Treba li mi suglasnost suvlasnika za kratkoročni najam stana?

Za: Privatni iznajmljivač

Provjereno prema službenom izvoru · Pregledano: 2026-11-15

Primjena: Od 1. 1. 2025.; razlikovati nove i postojeće slučajeve

Za kratkoročan najam stana u zakonom obuhvaćenoj zgradi propisana je prethodna pisana suglasnost više od dvije trećine suvlasničkih dijelova, uz suglasnost svih suvlasnika čiji zidovi, podovi ili stropovi graniče sa stanom. Postojeći slučajevi imaju prijelazne odredbe.

Broj potpisa nije isto što i zakonska većina

Potrebnu većinu utvrdite prema suvlasničkim dijelovima, odnosno zakonskoj vrijednosnoj površini kada dijelovi nisu određeni. Popis stanova i običan broj susjeda nisu dovoljni za zaključak. Dodatno provjerite koji posebni dijelovi graniče s Vašim stanom.

Suglasnost se daje na određeno vrijeme koje ne smije biti kraće od pet godina. Za odgovarajuće stanove koji su se već koristili za kratkoročan najam na početku primjene zakona propisan je prijelazni rok od pet godina za prikupljanje suglasnosti. Taj rok ne preslikavajte na novu prijavu.

Praktična priprema prije traženja potpisa

Najprije pribavite podatke o zgradi i suvlasništvu, provjerite postojeće odobrenje i razgovarajte s upraviteljem ili predstavnikom suvlasnika. U zahtjevu jasno označite stan i predviđenu uporabu. Sačuvajte pisane suglasnosti i potvrdu opsega koji je nadležno tijelo prihvatilo.

Primjer: novi stan i postojeće rješenje

Dva susjeda počinju u različitim okolnostima: jedan tek prijavljuje novi smještaj, a drugi ima ranije odobrenje. Prijelazni rok za drugi slučaj ne znači da prvi može početi bez ispunjenih uvjeta.

Konkretni sljedeći koraci

1. Provjerite obuhvaća li zakon Vašu zgradu i situaciju.
2. Utvrditi suvlasničke udjele i granične stanove.
3. Provjerite primjenjuje li se prijelazni rok.
4. Prikupite i sačuvajte potrebnu pisanu suglasnost.

Najčešće pogreške

• Računati dvije trećine prema broju susjeda bez provjere udjela.

• Zanemariti posebno traženu suglasnost neposredno graničnih suvlasnika.

Granice primjene

Primjena na konkretan objekt i ranije odobrenje zahtijeva provjeru prijelaznih odredbi i nadležnog tijela.

Izvori

Narodne novine · Zakon o upravljanju i održavanju zgrada, članak 34.

https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2024_12_152_2502.html

Narodne novine · Izmjene Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti, NN 152/2024

https://sredisnjikatalogrh.gov.hr/wh/sdurdd-pprh/narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/full/2024_12_152_2514.html

Narodne novine · Ispravak Zakona o upravljanju i održavanju zgrada, NN 47/2026

https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2026_05_47_576.html

Narodne novine · Odluka Ustavnog suda U-I-889/2025 i dr., 14. 7. 2026.

https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2026_08_90_1130.html

Izvorna stranica

https://adriatrends.hr/poslovni-vodic/pitanja/iznajmljivac-suglasnost-suvlasnika