredno u pisarnici ili preporučenom pošiljkom DUUDI-ju. Ponude će se javno otvarati u prostorijama zgrade DUUDI-ja. Ponude predane neposredno u pisarnicu nakon isteka roka za podnošenje ponuda ili poslone poštom, a zaprimljene nakon isteka roka za podnošenje ponuda smatrat će se zakašnjelim ponudama i neće se uzimati u razmatranje. Ponuditelj je dužan uplatiti jamčevinu u iznosu pod rednim brojem stana za koji daje ponudu u korist Državnih nekretnina d.o.o., Zagreb. Najbolji ponuditelj mora na račun nakon obavijesti o prihvaćanju ponude do potpisa ugovora uplatiti razliku između iznosa jamčevine i iznosa triju mjesečnih najamnina iz ponude na ime beskamatnog pologa koji ostaje najmodavcu do kraja ugovorenog roka najma. Stanovi se daju u najam u postojećem „viđenom stanju“.

Pravo na podnošenje ponude imaju fizičke osobe. Pravo na najam ima ponuditelj koji ispunjava uvjete natječaja i ponudi najviši iznos najamnine. Ako se ponuditelj natječe za više oglašanih stanova, za svaki je potrebno dati odvojenu ponudu u posebnoj omotnici sa svim priložima koje ponuda mora sadržavati. Ukoliko se više ponuda za više stanova dostavi u jednoj omotnici s jednim primjerkom potrebne dokumentacije, takve ponude smatrat će se nevažećima. Osim najamnine, najmoprimac se obvezuje plaćati sve tekuće troškove održavanja stana te troškove koji proizlaze iz korištenja, održavanja i uređenja stana (struja, voda, telefon, grijanje, spomenička renta, komunalna, vodna naknada i drugo). Najmoprimac ne može vršiti preinake predmetnog stana bez pismenog pristanka najmodavca te se i u slučaju pristanka najmodavca obvezuje sam snositi troškove i odriče se bilo kakvih namirenja istih od strane najmodavca, te preuzima obvezu nadoknade za svu eventualnu štetu prouzročenu najmodavcu, ili trećim osobama uslijed obavljanja preinaka. Izgrađeni objekti i ostala eventualna dodana vrijednost stana

¹²⁵ Državni ured za upravljanje državnom imovinom osnovan je temeljem Zakona o ustrojstvu i djelokrugu ministarstava i drugih središnjih tijela državne uprave, Narodne novine broj 150/11 i 22/12, 39/13, 125/13, 148/13 i Zakona o sustavu državne uprave, Narodne novine 150/11, 12/13, u prosincu 2011. godine, u daljnjem tekstu DUUDI.

¹²⁶ Cilj osnivanja jest organizirano, racionalno, razvidno i javno upravljanje i nadzor nad državnom imovinom i s njome povezanim obvezama u ime i za račun građana Republike Hrvatske, <http://www.duudi.hr/o-drzavnom-uredu-za-upravljanje-drzavnom-imovinom/djelokrug/ciljevi-i-misija/>, zadnji pregled 14. 4. 2015.

nakon isteka najma vlasništvo su Republike Hrvatske. Najmoprimac ne može dati u podnajam stan u cijelosti ili u dijelu, bez suglasnosti najmodavca. Najmoprimac može stan koristiti za stanovanje, a ne može stan koristiti za druge namjene, u cijelosti ili djelomično. Ugovor o najmu sačinjava se kao ovršna isprava sukladno ZJB-u, te svi troškovi solemnizacije ugovora padaju na teret najmoprimalca. Ukoliko pristignu dvije najbolje identične ponude, s istim ponuđenim iznosom najamnine, takvi ponuditelji bit će pozvani da u roku od sedam dana po primitku obavijesti dostave dopunu ponude. Neće se razmatrati ponude: osoba koje su dužnici po osnovi javnih davanja o kojima službenu evidenciju vodi Ministarstvo financija – Porezna uprava; osoba koje su dužnici po osnovi neplaćanja korištenja nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske, o čemu evidenciju vodi DUUDI; ponude koje nisu podnesene u roku, odnosno nisu potpune ili ne ispunjavaju uvjete iz javnog natječaja. Osobama koje nisu ispunile uvjete natječaja i koje nisu ponudile najviši iznos najamnine uplaćena jamčevina vraća se u roku od 30 dana od dana javnog otvaranja ponuda. Najpovoljnijem ponuditelju neće se vratiti jamčevina ukoliko odustane od ponude, odnosno od sklapanja ugovora. U slučaju kada jedan ponuditelj ponudi najbolje ponude za više stanova te se opredijeli za jedan od tih stanova, za ostale stanove ne vraća mu se uplaćena jamčevina. Ukoliko najbolji ponuditelj odustane od ponude, redosljedom svaki sljedeći ponuditelj koji ispunjava uvjete iz ovog javnog poziva može prihvatiti iznos prvog najboljeg ponuditelja, te se s njim može zaključiti ugovor o najmu. Ukoliko nijedan od sljedećih ponuditelja ne prihvati najbolju ponudu prvog ponuditelja, natječaj za taj stan se poništava. DUUDI do zaključenja ugovora pridržava pravo poništenja natječaja za svaki od naprijed navedenih stanova i neprihvatanja niti jedne ponude. Sadržaj ponude: svaka ponuda mora sadržavati redni broj i adresu stana iz oglasa za koji se daje ponuda, osobne podatke: ime i prezime ponuditelja; OIB; presliku osobne iskaznice; broj telefona radi kontakta; adresu stanovanja, ponuđeni iznos mjesečne najamnine koji ne može biti manji od početnog, dokaz o izvršenoj uplati jamčevine, izvornik ili ovjerenu presliku potvrde o stanju poreznog duga ponuditelja izdane od nadležne porezne uprave Ministarstva financija, ne stariju od 30 dana, broj računa s naznakom poslovne banke kod koje je isti otvoren, za povrat jamčevine, naznačen u tekstualnom dijelu ponude.¹²⁷

5. ANALIZA I VERIFIKACIJA PRIKAZANIH NAČINA SKLAPANJA UGOVORA O NAJMU STANA I SINTETIZIRANI ZAKLJUČCI

Donošenje ZNS-a 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

¹²⁷ <http://www.duudi.hr/poziv-za-podnosenje-ponuda-za-najam-stanova-rok-171214/>, zadnji pregled 14. 4. 2015.

društvenog vlasništva.¹²⁸ Koliko je ZNS 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.).¹²⁹ Nekim zakonskim rješenjima podjednako su nezadovoljni i vlasnici stanova i stanari.¹³⁰ Isticalo se da je ZNS u mnogim pitanjima nedorečen i da je ostalo dosta otvorenih pitanja.¹³¹ U tom smislu je i Ministarstvo stavilo izmjene ZNS-a na javnu raspravu, te pozvalo građane da svoje prijedloge i primjedbe pošalju da web-stranicu Ministarstva do 6. siječnja 2014. godine.¹³² Iz predloženih izmjena i dopuna ZNS-a vidljiva je osnovna namjera zakonodavca da omogući vlasnicima da u određenim rokovima mogu nesmetano raspolagati svojim stanom, a zaštićenim se najmoprimcima pruža mogućnost da svoje stambeno pitanje riješe na najpovoljniji način uz subvenciju države i lokalne samouprave.^{133, 134}

Međutim, predloženim izmjenama i dopunama ZNS-a, 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. Komparativnim prikazom pravnog uređenja prava najma stana u izabranim pravnim sustavima pokušalo se dati rješenje za stambene odnose u Republici Hrvatskoj. Prikaz različitih praktičnih rješenja u sklapanju ugovora o najmu stana može poslužiti

¹²⁸ Brežanski, Jasna, „Zakon o najmu stanova – primjena u praksi“, *Hrvatska pravna revija*, siječanj, 2002., str. 42.

¹²⁹ Tako je Ustavni sud Republike Hrvatske svojom odlukom broj: U-I-762/1996, U-I-763/1996, U-I-795/1996 do U-I-906/1996, U-I-934/1996, U-I-945/1996, U-I-69/1997 do U-I-100/1997, U-I-107/1997, U-I-109/1997 od 31. ožujka 1998. godine, Narodne novine broj 48/98, ukinuo neke odredbe ZNS-a, od kojih je najveće posljedice izazvalo ukidanje čl. 40., st. 2. koji je propisivao da „u slučaju kada u taj stan najmodavac namjerava useliti sam ili namjerava useliti svoje potomke, roditelje ili osobe koje je prema posebnim propisima dužan uzdržavati, može otkazati ugovor o najmu stana sklopljen na neodređeno vrijeme samo ako je najmoprimcu osigurao drugi useljiv stan pod uvjetima za stanovanje koji nisu nepovoljniji za najmoprimca“. Slijedom prestanka važenja navedenog članka, jedan broj građana koji su vlasnici stanova pokrenuli su sudske postupke za iseljenje zaštićenog najmoprimca, bez osiguranja drugog stana, zbog čega su temeljem presude suda neki od tih najmoprimaca iseljeni iz stana. O stvarnom broju tih postupaka nema cjelovite evidencije. Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja, Prijedlog Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o najmu stanova, Zagreb, studeni 2013., str. 2., <https://vlada.gov.hr/UserDocsImages//Sjednice/Arhiva//52.%20-%205.pdf>, zadnji pregled 26. 4. 2014., u daljnjem tekstu PZIDZNS.

¹³⁰ Ivanović, Mladen, „Status zaštićenog najmoprimca na stanu u privatnom vlasništvu“, *Pravo i porezi*, br. 4., travanj 1999., str. 45.

¹³¹ Brežanski. Op. cit. (bilješka 128), str. 45.

¹³² „Kakve novosti ministarstvo sprema oko najma stanova?“, *Lider/Hina*, 7. prosinca 2013., <http://liderpress.hr/biznis-i-politika/hrvatska/kakve-novosti-ministarstvo-sprema-oko-najma-stanova/>, zadnji pregled 26. 4. 2014.

¹³³ Rješavanje velikog problema: Ministarstvo graditeljstva skuplja podatke o zaštićenim najmoprimcima, *Dnevnik.hr.*, Zagreb, 26.03.2014., <http://dnevnik.hr/vijesti/hrvatska/rjesavanje-velikog-problema-ministarstvo-graditeljstva-skuplja-podatke-o-zasticenim-najmoprimcima---329040.html>, zadnji pregled 26. 4. 2014.

¹³⁴ Tako se čl. 41.b PZIDZNS-a uređuje provedba subvencioniranja kupnje stana za zaštićenog najmoprimca od strane Republike Hrvatske i jedinice lokalne samouprave te se propisuju izvori sredstava koje Republika Hrvatska i jedinica lokalne samouprave osiguravaju za pribavljanje subvencija za stanove za zaštićene najmoprimce. Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja. Op. cit. (bilješka 129), str. 13.

i eventualnim *de lege ferenda* uređenjima u našem pravnom sustavu. U tom smislu, naglasit će se određene uočene neuralgične točke teorijske i pragmatične koncepcije ugovora o najmu stana.

U javnom pozivu za podnošenje ponuda za najam stanova u vlasništvu Republike Hrvatske DUUDI navodi da je ponuditelj dužan uplatiti jamčevinu u iznosu pod rednim brojem stana za koji daje ponudu u korist Državnih nekretnina d.o.o., Zagreb. Najpovoljnijem ponuditelju neće se vratiti jamčevina ukoliko odustane od ponude, odnosno od sklapanja ugovora. Najbolji ponuditelj mora na račun, nakon obavijesti o prihvaćanju ponude do potpisa ugovora, uplatiti razliku između iznosa jamčevine i iznosa triju mjesečnih najamnina iz ponude na ime beskatnog pologa koji ostaje najmodavcu do kraja ugovorenog roka najma. Ovdje treba istaknuti da pojam „jamstva“ označava ugovor kojim se treća osoba, jamac, obvezuje vjerovniku da će ispuniti valjanu i dospjelu obvezu dužnika ako to dužnik ne učini.¹³⁵ U tom smislu bi, u konkretnom slučaju, bilo potrebno upotrijebiti pravni pojam „kaucije“.¹³⁶ Također, upotreba pojma „polog“, u javnom pozivu, nije u skladu sa značenjem ovoga pravnog instituta, jer se u konkretnom slučaju ne može govoriti o ugovoru o ostavi.^{137, 138} Razlozi pravne sigurnosti nalažu pravilnu uporabu pravnih instituta općenito, a posebno u slučajevima ovakvih javnih poziva za podnošenje ponuda upućenih neodređenom broju osoba.

Potrebno je istaknuti da se neki od stanova, koji su predmet javnog poziva za podnošenje ponuda za najam stana, u vlasništvu Republike Hrvatske nalaze u starijim građevinama na kojima su posebni dijelovi nekretnina stjecani na različitim pravnim osnovama¹³⁹ i u kojima, u pravilu, nije provedeno etažiranje.

¹³⁵ *Pravni leksikon*. Op. cit. (bilješka 45), str. 515. Vidi i: Klarić *et al.* Op. cit. (bilješka 10), str. 435.

¹³⁶ Sličnu, iako ne i jednaku funkciju imala bi i upotreba instituta „kapare“. Kapara je iznos novca ili određena količina drugih zamjenjivih stvari koju jedna stranka daje drugoj u trenutku sklapanja ugovora; znak je da je ugovor sklopljen i da će se njegove obveze ispuniti. Kapara se može ugovoriti i kao odustanina. To će biti kada se uz kaparu ugovori pravo da se odustane od ugovora. Odustane li strana koja je dala kaparu, ona je gubi, a ako odustane strana koja je kaparu primila, ona je vraća u dvostrukom iznosu. *Pravni leksikon*. Op. cit. (bilješka 45), str. 561-562.

¹³⁷ Polog (lat. *depositum*; eng. *deposit, bailment*; njem. *Depot, Hinterlegung*; franc. *depot*), ugovor kojim se ostavoprimac (depozitar) obvezuje primiti stvar od ostavodavca (deponenta), čuvati je i vratiti kad ovaj to zatraži. Konsenzualan, u načelu besplatan i neformalan ugovor. Obveze su ostavoprimca: čuvati i održavati stvar kao svoju vlastitu, ne smije je upotrebljavati, osim ako to zahtijeva dužnost čuvanja i održavanja, i vratiti je sa svim plodovima i dr. koristima čim je ostavodavac zatraži. Ako je ugovoren rok vraćanja, ostavodavac može zahtijevati stvar i prije, osim ako rok nije ugovoren u njegovu isključivu interesu. Premda je u načelu ostava besplatna, ostavoprimac ima pravo na naknadu: ako je to ugovoreno, ako se profesionalno bavi čuvanjem stvari i ako se naknada mogla očekivati s obzirom na okolnosti posla. Posebne vrste pologa su neprava ostava, ostava u nuždi i ugovestiteljska ostava. *Ibid.* str. 1110-1111.

¹³⁸ Pojam jamčevine kako je u čl. 15. određuje Ovršni zakon, Narodne novine 112/12, 93/13, također nije podoban za upotrebu u navedenom kontekstu. Naime, jamčevina bi, temeljem Ovršnog zakona, predstavljala činidbu davanja koju može odrediti samo sud u ovršnom postupku radi osiguranja tražbine. Na stvarima koje su, u ovršnom postupku, predane u sudski polog protivna stranka stječe zakonsko založno pravo. Zakonsko založno pravo, međutim, osnovano je onog trenutka kada se dogode određene činjenice za koje propis, u ovom slučaju Ovršni zakon, veže postanak založnog prava. Razumije se, takva činjenica ne smije biti ni ugovor ni odluka suda. Klarić, *et al.* Op. cit. (bilješka 10), str. 348.

¹³⁹ Probleme u praksi predstavljaju upravo stare stambene zgrade u kojima postoji više posebnih dijelova, a koje su ranije bile u režimu društvenog vlasništva ili u kombiniranom režimu privatnog i

Tako je Republika Hrvatska, na čijem je suvlasničkom dijelu zgrade uspostavljeno etažno vlasništvo stana, ovlaštena taj stan iznajmiti bez odobrenja ostalih suvlasnika. Međutim, ako etažiranje nije provedeno, onda je, temeljem čl. 41., 70. i 81. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima,¹⁴⁰ za davanje cijelog stana u najam na dulje od jedne godine potrebna suglasnost svih suvlasnika.^{141, 142}

U analiziranim sklapanjima ugovora o najmu stana uočen je i problem reguliranja pitanja uvjeta najma stana koji nisu propisani ZNS-om. Temeljem čl. 3., st. 3. ZNS-a, uvjete sklapanja ugovora o najmu stana koji nisu propisani ovim Zakonom stranke ugovaraju slobodno.^{143, 144} 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. ZNS-a,¹⁴⁵ nisu taksativno navedeni što znači da najmodavac može otkazati ugovor o najmu stana i u drugim slučajevima, osim onih navedenih čl. 19. ZNS-a, bilo da je ugovor zaključen na određeno ili neodređeno vrijeme.¹⁴⁶ Neprecizno uređenje režima najmoprimčeve uporabe stana može biti temelj za šikanozno postupanje kako samog najmoprimca, ali i najmodavca i ostalih najmoprimaca ili korisnika zgrade.¹⁴⁷

društvenog vlasništva, a sada je došlo do povrata oduzete imovine, unošenja pojedinih poslovnih prostorija u kapital trgovačkih društava u postupku pretvorbe i privatizacije, pri čemu veći dio tih etaža ili posebnih dijelova nije uopće bio evidentiran u zemljišnim knjigama. Kontrec, Damir, „Vlasništvo posebnog dijela nekretnine stečeno prije i poslije 1. siječnja 1997. godine i upis tih prava u zemljišne knjige“, u: Ljiljana Antičić; Crnić, Jadranko; Grebenar, Lidija; Kontrec, Damir; Končić, Ana-Marija; Nakić, Jakob; Vukšić, Anđelko; *Vlasništvo posebnog dijela nekretnine, praksa-dvojbe-prijedlozi*, Novi informator, Zagreb, 2006., str. 29.

¹⁴⁰ Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Narodne novine br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, u daljnjem tekstu ZV.

¹⁴¹ Žuvela, Mladen, „Ugovor o najmu stana (Od stanarskog prava do najma stana)“, *Hrvatska gospodarska revija*, 2, veljače 1998., str. 182.

¹⁴² Dok nije uspostavljeno vlasništvo posebnog dijela, suvlasnik raspolaže svojim idealnim dijelom, ali po općim pravilima koja vrijede za raspolaganje idealnim dijelom stvari. Stoga je i pretpostavka svakog raspolaganja vlasništvom posebnog dijela nekretnine uspostava vlasništva posebnog dijela. Josipović, Tatjana, „Vlasništvo posebnog dijela nekretnine (uspostava i raspolaganje)“, *Hrvatska pravna revija*, 1/2002., str. 1.

¹⁴³ ZNS. Op. cit. (bilješka 5).

¹⁴⁴ Tako bi se ugovorne strane mogle sporazumjeti o visini naknade za uporabu namještaja i drugih predmeta, kao i o drugim troškovima koji će se plaćati pored najamnine. Tumbri, Tanja, „Pravni status stanara kojima po sili zakona prestaje stanarsko pravo“, *Pravo i porezi*, br. 2., veljača 1997., str. 12.

¹⁴⁵ ZNS. Op. cit. (bilješka 5).

¹⁴⁶ Žuvela. Op. cit. (bilješka 141), str. 186.

¹⁴⁷ Ovo je značajno, prije svega, što čl. 19., st. 1., toč. 3. ZNS-a kao razlog za otkaz ugovora o najmu stana određuje da najmoprimac ili drugi korisnici stana ometaju druge najmoprimce ili korisnike zgrade u mirnom korištenju stanom ili poslovnim prostorom. Ovako ekstenzivno zakonsko određenje može predstavljati osnovu sporova između najmodavca, najmoprimca i ostalih najmoprimaca i 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,¹⁴⁸ 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.

6. ZAKLJUČNA RAZMATRANJA

Važnost zakonskog uređenja ugovora o najmu stana ima, osim jasnih zahtjeva za pravnom sigurnosti, i značajne druge socijalne razloge: gospodarske, prostorno-komunalne, kao i rješavanje stambenih problema pojedinaca i obitelji. Stambena kriza, kao raskorak između stambenih potreba i mogućnosti njihova zadovoljenja, može se uspješno suzbiti, između ostaloga, i uvođenjem jasnog zakonskog okvira i prakse za zaključenje ugovora o najmu stana. Zakonski okvir za uređenje ove problematike, postavljen još 1996. godine donošenjem ZNS-a, nije se pokazao dostatnim. Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja donijelo je Nacrt prijedloga Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o najmu stanova. Iz predloženih izmjena i dopuna ZNS-a vidljiva je osnovna namjera zakonodavca da omogući vlasnicima da u određenim rokovima nesmetano raspoložu svojim stanom, a zaštićenim se najmoprimcima pruža mogućnost da svoje stambeno pitanje riješe na najpovoljniji način uz subvenciju države i lokalne samouprave. Međutim, intencija Ministarstva kao predlagača Nacrta prije svega ima za cilj uređenje rokova u kojima se zaštićenim najmoprimcima treba osigurati drugi odgovarajući stan kako bi se vlasnicima stan vratio u posjed.

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.

U prikazu postupka sklapanja ugovora o najmu stana u vlasništvu Grada Osijeka kao jedinice lokalne samouprave i u vlasništvu Republike Hrvatske uočen je niz otvorenih pitanja koja su posljedica nedorečenosti u zakonskom

¹⁴⁸ Markić Jurišić, Andrijana, „Ugovor o najmu stana“, *Pravo i porezi*, 18 (2009.), 4, str. 17.

uređenju ugovora o najmu stana. Pitanja se odnose na: pravilnu uporabu pravnih instituta posebno u slučajevima javnih poziva za podnošenje ponuda upućenih neodređenom broju osoba, davanja u najam stanova u zgradama u kojima nije provedeno etažiranje, reguliranje pitanja uvjeta najma stana koji nisu propisani odredbama ZNS-a. Osim navedenih, buduća reforma prava najma stana trebala bi uključiti i sljedeća sporna pitanja: 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 ZNS-a, 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.

POPIS LITERATURE

1. Knjige i članci

Brežanski, Jasna, „Zakon o najmu stanova – primjena u praksi“, *Hrvatska pravna revija*, siječanj, 2002.

Crnić, Ivica, *Zakon o obveznim odnosima - Napomene, komentari, sudska praksa i prilozi*, Organizator, Zagreb, 2006.

Ćorić, Tomislav, *Stanovanje pojedinca*, Ekonomski fakultet u Zagrebu, predavanja s kolegija Osobne financije, <http://web.efzg.hr/dok/FIN/tcoric/Nekretnine.pdf>

Donner, Christian, *Wohnungspolitik in der Europäischen Union*, Wien, Selbstverlag, 2000.

Gavella, Nikola; Josipović, Tatjana; Gliha, Igor; Belaj, Vlado; Stipković, Zlatan, *Stvarno pravo*, Narodne novine, Zagreb, 2007.

Hausmann, Till, *Kündigung von Mietverträgen (II)*, ecolex, Manz, 1996.; <https://rdb.manz.at/document/rdb.tso.EN0963600328>

Hausmann, Till; Vonkilch, Andreas, *Österreichisches Wohnrecht. Kommentar: MRG und WEG*, Springer, Wien, 2002.

<http://www.eui.eu/DepartmentsAndCentres/Law/ResearchAndTeaching/ResearchThemes/ProjectTenancyLaw.aspx>,

Ivanović, Mladen, „Status zaštićenog najmoprимca na stanu u privatnom vlasništvu“, *Pravo i porezi*, br. 4., travanj 1999.

Josipović, Tatjana, „Vlasništvo posebnog dijela nekretnine (uspostava i raspolaganje)“, *Hrvatska pravna revija*, 1/2002.

„Kakve novosti ministarstvo sprema oko najma stanova?“, *Lider/Hina*, 7. prosinca 2013., <http://liderpress.hr/biznis-i-politika/hrvatska/kakve-novosti-ministarstvo-sprema-oko-najma-stanova/>.

Klarić, Petar; Vedriš, Martin, *Građansko pravo*, Narodne novine, Zagreb, 2006.

Kontrec, Damir, „Vlasništvo posebnog dijela nekretnine stečeno prije i poslije 1. siječnja 1997. godine i upis tih prava u zemljišne knjige“, u: Ljiljana Antonić; Crnić, Jadranko; Grebenar, Lidija; Kontrec, Damir; Končić, Ana-Marija; Nakić, Jakob.

Vukšić, Anđelko; *Vlasništvo posebnog dijela nekretnine, praksa-dvojbe-prijedlozi*, Novi informator, Zagreb, 2006.

Koziol, Helmut; Welsch, Rudolf, *Bürgerliches Recht*, Manz, Wien (2002.), 12th ed., vol. II.

Lurger, Brigitta; Haberl, Andrea; Waß, Clemens, *EUI Tenancy Law Project, Austria*, Universität Salzburg, <http://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/TenancyLawProject/TenancyLawAustria.pdf>.

Markić Jurišić, Andriana, „Ugovor o najmu stana“, *Pravo i porezi*, 18 (2009.), 4.

„Najmom, umjesto kupnjom, može se uštediti vrijednost stana“, *Lider*, 7. studenoga 2012., <http://liderpress.hr/biznis-i-politika/hrvatska/najmom-umjesto-kupnjom-moze-se-ustediti-vrijednost-stana/>.

„Podijeljena mišljenja oko najma i kupnje stana“, *Lider*, 22. studenog 2012., <http://liderpress.hr/biznis-i-politika/hrvatska/podijeljena-misljenja-oko-najma-i-kupnje-stana/>.

Pravni leksikon, Leksikografski zavod Miroslav Krleža, Zagreb, 2007.

„Rješavanje velikog problema: Ministarstvo graditeljstva skuplja podatke o zaštićenim najmoprincipima“, *Dnevnik.hr*, Zagreb, 26. 03. 2014., <http://dnevnik.hr/vijesti/hrvatska/rjesavanje-velikog-problema-ministarstvo-graditeljstva-skuplja-podatke-o-zasticenim-najmoprincipima---329040.html>.

Rummel, Peter; Würth, Helmut, *Kommentar zum Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch*, Wien (2000.) 3rd ed., vol. I.

Schwimmann, Michael, *Praxiskommentar zum ABGB* (1997.) 2nd ed., vol. VI.

Schwimmann, Michael, *Praxiskommentar zum ABGB*, Wien (2001.) 2nd ed., vol. IV.

Sonnenschein, Jürgen, *Der Mietvertrag über Wohnraum zwischen Vertragsfreiheit und staatlicher Reglementierung*, Juris, DWW, 1992.,

The European University Institute, *Tenancy Law and Procedure in the EU*, Outline.

Tomašević, Vesna, „Je li isplativije podstanarstvo ili kupnja stana? Udruga suvlasnika – stanara grada Karlovca“, <http://www.usgk.com.hr/index.php/8-vijesti-naslovnica/299-je-li-isplativije-podstanarstvo-ili-kupnja-stana>.

Tumbri, Tanja, „Pravni status stanara kojima po sili zakona prestaje stanarsko pravo“, *Pravo i porezi*, br. 2., veljača 1997.

Wolf, Patricia, *Die Kaution im Mietrecht*, Springer, Wien, WoBI 1999.

Wurmnest, Wolfgang, *Tenancy Law and Procedure in the EU, Germany*, Max-Planck-Institut für ausländisches und internationales Privatrecht, Hamburg, <http://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/TenancyLawProject/TenancyLawGermany.pdf>

Zweigert, Konrad; Kötz, Hein, *An Introduction to Comparative Law*, Third Edition, Oxford, 1998.

Žuvela, Mladen, „Ugovor o najmu stana (Od stanarskog prava do najma stana)“, *Hrvatska gospodarska revija*, 2, veljača 1998.

2. Sudska praksa

AG Hamburg-Blankenese, 517 C 175/02, 26. 02. 2003, Juris, <http://connect.juris.de/jportal/prev/KORE764872003>.

LG Hamburg 16. Zivilkammer, *Politisches Plakat an Außenfassade der Mietwohnung*, 16 S 215/84, 26.03.1985, Juris, <http://connect.juris.de/jportal/prev/BORE828048551>

Ustavni sud Republike Hrvatske svojom odlukom broj: U-I-762/1996, U-I-763/1996, U-I-795/1996 do U-I-906/1996, U-I-934/1996, U-I-945/1996, U-I-69/1997 do U-I-100/1997, U-I-107/1997, U-I-109/1997, od 31. ožujka 1998. godine, Narodne novine broj 48/98.

3. Važnije web-stranice korištene kao izvori

<http://ec.europa.eu/eurostat/documents/>

<http://lexetius.com>

<http://www.duudi.hr>

<http://www.ris.bka.gv.at>

<http://www.statistik.at>

<https://www.wien.gv.at>

4. Pravni izvori

A) Hrvatsko pravo

Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja, Prijedlog Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o najmu stanova, <https://vlada.gov.hr/UserDocsImages//Sjednice/Arhiva/52.%20-%205.pdf>.

Nacrt prijedloga Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o najmu stanova, http://www.mgipu.hr/doc/Propisi/Zakon_o_najmu_stanova.pdf.

Odluka o davanju gradskih stanova u najam, Službeni glasnik Grada Osijeka, br. 7. od 27. svibnja 2011.

Ovršni zakon, Narodne novine 112/12, 93/13.

Ugovor o najmu stana, klasa: 371-05/14-01/44, urbroj: 2158/01-05-04/01-14, od rujna 2014. godine.

Ugovor o najmu stana, klasa: 371-05/14-01/44, urbroj: 2158/01-05-04/01-14, od rujna 2014.

Zakon o javnom bilježništvu, Narodne novine br. 78/93, 29/94, 162/98, 16/07, 75/09.

Zakon o najmu stanova, Narodne novine br. 91/96, 48/98, 66/98, 22/06.

Zakon o obveznim odnosima, Narodne novine br. 35/05, 41/08, 125/11.

Zakon o sustavu državne uprave, Narodne novine 150/11, 12/13.

Zakon o ustrojstvu i djelokrugu ministarstava i drugih središnjih tijela državne uprave, Narodne novine broj 150/11 i 22/12, 39/13, 125/13, 148/13.

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Narodne novine br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14.

B) Strani pravni izvori

Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch, 1811, JGS. Nr. 946/1811, 970/1846, RGBl. Nr. 217/1859, 9/1860, 108/1860, 131/1867, 49/1868, 62/1868, 4/1869, 110/1895, 276/1914, 208/1915, 69/1916, StGBI. Nr. 95/1919, 96/1919, BGBI. Nr. 638/1921, 850/1922, 111/1936, dRGBl. I S 807/1938, 825/1938, 923/1938, 973/1938, 1186/1939, 2394/1939, 80/1943, 266/1943, BGBI. Nr. 30/1947, 158/1947, 99/1954, 157/1956, 268/1958, 58/1960, 122/1967, 306/1968, 342/1970, 108/1973, 496/1974, 412/1975, 416/1975, 91/1976, 403/1977, 280/1978, 304/1978, 140/1979, 370/1982, 136/1983, 566/1983, 196/1985, 97/1986, 325/1986, 179/1988, 162/1989, 343/1989, 656/1989, 275/1992, 502/1993, 532/1993, 25/1995, 759/1996, 6/1997, 30/1997, 140/1997, 125/1999, 164/1999, 44/2000, 135/2000, 48/2001, 98/2001, 71/2002, 104/2002, 118/2002, 85/2003, 91/2003, 58/2004, 77/2004, 43/2005, 51/2005, 120/2005, 92/2006, 113/2006, 100/2008, 40/2009, 52/2009, 75/2009, 135/2009, 28/2010, 29/2010, 58/2010, 68/2012, 15/2013, 50/2013, 145/2013, 179/2013, 33/2014, 83/2014, 25/2015, 29/2015.

Bürgerliches Gesetzbuch, 1896, Reichs-Gesetzblatt Nummer, 21/1896, 18/1908, 31/1908, 71/1915, 14/1919, 54/1922, 19/1923, 46/1923, 15/1924, 38/1924, 74/1924, 9/1930, 47/1930, 9/1931, 22/1931, 23/1933, 131/1933, 73/1934, 24/1935, 55/1938, 106/1938, 116/1938, 123/1938, 120/1939, 196/1940, 215/1940, 131/1942, 13/1943, Bundesgesetzblatt Nummer, 40/1950, 56/1952, 8/1953, 17/1954, 11/1956, 2/1957,

26/1957, 34/1959, 38/1959, 30/1960, 65/1961, 2/1963, 42/1963, 16/1964, 35/1964, 42/1964, 137/1965, 3/1966, 14/1966, 74/1967, 73/1968, 52/1969, 57/1969, 67/1969, 75/1969, 80/1969, 89/1969, 62/1970, 110/1971, 2/1972, 42/1973, 68/1973, 22/1974, 87/1974, 139/1974, 5/1975, 102/1975, 67/1976, 68/1976, 84/1976, 93/1976, 141/1976, 142/1976, 38/1977, 57/1977, 23/1979, 42/1979, 46/1979, 11/1980, 48/1980, 78/1980, 15/1980, 25/1981, 34/1981, 1/1982, 20/1982, 41/1982, 46/1982, 54/1982, 4/1983, 14/1983, 35/1983, 12/1984, 2/1985, 55/1985, 62/1985, 9/1986, 25/1986, 37/1986, 38/1986, 65/1986, 18/1988, 7/1989, 54/1989, 60/1989, 12/1990, 24/1990, 41/1990, 30/1990, 31/1990, 36/1990, 43/1990, 48/1990, 71/1990, 3/1991, 22/1991, 42/1991, 46/1991, 55/1992, 7/1993, 17/1993, 38/1993, 52/1993, 59/1993, 67/1993, 70/1993, 18/1994, 36/1994, 38/1994, 39/1994, 61/1994, 63/1994, 70/1994, 77/1994, 33/1995, 44/1995, 53/1995, 11/1996, 35/1996, 36/1996, 48/1996, 69/1996, 40/1997, 81/1997, 84/1997, 85/1997, 21/1998, 25/1998, 34/1998, 38/1998, 39/1998, 41/1998, 58/1998, 85/1998, 18/1999, 39/1999, 14/2000, 28/2000, 34/2000, 48/2000, 59/2000, 9/2001, 28/2001, 29/2001, 35/2001, 37/2001, 48/2001, 61/2001, 66/2001, 67/2001, 68/2001, 13/2002, 21/2002, 23/2002, 39/2002, 49/2002, 50/2002, 53/2002, 58/2002, 62/2002, 8/2003, 21/2003, 45/2003, 61/2003, 62/2003, 67/2003, 11/2004, 16/2004, 18/2004, 21/2004, 64/2004, 66/2004, 69/2004, 9/2005, 23/2005, 42/2005, 18/2006, 39/2006, 42/2006, 56/2006, 66/2006, 5/2007, 25/2007, 59/2007, 69/2007, 9/2008, 11/2008, 28/2008, 36/2008, 48/2008, 50/2008, 57/2008, 61/2008, 18/2009, 36/2009, 39/2009, 48/2009, 50/2009, 53/2009, 63/2009, 64/2009, 39/2010, 43/2010, 63/2010, 2/2011, 33/2011, 34/2011, 41/2011, 7/2012, 21/2012, 50/2012, 61/2012, 9/2013, 13/2013, 15/2013, 18/2013, 19/2013, 23/2013, 32/2013, 35/2013, 36/2013, 53/2013, 58/2013, 59/2013, 7/2014, 35/2014.

COUNCIL DIRECTIVE 93/13/EEC of 5 April 1993, Official Journal of the European Union, 21. 4. 1993.

Einführungsgesetzes zur Zivilprozessordnung, Bundesgesetzblatt Nummer, 55/1999.

Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen, Bundesgesetzblatt Nummer, 59/1998.

Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung, Bundesgesetzblatt Nummer, 110/1971.

Kleingartengesetz, Bundesgesetzblatt, Nr. 6/1959, 135/1983, 250/1989, 158/1990, 147/1999, 98/2001.

Konsumentenschutzgesetz, Bundesgesetzblatt, Nr. 140/1979, 135/1983, 456/1984, 481/1985, 247/1993, 917/1993, 262/1996, 6/1997, 140/1997, 119/1998, 185/1999, 48/2001, 98/2001, 111/2002, 91/2003, 12/2004, 62/2004, 92/2006, 60/2007, 21/2008, 66/2009, 28/2010, 107/2010, 22/2011, 77/2011, 100/2011, 50/2013, 33/2014.

Landpachtgesetz, Bundesgesetzblatt, Nr. 451/1969, 113/2003, 124/2006.

Miethöhegesetz, Bundesgesetzblatt Nummer, 139/1974.

Mietrechtsreformgesetz, Bundesgesetzblatt Nummer, 28/2001.

Mietrechtsgesetz, Bundesgesetzblatt, Nr. 520/1981, 135/1983, 482/1984, 559/1985, 340/1987, 724/1988, 343/1989, 654/1989, 68/1991, 827/1992, 800/1993, 22/1997, 140/1997, 19/1999, 28/1999, 147/1999, 36/2000, 98/2001, 161/2001, 71/2002, 113/2003,

2/2004, 185/2004, 120/2005, 124/2006, 296/2006, 295/2008, 25/2009, 30/2009, 29/2010, 218/2011, 50/2013, 62/2014, 100/2014.

Sportstättenchutzgesetz, Bundesgesetzblatt, Nr. 456/1990, 113/2003.

Verordnung über Heizkostenabrechnung, Bundesgesetzblatt Nummer, 66/2009.

Verordnung über Wohnungswirtschaftliche Berechnungen II, Bundesgesetzblatt Nummer, 55/1990.

RESIDENTIAL RENTAL CONTRACTS - THE STATE AND PERSPECTIVES OF SOME ASPECTS OF LEGAL REGULATION

This paper provides a comparative analysis of the law on residential rental in Austria and Germany. It represents a highly regulated legal area which plays a significant role in the life of European citizens who do not own their house or flat and as such depend on renting. Analysis of the procedure of contract formation on residential renting in the ownership of the City of Osijek as a unit of local self-government and in the ownership of the Republic of Croatia, a range of open questions arise as the result of understatement in the legal regulation of residential rental contracts. This paper suggests that future legal reform of the law on residential rentals should include the following disputable issues: determining the bodies for peaceful resolution of disputes between landlords and tenants, the timing of the landlord's entry for checking on usage, the duty to pay the costs of communal levies, standard equipment and rental property usability. With precise legal regulation of these issues, the residential rental contract as a solution to housing is becoming a real alternative to residential purchase contract.

Key words: *residential rental contract, tenant, landlord, rent, public utilities, bond*