

UDRUGA PROLJEĆE

Privatnih vlasnika stanova, kuća i zemljišta

Grada Splita i S.D. Županije

Kralja Zvonimira 17 Split

## MINISTARSTVO GRADITELJSTVA I PROSTORNOG UREĐENJA

Republike Austrije 20 Zagreb

Najljepše pozdravljamo sve Vas, posebno poštovanog gospodina ministra Kuščevića i Vladu Republike Hrvatske. Zahvalni smo što ste smogli snage, volje i odlučnosti da konačno, nakon više desetljeća rješite goruči problem nas vlasnika okupiranih nam stanova i kuća, u kojima žive zaštićeni najmprimci.

Nadamo se, i vjerujemo, da će se to ovaj put stvarno i dogoditi, jer su prijašnje Vlade fingirale pokušaje Zakonitog i pravednog rješavanja diskriminacije, prisile, osiromašavanja i mentalnog uništavanja, koje se desetljećima provodi nad nama.

Ovim putem se uključujemo u javno savjetovanje o

PRIJEDLOGU IZMJENA I DOPUNA ZAKONA O NAJMU STANOVA,

te dostavljamo svoje primjedbe, prijedloge i zahtjeve, a iste, opreza radi, šaljemo i pismovnom pošiljkom sa povratnicom, u zakonskom roku.

Nakon više sastanaka članstva udruge, na kojima smo raspravljali o predloženom PRIJEDLOGU..., poglavito na velikom sastanku održanog 16.svibnja, zauzeli smo i jednoglasno donijeli slijedeće zaključke.

Najoštrije se protivimo, ne prihvaćamo i odbacujemo ovakav PRIJEDLOG IZMJENA I DOPUNA ZAKONA O NAJMU STANOVA, koji je u mnogim člancima pun suprotnosti, nedefiniran, suprotan Ustavu R.H., Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Zakonu o zabrani diskriminacije, poglavito Europskim civilizacijskim pravnim stečevinama, čiji smo punopravni član, Konvenciji o ljudskim pravima i temeljnim slobodama, čl. 1. Protokola 1., / koji jamči mirno uživanje vlasništva /, međunarodno ratificiranim i Ustavom preuzetim obvezama od strane R.H., te presudama Europskog suda za ljudska prava suda u Strasbourgu, provedbu kojih nadgleda Vijeće ministara Europske unije.

Stoga predlažemo i zahtijevamo da se predložene Izmjene Zakona usklade sa navedenim pravnim činjenicama i gore navedenim Zakonima, obvezama i presudama, jer o našim temeljnim ljudskim i vlasničkim pravima nema pogađanja, te tražimo :

1. Tražimo odmah po stupanju Zakona na snagu, / ili njegovih izmjena i dopuna /, slobodno ugovorenu-tržnu najamninu.

2. Iselj enje zaštićenih najmoprimaca iz stanova u našem privatnom vlasništvu u toku i roku od 1 / jedne / godine od stupanja Zakona na snagu. To se odnosi i na sve one koji stanuju u našim stanovima protivno volji vlasnika, kao i one sa kojima su sudski postupci u tijeku.

3. Isključivo država, Republika Hrvatska, mora riješiti pitanje stanovanja zaštićenih najmoprimaca i osoba, koje stanuju protivno našoj volji u našim privatnim stanovima. U vrijeme boljševizma, u bivšoj državi je problem nastao, a R.H., koja je pravna i svekolika sljednica, ima sredstva i način kako riješiti problem, i ona ga mora riješiti. Ni u kom slučaju niti želimo, niti možemo, niti hoćemo sami sebi stavljati „ omču oko vrata“, što bi bilo ravno suicidu, kada bi pristali na predloženo rješenje od strane ministarstva !!!

4. Opreza radi upozoravamo ministarstvo i Zakonodavca, da donošenje Zakona, ili Izmjena i dopuna Zakona o najmu stanova, ni u kom slučaju ne umanjuje, ili ukida, prava vlasnika privatnih stanova na mogućnost traženja naknade štete, / materjalne i nematerjalne /, sudskim putem, za period ugroze svojih vlasničkih i ljudskih prava, od momenta ratifikacije Konvencije o ljudskim pravima i temeljnim slobodama, i pripadajućih Protokola do rješenja.

#### OBRAZLOŽENJE:

- Osnovni cilj i najveća želja i očekivanje nas, vlasnika naših privatnih okupiranih stanova u kojima žive zaštićeni najmoprimci je da konačno, nakon niza desetljeća, sukladno tekovinama europske civilizacije, mogu slobodno i u punom smislu te riječi uživati svoje pravo vlasništva, stupiti u puni posjed vlastitih nekretnina, dakle, kroz svoje vlasništvo konačno riješiti stambeno pitanje za sebe i svoju obitelj, poslovne inicijative i slično, te konačno uživati u posjedu stanova kojih su vlasnici, bez ograničenja koja su ima do sada bila nametnuta.

- Ponavljamo, Udruga podržava i pozdravlja inicijativu Vlade, odnosno poštovanog Ministra graditeljstva g. Kuševića da se, konačno, nakon niza desetljeća, gorući problem vlasnika stanova sa zaštićenim najmoprimcima riješi.

Naše primjedbe su prvenstveno vezane su uz rokove od 5 godina i to do stjecanja prava na ekonomsku najamninu, kao i do uopće mogućnosti otkazivanja najma, a što je predviđeno najranije 1.1.2022., te uz ponovna ograničenja i optrećenja vlasnika nakon ex lege prestanka najma sa zaštićenom najamninom. Konkretno:

Vlasnici stanova sa zaštićenim najmoprimcima rok od 5 godina za prestanak odnosa najma sa zaštićenom najamninom smatraju preduzim. Stav je Udruga vlasnika – najmodavaca da taj rok ne bi smije biti dulji od 1 godine. To je rok nakon kojeg bi najmoprimac morao iseliti iz stana i predati ga, slobodnog od osoba i stvari, vlasniku – najmodavcu.

Napominjemo da se ovdje ne radi o nekoj obijesnoj i nerealnoj želji vlasnika, već da se, de facto, radi o 20-godišnjem iščekivanju mogućnosti raspolaganja vlastitim stanom na način na koji vlasnik to želi. Naime, vlasnici stanova rješenje slobodnog raspolaganja stanovima čekaju od Republike Hrvatske još od 1997.godine. Upravo stoga, vlasnici traže da rok za mogućnost iseljenja najmoprimca bude godinu dana. Čime bi se taj začarani krug zaustavio na uistinu preduge 20 godina (1997-2017). Ali ipak zaustavio.

Uz to, napominjemo da država nema opravdanog razloga određivati tako dug rok od 5 godina, jer u svojem vlasništvu, kao i u vlasništvu gradova, lokalne uprave i sl. ima dovoljno stanova da se odmah riješi pitanje preseljenja najmoprimaca. (po nekim podacima oko 13.000 , dakle broj koji višestruko premašuje potrebu za rješenje ovog pitanja).

Uz to, tu je i planirana poticajna stanogradnja, a i očekivani priljev sredstava od zadnjih godina otkupa društvenih stanova, a koja su sredstva ionako po Zakonu o otkupu društvenih stanova iz 1991 i 1992 godine, u iznosu od 90%, išla u gradske blagajne, i bila namijenjena isključivo za kupnju stanova za preseljenje stanara iz stanova u privatnom vlasništvu, da bi od 1995 bila raspoređena u omjeru 55% državi, a 45 % gradovima-lokalnoj samoupravi. Novac i dalje pristiže, i pristizati će do 2022 god., od uplata kupnje stanova na kredit.

Kako imamo službene podatke Grada Splita, / a tako je i u drugim gradovima /, da se od tih sredstava, / sa kamatom NBH /,po Zakonu, samo do 2009. godine moglo kupiti 420 stanova prosječne površine 60 m<sup>2</sup>, i to ako je cijena stana 2000 Eura po m<sup>2</sup> , što je više od potreba za zbrinjavanje svih tzv. zaštićenih najmoprimaca u Gradu Splitu, / a iz dokumenata je razvidno da u tu svrhu nije potrošeno ništa !!! /, i to potrebitima, pa i onima koji u svom vlasništvu imaju stanove, kuće i drugu vrijednu imovinu ! Uz to, napominjemo da i danas grad Split u svom vlasništvu ima 760 stanova! Gdje su i kome su „ podjeljeni i dodijeljeni„ tisuće stanova kojima je raspolagao grad Split, po uspostavi samostalne i neovisne R.H. ?!

Pravo je pitanje gdje je sakupljeni novac, tko je opstruirao i tko opstruira Zakone vlastite države i time svađa narod , i tko će zbog toga odgovarati!

Uz to, mora se napomenuti, da su i vlasnici uplaćivali u obvezni stambeni fond bivše države, a obzirom da se socijalna komponenta uglavnom veže uz najmoprimce, da je i velik broj najmodavaca već potpuno moralno i financijski iscrpljen rješavanjem svojeg stambenog pitanja putem kredita, ili je i danas podstanar, uz plaćanje realnih ekonomskih stanarina kod trećih osoba, te na druge načine.

Također, obzirom na, u prijedlogu zakona navedenu kategoriju branitelja, želimo istaknuti kako su velik broj vlasnika-najmodavaca, odnosno članova njihovih obitelji također hrvatski branitelji.

Vlasnici smatraju, također, a prvenstveno upirući u problem istaknut u prethodnoj točki, da je rok od 5 godina da bi se dostigla ekonomska ili realna najamnina predug. Naš je zahtjev da najamnina bude odmah, od dana stupanja na snagu zakona u visini ekonomske, odnosno

bolje rečeno, slobodno ugovorene-tržne, realne najamnine, dakle ta to bude iznos koji će vlasniku tog stana biti dostatan da u istom gradu, odnosno odgovarajućem dijelu grada može unajmiti stan odgovarajuće površine i kakvoće.

Najmodavce bi ovakvo zakonsko rješenje potaklo na traženje konačnog, za sebe boljeg rješenja, jer u slučaju da mu najamnina dosegne realan, ekonomski iznos, zasigurno je kvalitetnije rješenje potražiti isti status u stanu u vlasništvu RH, grada, aplicirati pri dodjeli stanova poticajne stanogradnje, pri čemu bi imali prednost, kao što je navedeno u prijedlogu zakona, a u tom slučaju će oni tzv. zaštićeni najmoprimci, koji u svom vlasništvu imaju stanove i kuće iz naših stanova otići sami, pa će, s obzirom da je takovih više od 2/3, slovima dvije trećine, državi ostati manji dio stvarno potrebitih koje treba zbrinuti !

U slučaju ako najmoprimac nije u mogućnosti podmirivati tržišnu najmninu odmah po stupanju Zakona na snagu, neka, barem u nekom razumnom razdoblju, te uz utvrđenje da je to doista tako, za njega to čini Republika Hrvatska, gradovi, lokalna uprava, odnosno resorno ministarstvo u slučajevima koji su u izmjenama zakona navedeni, tj. branitelji i osobe koje primaju socijalnu skrb. Ovakvo rješenje nužno bi dovelo do aktiviranja traženja kvalitetnijih rješenja, država bi imala razloga najmoprimce u smislu našeg prijedloga zbrinuti u stanovima u svom vlasništvu, kako ne bi plaćala razliku u najamnini, a na taj bi način smanjila i troškove koji su sasvim izvjesni, vezane uz sudske postupke potraživanja razlike u najamnini koje vlasnici vode ili će voditi kod hrvatskih i Europskog suda za ljudska prava. Konkretno, na ovaj se način gubi mogućnost da vlasnik potražuje iznose koji slijede od dana podnošenja tužbe pa ubudeće dok postoji razlika u cijeni najma, a sve s kamatom.

Vlasnici ne mogu prihvatiti na sebe obvezu da nakon prestanka najma ex lege, dakle po našem zahtjevu godinu dana a ne 5, ali u svakom slučaju da nakon prestanka najma po sili zakona obveza zbrinjavanja najmoprimalca pada na njih.

Prvenstveno, neprihvatljivo je, da nakon tolikih desetljeća nemogućnosti raspolaganja stanom, nakon što su nam kao najmoprimci prisilom nametnuti ljudi koje nismo htjeli i za cijenu koja je ponižavajuća, / jer su sadašnje najmnine iste ili manje od iznosa koje vlasnik mora plaćati za održavanje zgrade/ , još nakon isteka najma sa zaštićenom najmninom, da tom istom najmoprimcu moramo ponuditi svoj stan po, doduše povoljnijim uvjetima za nas, ali opet sa ograničenjem, odnosno nemogućnošću bezuvjetnog raspolaganja stanom, dakle stanovanja u vlastitom stanu, obavljanja poslovne djelatnosti i dr. Napominje se, da ovdje ponovo postoji bojazan da bi ova odredba bila u suprotnosti s Ustavom, drugim zakonima, Konvenciji o ljudskim pravima, te odlukama Međunarodnog suda za ljudska prava. Naime, iako se nudi rješenje koje jest povoljnije od dosadašnjeg, neprijeporno je da predlagatelj ponovo vlasnicima stanova nameće novi teret, odnosno, pojednostavljeno, ograničava mu pravo vlasništva. Takav vlasnik opet ne može bezuvjetno useliti u stan, ne može birati osobu s kojom će zaključiti ugovor o najmu, a i u svezi same najamnine, bez obzira na termin „slobodno ugovorena najamnina“ postoji niz ograničenja. Naime, ukoliko najmoprimac ne želi potpisati ugovor jer mu je najamnina previsoka, vlasnik ga ima pravo tužiti sudu. Znači,

opet netko treći utvrđuje najamninu, u ovom slučaju sud i to po podacima Porezne uprave, eventualno kao rezultat vještačenja. To je, jednostavno, novo ograničavanje prava vlasništva. Uz to, objektivno, krši se odredba o jednakosti vlasnika, jer postoje oni koji svojim stanovima raspolažu bez ograničenja nasuprot ovoj našoj kategoriji vlasnika. A uz to, valja naravno respektirati i činjenicu da sudski postupak traje nekoliko godina, da je vezan uz znatne troškove.

Smatramo da je razlog donošenja izmjena zakona njegovo funkcioniranje, a ne novo ustavno i svako drugo sudovanje. Na ovaj način, realno postoji i takva bojazan.

Pri tome naglašavamo da su kriteriji u takvom slučaju vrlo nejasni, konkretno najam stana u vlasništvu Grada određen je odlukom nadležnog tijela i u pravilu je puno niži od najma na slobodnom tržištu. Također naročito valja uzeti u obzir da je tržište najma stanova, samo po sebi, vrlo dinamično, pogotovo u našoj, turističkoj sredini, pa su cijene najma puno veće od utvrđenih od strane porezne uprave, ili sudskim odlukama.

Notorna je stvar, Naslovno Ministarstvo taj podatak još može i utvrditi kod Ministarstva turizma, da je zadnjih godina došlo do ekspanzije gradskog turizma, kako u Splitu ali i u Zagrebu. Takva situacija naše stanove koji se uglavnom nalaze na atraktivnim pozicijama čine izuzetno traženim u određenim mjesecima i opće je poznato da oni sretni vlasnici, kojima je omogućeno da ih slobodno iznajme turistima, od takvog najma mjesečno uprihode i nekoliko tisuća Eura. U odnosu da najamninu koju će utvrditi sud ili Porezna uprava, tu će, evidentno, dolaziti do ogromnih razlika i novih oštećenja vlasnika.

Da li je rješenje da vlasnici ponovo te razlike utjeruju sudskim putem? Vjerujemo da nije.

U ovom se slučaju nameće jedino logično rješenje, da nakon prestanka najma sa zaštićenom najamninom po sili zakona, najmoprimac mora iseliti iz stana, a drugi stan mu, pod uvjetima koje propiše, osigurava država, gradovi ili lokalna samouprava, od po zakonu isključivo sakupljenih u tu svrhu sredstava, te iz vlastite imovine, odnosno resorna ministarstva, od stanova u vlasništvu države.

Također, neprihvatljivo je da bismo čak trebali najmoprimcu tražiti odnosno osigurati drugi odgovarajući stan. Na koji način bi to trebali učiniti najmodavci? Da li na način da kupe neki drugi stan, pa onda opet svoje vlasništvo moraju dati istom najmoprimcu? Da među trećim osobama traže najmoprimca koji bi želio zaključiti najam sa dosadašnjim najmoprimcem? Pod kojim uvjetima? I to na neodređeno vrijeme ?

Može li ta treća osoba koja se npr.oglašava da daje stan u najam slobodno formirati cijenu, ili je i to u sferi neke „prosječne najamnine“. Jer, ako najmoprimac iz razloga previsoke najamnine, a koja je normalna na tržištu, odbije preseliti u taj stan, gubi li tada pravo ostati u našem stanu?

Ili iz razloga jer mu se ne sviđa kat na kojem je taj novi ponuđeni stan ili položaj prema suncu?

Kao zaključak ovoj točki vlasnici ističu da bi, obzirom da je država ta koja je fabricirala kategoriju zaštićenih najmoprimaca, dakle nisu vlasnici ti koji su to željeli i uradili, dakle da bi država, odnosno podredno gradovi i lokalna uprava trebali biti oni koji zbrinjavaju najmoprimce, naravno, ukoliko je to i dalje državni interes ili nužnost. Stoga smatramo da bi upravo na državi, gradovima i lokalnoj upravi trebala biti obveza da, nakon ex lege prestanka najma sa zaštićenim najmom, ponudi sada već bivšim zaštićenim najmoprimcima stan sa slobodno ugovorenom najamninom, odnosno pronađe na tržištu najma drugi odgovarajući stan sa slobodno ugovorenom najamninom.

Uz to, smatramo da će u praksi to znatno bolje funkcionirati, jer država (gradovi i dr.) ima instrumentarij za to. Državi su pristupačniji podaci o slobodnim stanovima, o stanovima POS-a, država ima uvid u priljev sredstava od prodaje društvenih stanova, davanjem u najam stanova POS-a rješava se pitanje neiskorištenih POS-ovih stanova, ostvaruju se nova sredstva za ulaganja, može planirati proširenje gradnje, a obzirom na propise vezane uz poticajnu stanogradnju za očekivati je da će se određeni broj najmoprimaca odlučiti i za kupnju takvog (POS-ovog) stana, čime se na još kvalitetniji način rješava pitanje najmoprimaca.

Sukladno navedenom, uz svesrdnu podršku Vladi odnosno Ministarstvu te Ministru Kuščeviću i suradnicima, vjerujemo da ćemo konačno, u skladu s pozicijom Republike Hrvatske u zapadnom civilizacijskom okruženju, članstvom u EU, sa presudama Europskog suda za ljudska prava i ostalim pravnim aktima, ostvariti svoju višedesetljetnu želju i potrebu, da poput svih ostalih vlasnika, svoje pravo vlasništva koristimo u punom smislu te riječi.

Također, a uvažavajući naravno i sve čimbenike koji utječu na donošenje određenih zakonskih rješenja, nadamo se će Ministarstvo graditeljstva, Vlada RH, te u konačnici i Sabor RH kao zakonodavno tijelo, u što skorije vrijeme, bez otezanja, donijeti zakon kojim će se ispraviti nepravda počinjena za bivše države i rigidne komunističke vlasti, te zaustaviti diskriminacija i ponižavanje vlasnika privatnih okupiranih stanova, a time i poštediti proračun R.H., a time i sve porezne obveznike nastajanja daljnih šteta, koje će nastati ako vlasnici budu morali svoje prava i ubuduće štititi i potraživati isplate šteta na domaćim i međunarodnomsudu za ljudska prava.

Udruga Proljeće Split