

Uvodno izlaganje

REFORMA PROPISA O NAJMU

prof.dr.sc. Hano Ernst
Pravni fakultet u Zagrebu

Panel rasprava
9. lipnja 2026.
Tribina Grada
Zagreba, Kaptol 27

RAZVOJ ZAKONODAVSTVA O NAJMU

- Zakon o obveznim odnosima (1978, 2006)
- Zakon o stambenim odnosima (1974, 1985)
- Zakon o najmu stanova (1996)
- Zakon o društveno poticanoj stanogradnji (2001)
- Zakon o priuštivom stanovanju (2026)

- European Affordable Housing Plan (2025)

KLJUČNA PITANJA

- Koncept najma kao privatnopravnog (građanskopravnog) odnosa ili društveno važnog fenomena koji ima naglašenu javnopravnu notu?
- Tržište najma za koga? Individualni "mali" vlasnici ili korporativni subjekti kao "veliki" vlasnici
- Trajanje (dugoročni, kratkoročni)
- Zaštita od otkaza
- Zaštita od iseljenja
- Zaštita najamnine
- Zaštita primjerenog stanovanja
- Zaštita od diskriminacije

TRAJANJE I ZAŠTITA OD OTKAZA

- Dugoročni i kratkoročni najam, posebni režimi?
- Najam na neodređeno vrijeme i na određeno vrijeme
- Razlozi za otkaz
 - Povreda ugovora?
 - Vlastite potrebe?
 - Prodaja?
- Otkazni rokovi

ZAŠTITA OD ISELJENJA

- Iselj enje kao ispunjenje ugovora ili kao zadiranje u pravo na dom, uzrok beskućništva, socijalnih nemira
- Proporcionalnost
- Pravo na dom
- Zabrane iselj enja (covid, potres, zima)
- Najam i uzurpacija
- Kontrola neformalnih iselj enja (smetanje posjeda)

ZAŠTITA NAJAMNINE

- Tržišna najamnina
- Zaštićena najamnina
 - 1. generacija (stroga kontrola)
 - 2. generacija (stabilizacija)
 - 3. generacija (usmjerena kontrola)
- Zaštita konkretnog ili apstraktnog najmoprimca?

ZAŠTITA KVALITETE STANOVANJA

- "Primjereno stanovanje"
- Minimalne površine
- Energetska učinkovitost
- Olovo, azbest, instalacije, vlaga, higijenski zahtjevi i dr.
- Zahtjevi tijekom trajanja najma
- Sudjelovanje u upravljanju

NEPROFITNE STAMBENE ZADRUGE

- Ugovor o najmu sa zadrugarima, nije moguć upis pojedinačnog vlasništva zadrugara niti trećih Osoba
- NSZ daje u dugoročan povoljan najam stanove svojim članovima, koji osobno i čija uža obitelj nema odgovarajuću stambenu nekretninu sukladno ovom Zakonu, ispod tržišnih cijena i bez prava podnajma.
- "pravo najma" : doživotno pravo i nasljedno pravo za nasljednike koji nemaju riješeno stambeno pitanje i uz uvjet učlanjenja u NSZ
- novo stanarsko pravo?

HVALA NA PAŽNJI

PITANJA, KOMENTARI, RASPRAVA

Panel rasprava

9. lipnja 2026.

tribina Grada Zagreba, Kaptol