

# Zakon o najmu stanova (NN 91/96)

## I. OPĆE ODREDBE

### Članak 1.

Ovim Zakonom uređuju se prava i obveze u svezi s najmom i korištenjem stana ili dijela stana.

### Članak 2.

Stanom se smatra skup prostorija namijenjenih za stanovanje s prijeko potrebnim sporednim prostorijama koje čine jednu zatvorenu građevinsku cjelinu i imaju poseban ulaz. Ostale prostorije u zgradi koje najmoprimac koristi, (garaže, praonica rublja, sušionica rublja i slično) mogu biti predmet ugovora o najmu stana, a za njihovo korištenje se plaća posebna naknada.

### Članak 3.

- (1) Ugovorom o najmu stana obvezuje se najmodavac predati stan za stanovanje najmoprimcu uz za to određenu najamninu.
- (2) Ugovorom o najmu stana uređuju se međusobni odnosi ugovornih strana.
- (3) Uvjete sklapanja ugovora o najmu stana koji nisu propisani ovim Zakonom stranke ugovaraju slobodno.

### Članak 4.

- (1) Ugovor o najmu stana sklapa se s jednom osobom a iznimno s oba bračna druga.
- (2) Ugovor o najmu stana sklapa se u pisanom obliku.

### Članak 5.

Ugovor o najmu stana sadrži osobito: 1. ugovorne strane, 2. opis stana, odnosno dijela stana koji se daje u najam, 3. visinu najamnine i način plaćanja, 4. vrstu troškova koji se plaćaju u svezi sa stanovanjem i način na koji će se plaćati, 5. podatke o osobama koje će se zajedno s najmoprimcem koristiti stanom, 6. vrijeme trajanja najma, 7. odredbe o održavanju stana, 8. odredbe o uporabi zajedničkih prostorija, zajedničkih dijelova i uređaja zgrade i zemljišta koje služi zgradi, 9. odredbe o primopredaji stana.

## II. NAJAMNINE

### Članak 6.

Najamnina koju za korištenje stanom plaća najmoprimac može biti: - zaštićena najamnina, - slobodno ugovorena najamnina.

### Članak 7.

- (1) Zaštićena najamnina je najamnina koja se određuje na temelju uvjeta i mjerila koje utvrđuje Vlada Republike Hrvatske.

(2) Uvjeti i mjerila iz stavka 1. ovoga članka utvrđuju se ovisno o opremljenosti stana, iskoristivosti stana, troškovima održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, kao i o platnim mogućnostima obiteljskog domaćinstva najmoprimca.

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

#### **Članak 8.**

Zaštićenu najamninu plaćaju korisnici stanova koji: - se koriste stanovima izgrađenim sredstvima namijenjenim za rješavanje stambenih pitanja osoba slabijeg imovnog stanja, - se koriste stanom na temelju propisa o pravima hrvatskih branitelja, - su imali pravni položaj nositelja stanarskog prava na stanu do dana stupanja na snagu ovoga Zakona, - su određeni posebnim propisom.

#### **Članak 9.**

Slobodno ugovorenu najamninu plaćaju korisnici stanova za koje ovim Zakonom nije određeno plaćanje zaštićene najamnine.

#### **Članak 10.**

(1) Slobodno ugovorena najamnina iz ugovora o najmu stana sklopljenog na neodređeno vrijeme ne može se mijenjati prije isteka roka od jedne godine. Nakon toga roka, svaka ugovorna strana može u pisanom obliku predložiti izmjenu visine najamnine.

(2) Pri izmjeni najamnine nakon proteka roka iz stavka 1. ovoga članka, najamnina se može ugovoriti za daljnje razdoblje najviše do iznosa koji odgovara iznosu do 20% većem od prosječne slobodno ugovorene najamnine u istom naselju, odnosno županiji za stan koji se po površini, opremljenosti i položaju može usporediti sa stanom koji se daje u najam.

#### **Članak 11.**

(1) Podatke o visini prosječne najamnine prema odredbi članka 10. stavka 2. ovoga Zakona daje upravni odjel jedinice lokalne samouprave nadležan za poslove stanovanja, na temelju podataka iz popisa koji vodi o stanovima.

(2) Ako novopredložena najamnina prelazi iznos iz stavka 1. ovoga članka, najmoprimac ima pravo u roku od 30 dana od dana novopredložene visine najamnine putem suda zatražiti utvrđivanje njezine visine. Do donošenja odluke suda, najmoprimac plaća predujam najamnine u visini ugovorene najamnine.

### **III. OBVEZE NAJMODAVCA**

#### **Članak 12.**

(1) Najmodavac predaje najmoprimcu stan u stanju pogodnom za stanovanje.

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

(3) Na odgovornost najmodavca glede nedostataka u stanu danom u najam, kao i za štetu nastalu zbog tih nedostataka, primjenjuju se propisi o obveznim odnosima.

### **Članak 13.**

Najmodavac je dužan održavati stan koji se daje u najam u stanju pogodnom za stanovanje, u skladu s ugovorom o najmu.

## **IV. OBVEZE NAJMOPRIMCA**

### **Članak 14.**

- (1) Najmoprimac je dužan koristiti se stanom na način da ga čuva od oštećenja.
- (2) Najmoprimac ne smije vršiti preinake u stanu i zajedničkim prostorijama i uređajima u zgradi bez prethodne pisane suglasnosti najmodavca.
- (3) Najmoprimac je dužan obavijestiti najmodavca o nužnim popravcima u stanu i na zajedničkim dijelovima zgrade, koje je dužan snositi najmodavac.

### **Članak 15.**

- (1) Najmoprimac odgovara po općim propisima za štetu koju on ili korisnici stana prouzroče u stanu i na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade.
- (2) Za dužnu najamninu i naknadu štete iz stavka 1. ovoga članka postoji zakonsko založno pravo najmodavca na unesenom pokućstvu i drugim pokretninama najmoprimca i članova njegova obiteljskog domaćinstva, koje mogu biti predmet ovrhe. Najmodavac može te pokretnine prilikom iseljenja najmoprimca zadržati dok ne bude plaćen dužni iznos najamnine odnosno naknade štete.
- (3) U slučajevima iz stavka 1. i 2. ovoga članka za dužnu najamninu i počinjenu štetu solidarno s najmoprimcem odgovaraju i članovi njegova obiteljskog domaćinstva.

### **Članak 16.**

Najmoprimac i drugi korisnici stana dužni su najmodavcu ili osobi koju najmodavac ovlasti dopustiti ulazak u stan u slučaju iz članka 14. stavka 3. ovoga Zakona te u svezi s kontrolom korištenja stana.

### **Članak 17.**

Najmoprimac je dužan nakon prestanka najma predati stan najmodavcu u stanju u kojem ga je zaprimio uzimajući u obzir promjene do kojih je došlo redovitim korištenjem stanom, osim ako su stranke drukčije ugovorile.

## **V. PRAVA NAJMOPRIMCA**

### **Članak 18.**

- (1) Najmoprimac ima pravo uporabe zajedničkih prostorija, dijelova i uređaja zgrade nužnih za korištenje stanom te pravo korištenja zemljišta koje služi zgradi.
- (2) Najmoprimac ima pravo uporabe i drugih zajedničkih prostorija, dijelova i uređaja zgrade, ako je to određeno ugovorom.

## **VI. PRESTANAK UGOVORA O NAJMU STANA**

### **Članak 19.**

(1) Najmodavac može otkazati ugovor o najmu stana ako se najmoprimac ili drugi korisnici stana koriste stanom suprotno Zakonu i ugovoru o najmu stana, a osobito: 1. ako najmoprimac ne plati u ugovorenom roku najamninu i druge ugovorene troškove u svezi sa stanovanjem, 2. ako najmoprimac stan ili dio stana daje u podnajam, bez dopuštenja najmodavca, 3. ako najmoprimac ili drugi korisnici stana ometaju druge najmoprimce ili korisnike zgrade u mirnom korištenju stanom ili poslovnim prostorom, 4. ako se stanom koristi osoba koja nije navedena u ugovoru o najmu i to za vrijeme dulje od 30 dana bez dopuštenja najmodavca, osim u slučaju kad je riječ o bračnom drugu, potomku, roditelju, osobi koju je prema Zakonu dužan uzdržavati ili o osobi koja pruža najmoprimcu ili drugim korisnicima stana nužnu njegu i pomoć samo dok potreba za nužnu njegu i pomoć traje, 5. ako se najmoprimac ili drugi korisnici stana ne koriste stanom za stanovanje, već se njime koriste u cijelosti ili djelomično za druge namjene.

(2) Najmodavac ne može najmoprimcu otkazati ugovor o najmu stana iako su ispunjeni uvjeti iz stavka 1. ovoga članka ako ga prethodno pisano ne opomene da u roku od 30 dana otkloni razloge za otkaz.

(3) Najmodavac ima pravo otkazati ugovor i bez opomene iz stavka 2. ovoga članka ako najmoprimac više od dva puta postupi suprotno ugovoru, odnosno Zakonu.

### **Članak 20.**

(1) Najmodavac može raskinuti ugovor o najmu stana ako: - najmoprimac ili drugi korisnici zajedničkim prostorijama, uređajima i dijelovima zgrade svojom krivnjom nanose štetu koju u roku od 30 dana nisu otklonili, - ako najmoprimac preinačuje stan, zajedničke prostorije i uređaje zgrade bez prethodne pismene suglasnosti najmodavca.

(2) Najmodavac raskida ugovor o najmu stana u pisanom obliku, s obrazloženjem i rokom iseljenja iz stana koji ne može biti kraći od 15 dana.

### **Članak 21.**

(1) Najmodavac može otkazati ugovor o najmu stana na neodređeno vrijeme pored razloga iz članka 19. ovoga Zakona, ako u taj stan namjerava useliti sam ili namjerava useliti svoje potomke, roditelje ili osobe koje prema posebnim propisima dužan uzdržavati.

(2) U slučaju iz stavka 1. ovoga članka najmodavac može otkazati ugovor o najmu stana sklopljen na neodređeno vrijeme samo u slučaju ako je najmoprimcu osigurao drugi useljiv stan pod uvjetima za stanovanje koji nisu nepovoljniji za najmoprimca.

### **Članak 22.**

(1) Najmodavac daje otkaz ugovora o najmu stana u pisanom obliku s obrazloženjem, neposredno uz potpis najmoprimca ili poštom preporučeno.

(2) Otkazni rok za iseljenje najmoprimca u slučaju iz članka 19. ovoga Zakona je tri mjeseca, a u slučaju iz članka 21. ovoga Zakona je šest mjeseci. Otkazni rok počinje teći prvoga dana sljedećeg mjeseca od mjeseca u kojem je otkaz primljen.

(3) Ako najmoprimac odbije primiti pisani otkaz, otkazni rok počinje teći od dana kada je obavijest o otkazu predana na pošti.

(4) Ako se najmoprimac ne iseli iz stana u otkaznom roku, odnosno u roku koji je odredio najmodavac u slučaju iz članka 20. ovoga Zakona, najmodavac može nadležnom sudu podnijeti tužbu za iseljenje najmoprimca.

(5) Postupak pokrenut tužbom za iseljenje najmoprimca hitan je.

### **Članak 23.**

Najmoprimac može otkazati ugovor o najmu stana sklopljen na neodređeno vrijeme, ali je o tome dužan izvijestiti najmodavca najmanje 3 mjeseca prije dana kada namjerava iseliti iz stana.

## **VII. SMRT, ODNOSNO PRESTANAK UGOVORNIH STRANA**

### **Članak 24.**

(1) U slučaju smrti ili promjene najmodavca, odnosno prestanka najmodavca kao pravne osobe, prava i dužnosti najmodavca iz ugovora o najmu stana prelaze na njegova nasljednika ili pravnog sljednika.

(2) U slučaju smrti najmoprimca ili kada najmoprimac napusti stan, prava i dužnosti najmoprimca iz ugovora o najmu stana prelaze na njegova bračnog druga. Ako bračnog druga nema, prava i obveze iz ugovora o najmu prelaze na dijete, pastorka ili najmoprimčeva usvojenika koji je naveden u ugovoru o najmu, ovisno o njihovu sporazumu.

(3) O nastaloj promjeni iz stavka 2. ovoga članka najmoprimac ili osobe koje s njim stanuju dužne su obavijestiti najmodavca u roku od 30 dana od smrti ili iseljenja najmoprimca. U istom roku dužne su te osobe obavijestiti najmodavca ako ne žele produžiti ugovorni odnos. (4) Ako osobe iz stavka 2. ovoga članka ne postignu sporazum o tome tko će preuzeti prava i obveze iz ugovora o najmu, protekom roka od 30 dana od smrti ili iseljenja najmoprimca, smatrat će se da stan koriste bez ugovora o najmu stana.

## **VIII. OBNOVA UGOVORA O NAJMU STANA NA ODREĐENO VRIJEME**

### **Članak 25.**

(1) Ugovor o najmu stana sklopljen na određeno vrijeme smatrat će se prešutno obnovljenim za isto vrijeme trajanja ako ni jedna ugovorna strana najmanje 30 dana prije isteka ugovorenog vremena ne obavijesti u pisanom obliku drugu ugovornu stranu da ne namjerava sklopiti ugovor na određeno vrijeme za daljnje razdoblje.

(2) Ako najmodavac želi sklopiti ugovor o najmu stana za daljnje razdoblje, ali prema izmijenjenim uvjetima, dužan je o tome obavijestiti najmoprimca u roku i na način iz stavka 1. ovoga članka.

(3) Ako najmoprimac u roku od 15 dana od primitka obavijesti iz stavka 2. ovoga članka ne prihvati ponudu, smatrat će se da ne želi sklopiti ugovor za daljnje razdoblje.

## **IX. POPIS UGOVORA O NAJMU STANA**

### **Članak 26.**

- (1) Najmodavac je dužan ugovor o najmu stana kao i sve promjene glede visine najamnine dostaviti upravnom odjelu jedinice lokalne samouprave, odnosno Grada Zagreba te nadležnoj poreznoj upravi.
- (2) Upravni odjel jedinice lokalne samouprave nadležan za poslove stanovanja vodi popis stanova, najmodavaca, najmoprimaca i visine najamnine.

## **X. PRIVREMENO KORIŠTENJE STANA**

### **Članak 27.**

Odredbe ovoga Zakona ne primjenjuju se ako stan služi za privremeni smještaj (turisti, đaci i sl.), kao i za stanove koji se daju na korištenje u svezi s obavljanjem poslova najmodavca (službeni stan).

## **XI. PODNAJAM STANA ILI DIJELA STANA**

### **Članak 28.**

- (1) Najmoprimac može dati u podnajam stan u cijelosti ili u dijelu, uz suglasnost najmodavca.
- (2) Najmoprimac je dužan ugovor o podnajmu stana kao i sve promjene glede visine podnajamnine dostaviti poreznoj upravi nadležnoj prema mjestu gdje se stan nalazi. Najmoprimac je dužan taj ugovor dostaviti i najmodavcu.

## **XII. KAZNENA ODREDBA**

### **Članak 29.**

Novčanom kaznom u iznosu od 1.000,00 do 5.000,00 kuna kaznit će se za prekršaj najmodavac koji ne postupi prema odredbi članka 26. stavka 1. ovoga Zakona.

## **XIII. PRIJELAZNE ODREDBE**

### **Članak 30.**

- (1) Danom stupanja na snagu ovoga Zakona prestaje stanarsko pravo osobama koje su to pravo stekle prema propisima koji su vrijedili do dana stupanja na snagu ovoga Zakona.
- (2) Osobe iz stavka 1. ovoga članka danom stupanja na snagu ovoga Zakona stječu prava i obveze najmoprimca.
- (3) Prava i obveze najmoprimca iz odredbi stavka 1. i 2. ovoga članka iznimno ne stječu osobe protiv kojih je u tijeku postupak za otkaz ili prestanak stanarskog prava.

### **Članak 31.**

- (1) Vlasnik stana i osoba iz članka 30. koja ispunjava uvjete najmoprimca sklapaju, sukladno odredbama ovoga Zakona, ugovor o najmu stana na neodređeno vrijeme, s time da najmoprimac za to vrijeme ima pravo ugovoriti zaštićenu najamninu.

(2) Pravo na zaštićenu najamninu nema najmoprimac koji: - u dijelu stana obavlja poslovnu djelatnost, - ima u vlasništvu useljivu kuću ili stan, - se sa članovima obiteljskog domaćinstva ne koristi stanom dulje od posljednjih 6 mjeseci prije stupanja na snagu ovoga Zakona, bez suglasnosti vlasnika stana.

### **Članak 32.**

Vlasnik stana nije dužan sklopiti ugovor o najmu stana s osobom koja se kao najmoprimac koristi s dva stana. U tom će slučaju vlasnik stana, prema izboru najmoprimca, sklopiti ugovor o najmu stana pod uvjetima iz članka 31. stavka 1. ovoga Zakona samo za jedan stan.

### **Članak 33.**

(1) Vlasnik stana dužan je obavijestiti najmoprimca iz članka 30. stavka 2. ovoga Zakona o svojem vlasništvu i o svojem prebivalištu, odnosno sjedištu u roku od 60 dana od stupanja na snagu ovoga Zakona.

(2) Zahtjev za sklapanje ugovora o najmu stana najmoprimac je dužan podnijeti vlasniku stana u roku od 6 mjeseci od dana stupanja na snagu ovoga Zakona, odnosno od dana pravomoćnosti odluke kojom je odlučeno o pravu te osobe na korištenje stanom.

(3) Ako vlasnik stana u roku od 3 mjeseca od primitka pisanog zahtjeva najmoprimca ne sklopi ili odbije sklopiti ugovor o najmu stana najmoprimac će tražiti od suda donošenje presude koja će zamijeniti taj ugovor. Ti se postupci smatraju hitnim.

(4) Ako najmoprimac ne može utvrditi vlasnika stana smatrat će se da je vlasnik stana osoba koja je upisana u zemljišne knjige ili u knjigu položenih ugovora ili osoba kojoj je fond za gospodarenje stambenim zgradama uplaćivao amortizaciju za dotičan stan.

### **Članak 34.**

(1) Do sklapanja ugovora o najmu stana, odnosno do donošenja odluke suda iz članka 33. stavka 3. ovoga Zakona ili do iseljenja iz stana korisnici stana dužni su plaćati naknadu u visini stanarine koju su za taj stan plaćali do stupanja na snagu ovoga Zakona i utvrđenu komunalnu naknadu.

(2) Naknada za korištenje stanom, smatra se predujmom najamnine.

### **Članak 35.**

Zaštićeni najmoprimac dužan je najmodavcu uz zaštićenu najamninu plaćati komunalnu naknadu i ostale troškove u svezi sa stanovanjem, ako tako ugovore.

### **Članak 36.**

Ako se zbog izmjene propisa iz članka 7. ovoga Zakona promijeni visina zaštićene najamnine, najmoprimac je dužan plaćati tu najamninu bez izmjene ugovora, a na temelju izračuna najmodavaca.

### **Članak 37.**

(1) Osobe koje na dan stupanja na snagu ovoga Zakona imaju pravni položaj člana obiteljskog domaćinstva, stečenog prema odredbama Zakona o stambenim odnosima ("Narodne novine", br. 51/85., 42/86., 22/92. i 70/93.), upisuje se u ugovor o najmu stana.

(2) Ako najmodavac smatra da ni jedna od osoba zatečenih u stanu na dan stupanja na snagu ovoga Zakona nema pravni položaj nositelja stanarskog prava, te osobe mogu

pokrenuti postupak pred sudom radi utvrđivanja pravnog položaja zaštićenog najmoprimca.

### **Članak 38.**

(1) U slučaju smrti zaštićenog najmoprimca ili kada zaštićeni najmoprimac napusti stan, prava i dužnosti zaštićenog najmoprimca iz ugovora o najmu prelaze na osobu navedenu u ugovoru o najmu stana, ovisno o sporazumu tih osoba.

(2) U slučaju spora, najmoprimca će odrediti najmodavac.

(3) Osoba iz stavka 1. ovoga članka dužna je od najmodavca u roku od 60 dana od dana nastale promjene zatražiti sklapanje ugovora o najmu.

(4) Najmodavac je dužan s osobom iz stavka 1. ovoga članka sklopiti ugovor o najmu stana na neodređeno vrijeme, s pravima i obvezama zaštićenog najmoprimca.

### **Članak 39.**

Najmodavac može otkazati ugovor o najmu stana zaštićenom najmoprimcu koji na temelju posebnog propisa ima pravo na stalnu socijalnu pomoć ili ima više od 60 godina, iz razloga propisanog u članku 19. stavku 1. podstavku 1. ovoga Zakona, jedino u slučaju ako tom najmoprimcu jedinica lokalne samouprave, odnosno Grad Zagreb, osigura drugi odgovarajući stan s pravom plaćanja zaštićene najamnine koju može podmiriti.

### **Članak 40.**

(1) Zaštićenom najmoprimcu najmodavac može dati otkaz ugovora o najmu stana i pored razloga iz članka 19. ovoga Zakona, iz razloga: - propisanog u članku 21. stavku 1. ovoga Zakona; - ako nema riješeno stambeno pitanje za sebe i svoju obitelj, a temeljem posebnog propisa ima pravo na stalnu socijalnu pomoć ili ima više od 60 godina.

(2) U slučaju iz stavka 1. podstavka 1. ovoga članka najmodavac može otkazati ugovor o najmu stana sklopljen na neodređeno vrijeme samo u slučaju ako je najmoprimcu osigurao drugi useljiv stan pod uvjetima za stanovanje koji nisu nepovoljniji za najmoprimca.

(3) U slučaju iz stavka 1. podstavka 2. ovoga članka jedinica lokalne samouprave, odnosno Grad Zagreb, dužni su najmoprimcu osigurati drugi odgovarajući stan s pravima i obvezama zaštićenog najmoprimca.

(4) Najmodavac, odnosno jedinica lokalne samouprave ili Grad Zagreb, nisu dužni u slučaju iz stavka 2. i 3. ovoga članka osigurati drugi odgovarajući stan najmoprimcu koji ima u vlasništvu useljivi odgovarajući stan na području općine ili grada gdje se nalazi stan u kojem stanuje.

(5) Najmodavac koji je otkupio stan prema odredbama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo ("Narodne novine", br. 43/92. - pročišćeni tekst, 69/92., 25/93., 48/93., 2/94., 44/94., 58/95. i 11/96.), te njegovi pravni sljednici, ne mogu otkazati ugovor o najmu zaštićenom najmoprimcu iz razloga određenih u stavku 1. podstavcima 1. i 2. ovoga članka.

### **Članak 41.**

Odgovarajućim stanom, u smislu ovoga Zakona, smatra se stan u istoj općini ili gradu veličine jedna osoba jedna soba, s time da broj soba ne može biti veći od broja soba u stanu iz kojeg se iseljava.



#### **Članak 42.**

Osobe koje su stekle pravo na kupnju stana prema odredbama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo ("Narodne novine", br. 43/92. - pročišćeni tekst, 69/92., 87/92., 25/93., 48/93., 2/94., 44/94., 58/95. i 11/96.), ali zbog propisanih razloga to pravo nisu mogle ostvariti u propisanom roku, zadržavaju to pravo i kao najmoprimci do rokova određenih tim Zakonom.

#### **Članak 43.**

Najmodavac je dužan sklopiti ugovor o najmu stana iz članka 31. ovoga Zakona s osobom koja je stan otkupila prema Zakonu o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo ("Narodne novine", br. 43/92. - pročišćeni tekst, 69/92., 87/92., 25/93., 48/93., 2/94., 44/94., 58/95. i 11/96.) ako je taj ugovor o kupoprodaji stana raskinut ili poništen.

#### **Članak 44.**

(1) Najmodavac koji namjerava prodati stan dužan je preporučenim pismom ili podneskom preko suda taj stan ponuditi na prodaju zaštićenom najmoprimcu i priopćiti mu cijenu i uvjete prodaje.

(2) Ako zaštićeni najmoprimac u roku od 30 dana od dana kada je ponuda učinjena ne izjavi da ponudu prihvaća, najmodavac može stan prodati drugoj osobi, ali samo pod istim uvjetima ili za višu cijenu.

(3) Kada se prema ponuđenim uvjetima cijena ima u cjelini ili djelomično isplatiti u gotovu, izjava o prihvaćanju ponude može imati učinak samo ako zaštićeni najmoprimac kojem je ponuda učinjena položi u roku iz stavka 2. ovoga članka najmodavcu, kod nadležnog suda ili kod javnog bilježnika, cijeli iznos koji se prema ponudi ima isplatiti u gotovu.

#### **Članak 45.**

(1) Ako najmodavac proda stan, a zaštićenom najmoprimcu koji u tom stanu stanuje ne stavi ponudu u smislu odredbi članka 44. ovoga Zakona, zaštićeni najmoprimac može sudski zahtijevati da se prodaja poništi i da najmodavac njemu pod istim uvjetima proda taj stan. (2) Tužba zbog povrede prava prvokupa može se podnijeti u roku od 30 dana od dana kada je zaštićeni najmoprimac koji ima pravo prvokupa saznao za prodaju i uvjete prodaje.

(3) Tužba zbog povrede prava prvokupa ne može se podnijeti nakon isteka šest mjeseci od dana izvršnog prijenosa u zemljišnim knjigama.

(4) Zaštićeni najmoprimac dužan je u roku za podnošenje tužbe zbog povrede prava prvokupa položiti kod nadležnog suda ili javnog bilježnika iznose na ime kupovne cijene koji su prema sklopljenom ugovoru dospjeli za plaćanje do dana podnošenja tužbe.

#### **Članak 46.**

(1) Kad se jedan sustanar - zaštićeni najmoprimac trajno prestane koristiti dijelom stana, ostali sustanari - zaštićeni najmoprimci mogu se proširiti na ispražnjeni dio stana, uz suglasnost najmodavca.

(2) Ako se ne suglasi s proširenjem sustanara-najmoprimca, najmodavac može ispražnjeni dio stana koristiti za svoje potrebe. Vlasnik je dužan na zahtjev najmoprimca

fizički odijeliti svoj dio stana koji koristi od preostalog dijela stana samo ako bi se useljenjem vlasnika bitno pogoršali uvjeti stanovanja sustanara najmoprimca.

(3) Najamnina za stan u kojem stanuju sustanari određuje se za cijeli stan, a sustanari plaćaju najamninu razmjerno površini stana kojom se koriste.

#### **Članak 47.**

(1) Osoba koja je stekla status podstanara zaštićenog prema propisima koji su vrijedili do stupanja na snagu ovoga Zakona (zaštićeni podstanar) zadržava to pravo na određenom stanu, bez obzira na promjene najmoprimca, odnosno najmodavca.

(2) Zaštićenom podstanaru može se dati otkaz podnajma iz istih razloga zbog kojih se otkaz stana može dati najmoprimcu iz članka 30. stavka 2. ovoga Zakona.

(3) Zaštićeni podstanar plaća zaštićenu najamninu vlasnika stana, razmjerno površini dijela stana kojim se koristi.

(4) Prava zaštićenog podstanara neprenosiva su.

#### **Članak 48.**

(1) Osobe koje su primjenom odredbe članka 61. stavka 5. Zakona o stambenim odnosima ("Narodne novine", br. 51/85., 42/86., 22/92. i 70/93.) stekle pravo koristiti se stanom, imaju pravo taj stan otkupiti prema odredbama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo ("Narodne novine", br. 43/92. - pročišćeni tekst, 69/92., 25/93., 48/93., 2/94., 44/94., 58/95. i 11/96.) ako nemaju u vlasništvu useljivu kuću ili stan i ako je vlasnik tog stana otkupio drugi stan prema odredbama istog Zakona.

(2) Zahtjev za kupnju stana osoba iz stavka 1. ovoga članka može podnijeti vlasniku stana, odnosno njegovom pravnom sljedniku u roku od 6 mjeseci od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

(3) Osobe iz stavka 1. ovoga članka koje ne otkupe stan stječu pravni položaj zaštićenog najmoprimca pod uvjetima pod kojima ta prava stječu ostali najmoprimci prema odredbama ovoga Zakona.

#### **Članak 49.**

Odredbe članka 30. do 48. ovoga Zakona primjenjuju se i na stanove vraćene u vlasništvo prijašnjim vlasnicima prema odredbama posebnoga zakona, ako tim zakonom nije drukčije propisano.

### **XIV. ZAVRŠNE ODREDBE**

#### **Članak 50.**

(1) Vlada Republike Hrvatske donijet će propise iz članka 7. ovoga Zakona u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona. (2) Upravni odjel jedinice lokalne samouprave, odnosno Grada Zagreba nadležan za poslove stanovanja ustrojiti će popis iz članka 26. stavka 2. ovoga Zakona u roku od jedne godine od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

#### **Članak 51.**

Vlada Republike Hrvatske ili poglavarstva Grada Zagreba, općina ili gradova dužni su za

stanove u svojem vlasništvu propisati uvjete i mjerila za davanje u najam tih stanova, u roku od šest mjeseci od stupanja na snagu ovoga Zakona.

#### **Članak 52.**

(1) Postupci pokrenuti prema odredbama Zakona o stambenim odnosima ("Narodne novine", br. 51/85., 42/86., 22/92. i 70/93.) do stupanja na snagu ovoga Zakona dovršit će se prema tom Zakonu.

(2) Iznimno od stavka 1. ovoga članka, postupci za iseljenje osoba iz članka 48. ovoga Zakona dovršit će se prema odredbama ovoga Zakona.

(3) Presuda o iseljenju osoba koje se koriste stanovima u vlasništvu fizičkih osoba na temelju članka 61. stavka 5. Zakona o stambenim odnosima ("Narodne novine", br. 51/85., 42/86., 22/92. i 70/93.) neće se izvršiti dok vlasnik stana toj osobi ne osigura drugi odgovarajući stan na kojem će steći pravni položaj zaštićenog najmprimca.

(4) Osobe koje na temelju valjane pravne osnove koriste stan namijenjen za nadstojnika zgrade ne mogu se iseliti do donošenja posebnog propisa.

#### **Članak 53.**

Danom stupanja na snagu ovoga Zakona prestaje vrijediti Glava I., IV., V., VI., VII., VIII., IX., X. i XI. Zakona o stambenim odnosima ("Narodne novine", br. 51/85., 42/86., 22/92. i 70/93.)

#### **Članak 54.**

Ovaj Zakon stupa na snagu osmoga dana od dana objave u "Narodnim novinama". Klasa: 370-01/96-01/01 Zagreb, 11. listopada 1996.

ZASTUPNIČKI DOM SABORA REPUBLIKE HRVATSKE Predsjednik Zastupničkog doma Sabora akademik Vlatko Pavletić, v. r.