

Uredba o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine

Zbirni podatci

Narodne novine 40/1997

Vrijedi/Primjena: od 16.4.1997 do 31.10.2005

Ne vrijedi na dan: 27.1.2020

[Poveznica do dokumenta na portalu IUS-INFO](#)

Sadržaj priloga

Prilog I.	3
Prilog II.	7
Prilog III.	7
Prilog V.	7
Prilog IV.	7

Članak 1.

Ovom Uredbom propisuju se uvjeti i mjerila za utvrđivanje zaštićene najamnine koju plaćaju najmpirimci koji su to pravo stekli prema odredbama Zakona o najmu stanova (»Narodne novine«, broj 91/96).

Članak 2.

Uvjeti i mjerila za utvrđivanje zaštićene najamnine utvrđuju se ovisno o opremljenosti stana, iskoristivosti stana, troškovima održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade kao i platnim mogućnostima obiteljskoga domaćinstva najmpirimca.

Članak 3.

Visina mjesečne zaštićene najamnine (N_z) za pojedini stan izračunava se prema izrazu:

$$N_z = P \times C_e \times \frac{B}{116} \times \frac{0,54\%}{12} \times L \times K_i$$

P - korisna površina stana (m^2)

C_e - građevinska vrijednost etalonskog objekta po m^2 (kn/m^2)

B - broj bodova u zapisniku o bodovanju stana

L - koeficijent lokacije

K_i - koeficijent iskoristivosti stana

Članak 4.

Korisna površina stana (P) za koji se utvrđuje najamnina u skladu s odredbama ove Uredbe određuje se primjenom točke 3.3 norme HRN U.C2.100.

Pri utvrđivanju korisne površine tavanskih ili mansardnih stanova odnosno stanova s kosim pogledom, uz elemente za izračun korisne površine prema normi iz stavka 1. ovog članka, primjenjuju se i ovi koeficijenti:

- tlorisne površine prostorija ili dijelova koeficijent 0,00

prostorija s visinom do 1 m

- tlorisne površine prostorija ili dijelova koeficijent 0,50

prostorija s visinom od 1 do 2 m

- tlorisne površine prostorija ili dijelova koeficijent 1,00

prostorija s visinom većom od 2 m

Izračun korisne površine stana sastavni je dio Ugovora o najmu stana.

Članak 5.

Podatak o građevinskoj vrijednosti etalonskog objekta (C_e)

objavljuje ministar prostornog uređenja, graditeljstva i stanovanja prema odredbi članka 12. Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo.

Članak 6.

Elementi bodovanja i broj bodova (B) za pojedini stan utvrđuju se u zapisniku o bodovanju stana.

Zapisnik o bodovanju stana popunjava najmodavac.

Zapisnik o bodovanju stana sastavni je dio ugovora o najmu.

Članak 7.

Koeficijent iskoristivosti stana (K_i) ovisi o korisnoj površini stana i broju osoba koje se prema ugovoru o najmu koriste stanom, a izračunava se prema izrazu:

$$K_i = \frac{P}{30 + b_o \times 15}$$

P - korisna površina stana

b_o - broj osoba u stanu prema ugovoru o najmu stana

Članak 8.

Koeficijent lokacije (L) za pojedini stan ovisi o lokaciji stana, o veličini naselja i zoni u naselju i visini zgrade u kojoj se stan nalazi, a izračunava se prema izrazu:

$$L = K_z + K_d$$

K_z - koeficijent vrijednosti položaja

K_d - koeficijent demografskih kretanja

Koeficijent vrijednosti položaja (K_z) određuje poglavarstvo grada odnosno općine, može biti od najmanje 0,15 do najviše 1, ovisno o zonama u naselju i broju etaža zgrade (broj etaža 1, 2, 3/4, 5/6/7, 8 i više), a određuju se najmanje četiri zone.

Koeficijent demografskih kretanja (K_d) ovisi o veličini naselja za koje su utvrđene zone prema stavku 2. ovoga članka, a određuje se prema tablici 4. koja je sastavni dio ove Uredbe.

Članak 9.

Platne mogućnosti obiteljskoga domaćinstva određuju se kao odnos neto prosječnoga mjesečnoga primanja članova obiteljskoga domaćinstva prema prosječnoj mjesečnoj neto plaći u protekloj godini u Republici Hrvatskoj; taj podatak objavljuje Državni zavod za statistiku, a izražava se kao koeficijent primanja (K_p).

Ukoliko je prosječni mjesečni prihod u protekloj godini po članu obiteljskog domaćinstva niži od polovice iznosa netto prosječne mjesečne plaće u protekloj godini u Republici Hrvatskoj, visina zaštićene najamnine izračunata prema izrazu iz članka 3. ove Uredbe umanjuje se na način da se množi s koeficijentom prihoda (K_p) koji se izračunava prema izrazu:

$$K_p = \frac{2P\check{c}}{P_p}$$

$P\check{c}$ - prosječni mjesečni neto prihod po članu obiteljskoga domaćinstva u protekloj godini

P_p - prosječna mjesečna neto plaća u Republici Hrvatskoj u protekloj godini

Ako traži ostvarivanje prava iz stavka 2. ovoga članka, najmoprimac je dužan podatke o neto prihodima članova obiteljskoga domaćinstva u protekloj kalendarskoj godini dostaviti najmodavcu najkasnije do kraja mjeseca veljače tekuće godine.

Najmodavac može zahtijevati od najmoprimca potvrdu o imovnom stanju koju izdaje ispostava Porezne uprave, radi provjere podataka o neto prihodima članova obiteljskoga domaćinstva u roku od mjesec dana nakon što mu je najmoprimac te podatke dostavio.

Članak 10.

Visina mjesečne zaštićene najamnine utvrđene prema ovoj Uredbi ne može biti niža od iznosa mjesečne najamnine izračunate prema izrazu:

$$N_z = P_x C_{ex} \frac{0,54\%}{12}$$

Članak 11.

Visinu mjesečnog iznosa zaštićene najamnine za pojedini stan izračunava najmodavac jedanput godišnje.

Najmodavac može zatražiti od stambenoga tijela jedinice lokalne samouprave odnosno Grada Zagreba izračun visine zaštićene najamnine za stan koji daje u najam.

Do utvrđivanja novog iznosa zaštićene najamnine za tekuću godinu najmoprimac plaća akontaciju u visini najamnine iz prethodne godine.

Najmodavac stana dužan je dostaviti najmoprimcu izračun visine zaštićene najamnine za kalendarsku godinu izrađen prema odredbama ove Uredbe, te obračun za akontacijsko razdoblje iz stavka 3. ovoga članka.

Izračun visine zaštićene najamnine sastavni je dio ugovora o najmu stana.

Članak 12.

Dok se ne utvrde zone prema odredbi članka 8. ove Uredbe, za određivanje koeficijenta vrijednosti položaja (K_z) primjenjuju se

područja zona i naselja i odgovarajući koeficijenti koji su određeni odredbama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo.

Za koeficijent vrijednosti položaja naselja uz more primjenjuju se područja zona i naselja prema vrijednosti koeficijenata određenih odredbama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo.

Za stanove za koje je broj bodova utvrđen prema Zakonu o stambenim odnosima uzimaju se u obzir ti bodovi osim bodova za garažu.

Članak 13.

Najmoprimci su dužni do 30. studenog 1997. godine plaćati zaštićenu najminu u visini stanarine koju su do sada plaćali.

Članak 14.

Tablica elemenata bodovanja stana s objašnjenjem za njezinu primjenu, Zapisnik o bodovanju stana i korisna površina stana i izračun visine zaštićene najamnine tiskani su uz ovu Uredbu i njezin su sastavni dio.

Članak 15.

Ova Uredba stupa na snagu danom objave u »Narodnim novinama«.

Prilog I.

[Dokument \(TABLICA ELEMENATA BODOVANJA STANA\)](#)

OBJAŠNJENJE

za primjenu Tablice elemenata bodovanja stana

I. MATERIJAL I KONSTRUKCIJA ZGRADE

1. Zgradama građenim od armirano betonskih skeletnih konstrukcija, betona ili zidanim zgradama s okomitim serklažom odnosno armaturom u zidu i masivnom međukatnom konstrukcijom smatraju se zgrade čiju konstrukciju čini armirano betonski kostur uključujući i pojedinačno industrijski izgrađene dijelove (međukatna konstrukcija stubišta i slično), neovisno o upotrijebljenom materijalu za ispunu kao i načinu izvedbe toplinske izolacije.

2. Zgradama sa zidovima od opeke, betona, betonskih blokova, kamena i drugoga sličnog materijala bez okomitih serklaža smatraju se zgrade građene od tvrdog materijala s vapnenum, produžnim ili cementnim vezivom, uobičajene izvedbe i kakvoće.

2.1. Masivnom međukatnom konstrukcijom smatraju se konstrukcije od armiranoga betona, gotovih betonskih elemenata s uloškom od opeke i sličnoga materijala ili bez njega, zasvođena konstrukcija od opeke, kamena i slično kao i međukatna konstrukcija koja ima nosače od profiliranog željeza.

2.2. Drvenom međukatnom konstrukcijom smatraju se konstrukcije od svih vrsta drvenih grednika kao i drugih vrsta

nosača izrađenih od drveta.

3. Montažnom zgradom čiji je najveći broj elemenata građen industrijski i ugrađen u objekt smatraju se sve vrste zgrada lake, srednje i teške ugradbe čiji su konstrukcijski dijelovi (osim temelja) izgrađeni industrijski i ugrađeni u objekt.

3.1. Montažnim zgradama od armiranoga betona smatraju se zgrade čiji su konstrukcijski dijelovi izvedeni od industrijski građenih armirano betonskih montažnih elemenata (srednja i teška ugradba) i ugrađeni u zgradu.

3.2. Montažnim zgradama od drveta i na drvnoj osnovi i u miješanoj konstrukciji, smatraju se zgrade čiji su konstrukcijski dijelovi izgrađeni od industrijski izgrađenih elemenata na drvnoj osnovi ili drugih laganih materijala, ugrađenih u zgradu (laka montaža).

4. Zgradama od mješovitih materijala ili zgradama od opeke debljine zida manje od 25 cm bez dodatne toplinske izolacije s drvenom međukatnom konstrukcijom smatraju se zgrade čiji su konstrukcijski dijelovi građeni kombinirano od tvrdog materijala (opeka, kamen, blokovi i slično), drveta ili kojeg drugoga materijala.

5. Zgrade od opeke ili kamena zidane blatom s pregradama od drveta ili nepečena opeka i drvenom međukatnom konstrukcijom smatraju se zgradama slabije kakvoće čiji su konstrukcijski dijelovi građeni od tvrdih materijala u suhozidu ili s blatom odnosno kombinirano s drvetom ili drugim materijalom.

6. Zgradama od nepečene opeke, barakama, stračarama i slično smatraju se zgrade od pletera, naboja, privremene improvizirane zgrade male trajnosti.

7. Kod kosih stropova uzima se u obzir srednja visina sobe, a kod zasvođenih stropova uzima se u obzir visina sobe mjerena od poda do oslonca svoda i dodaje se pola visine svoda.

II. STOLARIJA

8. Dvostrukim i krilo na krilo prozorima i balkonskim vratima izrađenim od hrastovoga drveta, kovina ili plastičnih masa smatraju se neličeni prozori i vrata od hrastovoga drveta, aluminijskih ili plastičnih profila.

8.1. Ostakljeni staklom odnosno trostruko ostakljeni običnim staklom.

8.2. Dvostruko ostakljeni običnim prozorskim staklom.

9. Dvostrukim i krilo na krilo prozorima i balkonskim vratima od mekanoga drveta izrađenim prema normi smatraju se ličeni prozori i vrata.

9.1. Ostakljeni izo-staklom odnosno trostruko ostakljeni običnim prozorskim staklom.

9.2. Dvostruko ostakljeni običnim prozorskim staklom.

10. Jednostrukim prozorima izrađenim od hrastovoga drveta ili kovine, smatraju se neličeni prozori od hrastovoga drveta ili aluminijskoga profila.

10.1. Ostakljeni izo-staklom ili drugim staklom, odnosno dvostruko ostakljeni običnim prozorskim staklom.

10.2. Jednostruko ostakljeni običnim prozorskim staklom.

11. Jednostrukim prozorima izrađenim prema normi od mekanoga drveta, smatraju se ličeni prozori.

11.1. Specijalno ostakljeni termopan, izopan ili drugim sličnim staklom odnosno dvostruko ostakljeni običnim prozorskim staklom.

11.2. Jednostruko ostakljeni običnim prozorskim staklom.

12. Vratima u stanu smatraju se ulazna vrata stana i sve vrste vrata unutar stana.

12.1. Glatkim furniranim ili profiliranim vratima smatraju se sve vrste furniranih neličenih vrata neovisno o vrsti furnira kao i ličena vrata izrađena od profiliranih uklada i ispuna.

12.2. Glatkim ličenim i ostakljenim vratima smatraju se sve vrste glatkih vrata neovisno o vrsti materijala kao i načinu ostakljenja.

12.3. Ukladenim vratima u jednostavne izvedbe smatraju se ličena vrata s ukladom od šperploče ili lesonita.

13. Zaštitom prozora i stana od vanjskih utjecaja smatraju se sve vrste izvedenih zaštita neovisno o stupnju zaštite i načinu ugradbe.

13.1. Eslingerske rebrenice (drvene ili plastične) grilje, kapci i drugi slični uređaji smatraju se uređajima koji su postavljeni s vanjske strane prozora.

13.2. Platnene, venecijanske ili druge slične rebrenice smatraju se rebrenicama postavljenim između prozora ili s rubne strane prozora.

Ako se u jednom stanu nalazi više vrsta prozora i balkonskih vrata, vrata u stanu, odnosno više vrste zaštite prozora i stana od vanjskih utjecaja broj bodova tih elemenata utvrđuje se prema rednom broju elementa čija je površina pretežno zastupljena.

III. INSTALACIJE

14. Vodovodnom instalacijom smatra se instalacija za opskrbu vodom priključena na vodovodnu mrežu. Vodovodnom mrežom smatra se opskrba vodom iz regionalnog, gradskog ili lokalnog vodovoda ili hidrofora.

14.1. Vodovodnom instalacijom u stanu s više izljevniha mjesta smatra se instalacija u stanu s najmanje dva izljevna mjesta neovisno o tome u kojim se prostorijama stana ta izljevna mjesta nalaze.

14.2. Vodovodnom instalacijom u stanu s jednim izljevnim mjestom smatra se instalacija u stanu s jednim izljevnim mjestom, neovisno o tome u kojim se prostorijama stana to izljevno mjesto nalazi.

14.3. Vodovodnom instalacijom u zajedničkom hodniku zgrade smatra se instalacija s jednim ili više izljevniha mjesta u zajedničkom hodniku.

15. Odvodnom instalacijom smatra se instalacija za odvod otpadnih voda od sanitarnih uređaja u stanu s priključkom na kanalizacijsku mrežu odnosno septičku jamu.

15.1. Odvodnom instalacijom u stanu s priključkom na kanalizacijsku mrežu smatra se instalacija za odvod otpadnih voda od sanitarnih uređaja u stanu s priključkom na kanalizacijsku mrežu.

15.2. Odvodnom instalacijom u stanu s priključkom na septičku jamu smatra se instalacija za odvod otpadnih voda od sanitarnih uređaja u stanu s priključkom na septičku jamu.

15.3. Odvodnom instalacijom u zajedničkom hodniku zgrade s priključkom na kanalizacijsku mrežu ili septičku jamu smatra se instalacija za odvod otpadnih voda od sanitarnih uređaja u hodniku zgrade s priključkom na kanalizacijsku mrežu ili septičku jamu.

16. Elektroinstalacijom u stanu smatraju se sve vrste instalacija za korištenje električnom energijom.

16.1. Elektroinstalacijom za višefaznu struju smatra se instalacija koja omogućava uporabu trofazne struje (380 V).

16.2. Elektroinstalacijom za monofaznu struju smatra se instalacija koja omogućava uporabu monofazne struje (220 V).

17. Gromobraskom instalacijom smatraju se sve vrste gromobraskih instalacija zgrade neovisno o načinu izvedbe.

18. Plinskom instalacijom u stanu smatra se instalacija koja omogućava uporabu plina na jednom ili više mjesta u stanu.

19. Telefonskom instalacijom u stanu smatra se izvedena instalacija u stanu.

20. Zajedničkom TV antenom smatra se jedinstveni uređaj za prijam TV programa za zgradu ili skupinu zgrada odnosno naselje s instalacijom u zgradi i u stanu.

20.1. Zajedničkom TV antenom za kabelsku televiziju smatra se jedinstveni uređaj s instalacijom u zgradi i stanu za prijam TV programa za skupinu zgrada odnosno naselje.

20.2. Zajednička TV antena za TV program smatra se jedinstveni uređaj s instalacijom u zgradi i stanu za prijam TV programa za zgradu.

21. Govornim uređajem u zgradi smatra se instalacija i uređaj koji

omogućava govorni kontakt između stana i ulaza u zgradu.

22. Agregatom za rasvjetu smatraju se sve vrste agregata za rasvjetu neovisno o vrsti, snazi i kapacitetu agregata.

23. Instalacijom i uređajem za grijanje i pripremanje tople vode smatraju se sve vrste instalacija i uređaja za pripremu tople vode, centralno i etažno grijanje, uključujući i radijatore u stanu, neovisno o izvedbi, izvoru energije i mediju grijanja.

23.1. Instalacijom centralnoga ili etažnoga grijanja smatra se instalacija i radijatori u stanu bez obzira na vrstu i sustav izvedbe.

23.2. Kotlovnicom koja ulazi u vrijednosti zgrade smatra se kotlovnica za jednu ili više zgrada.

23.3. Uređajem za etažno grijanje smatra se svaki uređaj za etažno grijanje stana bez pripreme tople vode, neovisno o vrsti goriva, kapacitetu i smještaju u stanu.

23.4. Uređajem za etažno grijanje i pripremu tople vode smatra se uređaj pod rednim brojem 23.3. kojim se osigurava i priprema tople vode za stan.

23.5. Centralnom pripremom tople vode smatra se svaki sustav pripreme tople vode izvan stana u zajedničkoj kotlovnici ili toplani s instalacijom za dovod tople vode u stan.

Ako se u skupini elemenata pod rednim brojem 23. nalazi element za bodovanje pod rednim brojem 23.2. i 23.3. odnosno 23.4., boduje se element pod rednim brojem 23.2.

24. Dizalom u zgradi smatraju se sve vrste osobnih i teretnih dizala bez obzira na broj i vrstu.

IV. OBRADBA ZIDOVA I PODOVA

25. Zidovi u stanu obloženi keramičkim pločicama u površini većoj od 15 m² smatraju se zidovima obloženim keramičkim pločicama neovisno o vrsti i kakvoći pločica.

26. Zidovi u stanu obloženi lamperijom u površini većoj od 10 m² smatraju se zidovima obloženim lamperijom neovisno o vrsti i kakvoći lamperije.

27. Podovima u sobama smatraju se sve vrste završnih obradba podnih površina soba u stanu.

27.1. Tom vrstom podova smatra se parket od užlijebljenih hrastovih ili jasenovih daščica bez obzira na vrstu podloge i način polaganja.

27.2. Tom vrstom podova smatraju se podovi od užlijebljenih bukovih daščica i lemelirani parket bez obzira na vrstu podloge i način polaganja te sve vrste toplih obloga od prirodnih i sintetičkih vlakana (komercijalni nazivi: tapison, sintelon, meraklon i slično).

27.3. Tom vrstom podova smatraju se sve vrste podova od obrađenih dasaka sa ili bez utora, brodski pod, podovi od prirodnoga kamena, podovi od plastičnih masa položenih u obliku ploče ili monolitno.

28. Podovima u ostalim prostorijama smatraju se sve vrste završne obradbe podnih površina u ostalim prostorijama stana: hodniku, kuhinji, kupaonici, nužniku, spremištu i slično.

28.1. Tom vrstom podova smatraju se podovi od obrađenog prirodnog kamena i svih vrsta glaziranih keramičkih pločica.

28.2. Tom vrstom podova smatraju se podovi od umjetnoga kamena, neglaziranih keramičkih pločica, plastičnih masa i slično.

Ako se u jednom stanu nalazi više vrsta podova u sobama ili u ostalim prostorijama, broj podova tih elemenata utvrđuje se prema rednom broju elemenata koji ima najveću površinu.

V. OPREMA U STANU

29. Kadom se smatraju sve vrste kada u kupaonici bez obzira na veličinu i način ugradbe.

29.1. Tom vrstom kada smatraju se ležee i ugrađene kade odgovarajućih dimenzija i kakvoće s oploćenim vanjskim slobodnim stranama i ležee kade od poliestera s tipskim bočnim stranicama.

29.2. Tom vrstom kada smatraju se sve ostale vrste ležećih kada, sjedeće kade i tuš kade.

30. WC-om smatraju se sve vrste WC školjki sa sustavom za ispiranje tekućom vodom.

31. Tim sanitarnim uređajem smatra se odgovarajući sanitarni uređaj bez obzira na vrstu i kakvoću.

32. Električnim bojlerom smatra se bojler kapaciteta 50 i više litara; električnim ili plinskim protočnim bojlerom, smatra se bojler kapaciteta 10 i više litara vode u minuti.

33. Pećima za zagrijavanje stana smatraju se kalijeve, plinske, trajnožareće i termoakumulacijske peći.

33.1. Kalijevim pećima smatraju se sve vrste stabilnih i pokretnih kalijevih peći s priključkom na dimnjak neovisno o vrsti goriva.

33.2. Plinskim pećima smatraju se peći s priključkom na plinsku instalaciju i dimnjak.

Trajnožarećim pećima smatraju se peći na kruta goriva i s priključkom na dimnjak.

Termoakumulacijskim pećima smatraju se peći na električnu energiju.

Ako u stanu ima više vrsta peći za zagrijavanje stana, boduje se samo jedna vrsta i to ona kojoj prema rednom broju elementa

pripada veći broj bodova.

Ako je bodovan bilo koji od elemenata pod red. br. 23.1., 23.2., 23.3. i 23.4., ne boduje se element pod rednim brojem 33.

34. Ugrađenim ormarima smatraju se ormari u hodniku, predsoblju i sobama stana ako im je zbroj površina vidljivoga

dijela vrata veći od 6 m² bez obzira na vrstu materijala od kojeg su izrađeni.

Za skupinu elemenata opreme u stanu, osim za element pod rednim brojem 34., uzima se broj bodova za određeni element prema odgovarajućem rednom broju neovisno o broju tog elementa.

VI. PROSTORIJE ZA ZAJEDNIČKU UPORABU

35.-40. Prostorijama za zajedničku uporabu pod rednim brojem 35, 36, 37, 38, 39 i 40. smatraju se prostorije namijenjene za zajedničku uporabu prema odgovarajućem elementu ako se nalaze u zgradi ili izvan zgrade, a pripadaju zgradi.

VII. POLOŽAJ STANA U ZGRADI I OSTALE POGODNOSTI

41. Položaj stana u zgradi obuhvaća:

41.1. Stan na I. katu

41.2. Stan na II. i III. katu

41.3. Stan od IV. do VIII. kata u zgradi s dizalom

42. Stambenom zgradom s manjim brojem stanova smatra se:

42.1. Stambena zgrada obiteljskoga tipa s jednim stanom.

42.2. Stambena zgrada obiteljskoga tipa s dva stana ili zgrada u nizu.

43. Stambenom zgradom s pročeljem od obrađenoga kamena ili kamenih ploča smatra se zgrada u kojoj je pretežni dio glavnog - uličnog pročelja izveden od obrađenoga kamena ili kamenih ploča.

44. Stambenim zgradama s posebno obrađenim stubištem i ulazom u zgradu smatraju se zgrade u kojima su zidovi ulaznog prostora u zgradu odnosno stubište zgrade obloženi kamenim pločama ili keramičkim pločicama u visini većoj od 30 cm.

44.1. Oploćenjem zidova ulaznoga prostora u zgradu i zidova stubišta smatra se oploćenje kamenim pločama ili keramičkim pločicama u visini većoj od 30 cm.

44.2. Oploćenjem zidova ulaznoga prostora u zgradu ili zidova stubišta zgrade smatra se oploćenje kamenim pločama ili keramičkim pločicama u visini većoj od 30 cm.

45. Podrumom, drvarnicom, spremištem i slično smatraju se prostori odnosno prostorije koje pripadaju stanu bez obzira na

veličinu, smještaj, materijal izradbe i drugo.

VIII. ELEMENTI ZA KOJE SE UMANJUJU BODOVI

46. Položajem stana u zgradi smatra se:

46.1. Stan u podrumu ako je pod jedan ili više metara ispod razine okolnoga terena.

46.2 Stan u suterenu ako je pod do jedan metar ispod razine okolnoga terena.

46.3. Stan u razizemlju ako je pod do jedan metar iznad razine okolnoga terena.

Stan u potkrovlju ako je strop ili dio stropa u sobama stana kos i ako visina stropa sobe u najnižem dijelu stana iznosi manje od 2,40 metara.

Ako se podrumski, suterenski odnosno stan u razizemlju nalazi na kosom terenu, odnos visine poda i okolnoga terena računa se kao srednja vrijednost.

47. Pod vlažnim stanom smatra se:

47.1. Potpuno vlažan stan u kome su zidovi u svim sobama pretežno i trajno vlažni zbog različitih utjecaja koje nije uzrokovao korisnik stana.

47.2. Djelomično vlažan stan u kome su zidovi u pojedinim sobama trajno vlažni zbog različitih utjecaja koje nije uzrokovao korisnik stana.

48. Ako su u sobama kosi stropovi, uzima se srednja visina sobe, a ako su u sobama zasvođeni stropovi, visini sobe izmjerenoj od poda do oslonca svoda dodaje se pola visine svoda.

Prilog II.

[Dokument \(ZAPISNIK O BODOVANJU STANA\)](#)

Prilog III.

[Dokument \(KORISNA POVRŠINA STANA\)](#)

Prilog V.

KOEFICIJENT DEMOGRAFSKIH KRETANJA (Kd)

- a) 1,00 za naselje veće od 400.000 stanovnika
- b) 0,90 za naselje veće od 150.000 stanovnika
- c) 0,85 za naselje veće od 100.000 stanovnika
- d) 0,75 za naselje veće od 50.000 stanovnika
- e) 0,70 za naselje veće od 10.000 stanovnika
- f) 0,65 za naselje do 10.000 stanovnika

Prilog IV.

[Dokument \(IZRAČUN VISINE ZAŠTIĆENE NAJAMNINE\)](#)

(1) Uredba o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine (Narodne novine, br. NN 40-562/1997), objava od 16.4.1997, na snazi od 16.4.1997