

**PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNI
ZAKONA O NAJMU STANOVA**

PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNI ZAKONA O NAJMU STANOVA

I. USTAVNA OSNOVA ZA DONOŠENJE ZAKONA

Ustavna osnova za donošenje ovoga zakona sadržana je u članku 2. stavku 4. podstavku 1. Ustava Republike Hrvatske (Narodne novine, br. 85/10 - pročišćeni tekst i 5/14 - Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske).

II. OCJENA STANJA I OSNOVNA PITANJA KOJA SE TREBAJU UREDITI ZAKONOM TE POSLJEDICE KOJE ĆE DONOŠENJEM ZAKONA PROISTEĆI

Ocjena stanja

Zakon o najmu stanova (Narodne novine, br. 91/96, 48/98 - Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 66/98 - Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske i 22/06; u daljnjem tekstu: Zakon) stupio je na snagu 5. studenoga 1996. godine, te je do danas izmijenjen dva puta. Tim Zakonom se uređuju prava i obveze u vezi s najmom i korištenjem stana ili dijela stana, s time što je donošenjem tog Zakona započelo novo pravno uređenje stambenih odnosa u Republici Hrvatskoj, ukidanjem stanarskog prava i uređenjem pitanja korištenja stana na ugovornoj osnovi. Prijelaznim odredbama Zakona uređeno je pitanje prestanka stanarskog prava stečenog na temelju ranije važećih zakona i stjecanja po sili zakona (ex lege) prava i obveza najmoprimca, sklapanja ugovora o najmu sa zaštićenom najamninom, plaćanje zaštićene najamnine i drugih troškova, pravnog položaja članova obiteljskog domaćinstva najmoprimca, prijelaza prava i dužnosti zaštićenog najmoprimca, otkaza ugovora o najmu, prava prvokupa u korist najmoprimca, prava određenih kategorija osoba sustanara, zaštićenih podstanara i drugih osoba kojima Zakon priznaje pravni položaj zaštićenog najmoprimca.

Zakon je u dijelu koji se odnosi na prava i obveze zaštićenog najmoprimca bio predmet ocjene suglasnosti s Ustavom Republike Hrvatske. Ustavni sud Republike Hrvatske Odlukom od 31. ožujka 1998. godine (Narodne novine, broj 48/98) ukinuo je sljedeće odredbe Zakona: članka 21. stavka 2. kojom je bila propisana obveza najmodavca da u slučaju otkaza ugovora o najmu sklopljenog na neodređeno vrijeme osigura najmoprimcu drugi useljiv stan pod uvjetima koji nisu nepovoljniji za najmoprimca; članka 31. stavka 2. podstavka 3. prema kojoj pravo na zaštićenu najamninu nije imao zaštićeni najmoprimac koji s članovima domaćinstva nije koristio stan dulje od 6 mjeseci prije stupanja na snagu Zakona, bez suglasnosti vlasnika stana; članka 39. prema kojoj je najmodavac mogao dati otkaz ugovora o najmu stana zaštićenom najmoprimcu koji prima stalnu socijalnu pomoć ili koji ima više od 60 godina, samo u slučaju ako bi tom najmoprimcu jedinica lokalne samouprave, odnosno Grad Zagreb osigurali drugi odgovarajući stan sa zaštićenom najamninom koju bi taj najmoprimac mogao plaćati; članka 40. stavka 2. prema kojoj je najmodavac u slučaju kada daje zaštićenom najmoprimcu otkaz ugovora o najmu stana iz razloga ako u taj stan namjerava useliti sam ili namjerava useliti potomke, roditelje ili osobe koje je prema posebnim propisima dužan uzdržavati, dužan tom najmoprimcu osigurati drugi odgovarajući stan koji neće biti za najmoprimca nepovoljniji od stana koji je koristio.

Ukidanjem navedenih odredbi članka 21. stavka 2. i članka 40. stavka 2. Zakona nastala je pravna praznina koja je uzrokovala znatne probleme u primjeni Zakona u sudskim postupcima te s tim u vezi dugotrajnu nemogućnost ostvarivanja prava najmodavaca - vlasnika stanova i zaštićenih najmoprimaca. Odredbe spomenutih članka Ustavni sud Republike Hrvatske je ukinuo uz obrazloženje da su kriteriji za osiguranje drugog useljivog stana preteški za vlasnika, te da ih treba uskladiti s kriterijima za osiguranje drugog stana kada takvu obvezu ima jedinica lokalne samouprave, odnosno Grad Zagreb. Naime, kada je jedinica lokalne samouprave dužna osigurati drugi stan onda je to, prema odredbi članka 40. stavka 3. Zakona, drugi odgovarajući stan s pravima i obvezana zaštićenog najmoprimca. Što se, pak, smatra odgovarajućim stanom propisano je odredbom članka 41. Zakona. Prema toj odredbi odgovarajućim stanom, u smislu Zakona, smatra se stan u istoj općini ili gradu veličine jedna osoba jedna soba, s tim da broj soba ne može biti veći od broja soba u stanu iz kojeg se iseljava.

Nadalje, Europski sud za ljudska prava je u predmetu *Statileo protiv Hrvatske* detaljno analizirao domaće pravne propise koji se odnose na nekadašnja stanarska prava i iz njih proizišle statute zaštićenih najmoprimaca, te je 10. srpnja 2014. godine donio presudu u tom predmetu koja je postala konačna 10. listopada 2014. godine. Tom presudom Europski sud za ljudska prava utvrdio je da postojeći zakonodavni okvir kojim je u Republici Hrvatskoj uređeno pitanje zaštićenog najma stanova nije uspostavio primjerenu ravnotežu između suprotstavljenih interesa vlasnika stanova u kojima žive zaštićeni najmoprimci i interesa države da osigura provođenje stambene politike (reforme u stambenom sektoru nakon pada socijalističkog sustava). Europski sud za ljudska prava je zaključio da važeće zakonodavstvo Republike Hrvatske, osobito Zakon o najmu stanova, vlasnicima stanova nameće prekomjeren individualni teret jer su oni primorani "snositi većinu socijalnih i financijskih troškova stambenog zbrinjavanja" zaštićenog najmoprimca te da je time povrijeđen članak 1. Protokola br. 1. uz Konvenciju za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda (u daljnjem tekstu: Konvencija). Sukladno tome Republici Hrvatskoj naloženo je plaćanje nasljedniku podnositelja tužbe materijalne štete, nematerijalne štete te troškova i izdataka.

Osim toga, uvažavajući činjenicu da je povreda Konvencije u ovom predmetu uzrokovana sadržajem domaćeg zakonodavstva koje nije u skladu s Konvencijom, Republika Hrvatska mora u procesu izvršenja presude *Statileo protiv Hrvatske*, sukladno odredbi članka 46. stavka 1. Konvencije, poduzeti konkretne zakonodavne mjere kojima će riješiti probleme nastale nametanjem prekomjernog tereta vlasnicima stanova u kojima žive zaštićeni najmoprimci i kojima će se spriječiti mogućnost daljnjih istovjetnih povreda Konvencije u domaćem pravnom sustavu. U tom smislu Republika Hrvatska treba osigurati ravnotežu između interesa najmodavaca, uključujući njihovo pravo na ostvarivanje dobiti od njihove imovine, te općeg interesa zajednice, uključujući dostupnost zadovoljavajućeg smještaja za osobe u lošijem položaju u skladu s načelima zaštite vlasničkih prava prema Konvenciji. S tim u vezi Europski sud za ljudska prava je utvrdio tri glavna nedostatka postojećeg zakonodavstva, to su: 1. neodgovarajuća visina zaštićene visine najamnine u smislu zakonskih financijskih tereta koji su nametnuti najmodavcima, 2. restriktivni uvjeti za otkaz zaštićenog najma i 3. nepostojanje bilo kakvog vremenskog ograničenja u odnosu na sustav zaštićenog najma.

Konačnošću spomenute presude započeo je postupak njenog izvršenja koji nadzire Odbor ministara Vijeća Europe (u daljnjem tekstu: Odbor), a koji je izvršenje predmetne presude stavio pod svoj "pojačani nadzor". U svrhu obavještanja Odbora o izvršenju predmetne presude Ured zastupnika Republike Hrvatske pred Europskim sudom za ljudska

prava sastavio je i Odboru dostavio Akcijski plan prema kojem se do kraja 2015. godine trebala provesti javna rasprava i utvrditi Prijedlog zakona o izmjeni i dopuni Zakona o najmu stanova, radi rasprave i donošenja u Hrvatskome saboru, a koje izmjene i dopune Zakona trebaju riješiti naprijed navedene probleme utvrđene presudom u predmetu *Statileo protiv Hrvatske*. Prema podacima dobivenim od Ureda zastupnika Republike Hrvatske pred Europskim sudom za ljudska prava (ne)postojanje napretka u izvršenju predmetne presude Odbor je razmatrao na sastanku održanom od 20. do 22. rujna 2016. godine te je donio odluku kojom poziva Republiku Hrvatsku da dostavi posljednji tekst nacрта izmjena odgovarajućih propisa kako bi mogli procijeniti jesu li isti u skladu sa zaključcima Europskog suda za ljudska prava i kojom snažno potiče Republiku Hrvatsku na intenziviranje napora u cilju pronalaženja sveobuhvatnog rješenja predmetnog problema. Na sastanku Odbora održanom od 7. do 9. ožujka 2017. godine, presuda *Statileo* razmatrana je bez rasprave, te je donesena odluka kojom se, uz naglašavanje urgentne potrebe pronalaženja brzog rješenja problema zaštićenog najma, koje može biti od utjecaja na tisuće pojedinaca, potiču hrvatske vlasti da, bez ikakve odgode, poduzmu potrebne zakonodavne mjere sukladno naznakama Europskog suda za ljudska prava, da Odboru dostave informacije o zakonodavnom procesu kao i trenutnoj verziji nacрта zakona, te da odlučuju nastaviti razmatranje predmeta najkasnije na svom sastanku u rujnu 2017. godine. Na sastanku Odbora održanom od 19. do 21. rujna 2017. godine, razmotreno je postupanje Republike Hrvatske u implementaciji mjera izvršenja *Statileo* grupe presuda, te su primijetili da su hrvatske vlasti izradile nacrt izmjena i dopuna Zakona koji je usmjeren na rješavanje glavnih nedostataka iz važećeg Zakona koje je identificirao Europski sud za ljudska prava; konkretno neprimjerenu visinu zaštićene najamnine, restriktivne uvjete za raskid zaštićenog najma i nepostojanje vremenskog ograničenja sustava zaštićenog najma, te su imajući u vidu vrijeme koje je dosad proteklo od konačnosti vodeće presude *Statileo*, naglasili da je od presudne važnosti da se postupak donošenja zakona nužan za izvršenje ove presude privede kraju bez daljnjeg odugovlačenja, te snažno potaknuli vlasti da pojačaju napore s ciljem donošenja zakonskih izmjena kao pitanja od najveće važnosti te su u tom kontekstu pozvali vlasti da Odboru dostave informacije o njihovom donošenju najkasnije do 31. prosinca 2017. godine. Valja istaknuti da u slučaju da država odugovlači s izvršenjem bilo koje presude ili iz njenog držanja (nepoduzimanja konkretnih mjera za izvršenje presude) proizlazi da država odbija izvršiti presudu, Odbor ima na raspolaganju niz političko-pravnih mehanizama kojima može izvršiti pritisak na državu da ispunji svoju međunarodnu obvezu izvršenja presude Europskog suda za ljudska prava.

Nakon presude u slučaju *Statileo* Europski sud za ljudska prava je do danas donio iste presude i u slučajevima: *Anzulović - Mirošević, Bego, Bulić, Doris Knego, Ingrid Knego i Matas*. Također, nakon spomenute presude određeni broj vlasnika stanova u kojima su zaštićeni najmoprincipi podnijeli su tužbe pred sudovima Republike Hrvatske kojima traže naknadu pretrpljene materijalne štete nastale kao rezultat kršenja njihovog prava na mirno uživanje njihovog vlasništva.

Slijedom navedenoga, a radi ispunjavanja obveza koje proizlaze iz naprijed navedene Odluke Ustavnog suda Republike Hrvatske, ispunjavanja međunarodnih obveza Republike Hrvatske koje proizlaze iz presude Europskog suda za ljudska prava u predmetu *Statileo protiv Hrvatske* i drugim navedenim predmetima, kao i radi sprječavanja daljnje štete koju trpe vlasnici stanova, odnosno Republika Hrvatska, potrebno je donošenje predloženog zakona.

Osnovna pitanja koja se trebaju urediti zakonom

Predmetnim zakonom uređuju se sljedeća pitanja:

- izjednačavaju se kriteriji veličine i lokacije drugog useljivog stana u slučaju otkaza ugovora o najmu stana na neodređeno vrijeme u kojem je slučaju stan dužan osigurati vlasnik stana s kriterijima u slučaju u kojem je drugi useljiv stan dužna osigurati jedinica lokalne samouprave, odnosno Grad Zagreb, na način da je u oba slučaja potrebno osigurati odgovarajući stan, pri čemu se odgovarajućim stanom smatra stan u istoj općini ili gradu veličine jedna osoba jedna soba, s tim da broj soba ne može biti veći od broja soba u stanu iz kojeg se iseljava
- izjednačavaju se kriteriji za osiguranje drugog useljivog stana u slučaju otkaza ugovora o najmu stana zaštićenom najmoprimcu kada je taj stan dužan osigurati vlasnik stana i kada je isti dužna osigurati jedinica lokalne samouprave, odnosno Grad Zagreb, na način da je u oba slučaja potrebno osigurati odgovarajući stan s pravima i obvezama zaštićenog najmoprimca pri čemu se odgovarajućim stanom smatra stan u istoj općini ili gradu veličine jedna osoba jedna soba, s tim da broj soba ne može biti veći od broja soba u stanu iz kojeg se iseljava
- uređuje se pravna zaštita najmodavca i zaštićenog najmoprimca u slučaju otkaza ugovora o najmu stana i u slučaju u kojem je jedinica lokalne samouprave, odnosno Grad Zagreb dužan zaštićenom najmoprimcu osigurati drugi odgovarajući stan s pravima i obvezama zaštićenog najmoprimca
- uređuje se prestanak prava najmoprimca i zaštićenog podstanara na zaštićenu najamninu i druga prava zaštićenih najmoprimaca i zaštićenih podstanara na dan stupanja na snagu ovoga zakona, ako on, njegov bračni drug, životni partner ili malodobni član obiteljskog domaćinstva kojega je najmoprimac dužan uzdržavati na području Republike Hrvatske ima u vlasništvu useljiv stan ili kuću
- uređuje se postupno povećanje iznosa zaštićene najamnine od 1. srpnja 2018. do 30. lipnja 2023. godine u stanovima koji nisu u vlasništvu jedinice lokalne samouprave, jedinice područne (regionalne) samouprave ili Republike Hrvatske, te se uređuje mehanizam plaćanja razlike između povećane najamnine i zaštićene najamnine od strane Republike Hrvatske, odnosno jedinice lokalne samouprave za socijalno osjetljive skupine najmoprimaca tj. za korisnike stanova koji su članovi obitelji smrtno stradalog zatočenog ili nestalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata ili hrvatskog ratnog vojnog invalida iz Domovinskog rata i nisu stambeno zbrinuti i korisnike stanova koji na temelju posebnog propisa primaju stalnu socijalnu pomoć
- uređuje se prestanak prava najmoprimaca i zaštićenih podstanara na zaštićenu najamninu i druga prava zaštićenih najmoprimaca i zaštićenih podstanara (osim prava prvokupa stana) koji stanuju u stanovima koji nisu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave, jedinica područne (regionalne) samouprave ili Republike Hrvatske 1. srpnja 2023. godine
- uređuje se "stambeni" status osoba kojima je danom stupanja na snagu Zakona o najmu stanova (Narodne novine, broj 91/96) prestalo stanarsko pravo i osoba kojima je prestao status zaštićenog podstanara, na stanu koji nije u vlasništvu jedinice lokalne samouprave, jedinice područne (regionalne) samouprave ili Republike Hrvatske, a koje nisu sklopile ugovor o najmu stana na temelju Zakona o najmu stanova i nisu zatražile od suda donošenje presude koja će zamijeniti taj ugovor

- propisuje se prednost zaštićenih najmoprimaca stanova koji nisu u vlasništvu jedinice lokalne samouprave, jedinice područne (regionalne) samouprave ili Republike Hrvatske pred drugim zainteresiranim osobama prilikom davanja u najam ili prodaje stanova koje se provode na temelju propisa kojima se uređuje društveno poticana stanogradnja, te stanova koji su u vlasništvu jedinice lokalne samouprave, jedinice područne (regionalne) samouprave ili Republike Hrvatske koji se daju u najam ili se prodaju putem javnog natječaja, te se propisuje mogućnost najmodavca, uključujući Republiku Hrvatsku i jedinicu lokalne samouprave, da u ime i za račun zaštićenog najmoprimca, zaštićenog podstanara, odnosno najmoprimca iskoristi ovo pravo u svrhu ispunjenja svoje obveze osiguranja odgovarajućeg stana u slučaju otkaza ugovora o najmu
- propisuje se pravo na subvenciju slobodno ugovorene najamnine najmoprimcima i zaštićenim podstanarima kojima je prestalo pravo na zaštićenu najamninu i druga prava zaštićenih najmoprimaca i predmnijevanim najmoprimcima, čiji je neto dohodak po članu domaćinstva manji ili jednak od polovice prosječne plaće u Republici Hrvatskoj za proteklu godinu, i to u razdoblju od 1. srpnja 2023. do 30. lipnja 2028. godine.

Posljedice koje će donošenjem zakona proisteći

Donošenjem predmetnog zakona uskladit će se kriteriji za osiguranje drugog useljivog stana kada taj stan osigurava najmodavac - vlasnik stana s kriterijima za osiguranje drugog useljivog stana kada taj stan osigurava jedinica lokalne samouprave, a čime će se ispuniti obveza iz Odluke Ustavnog suda Republike Hrvatske, od 31. ožujka 1998. godine i time popuniti pravna praznina koja uzrokuje probleme, odnosno nemogućnost ostvarivanja prava najmodavaca - vlasnika stanova i zaštićenih najmoprimaca propisanih Zakonom o najmu stanova.

Također, donošenjem predmetnog zakona stvorit će se pravni okvir za uspostavu primjerene ravnoteže između suprotstavljenih interesa vlasnika stanova u kojima žive zaštićeni najmoprimci i interesa države da osigura provođenje stambene politike tako da će se vlasnicima stanova postupno omogućiti ostvarivanje dobiti od njihove imovine te potpuno slobodno raspolaganje sa stanovima u njihovom vlasništvu od 1. srpnja 2023. godine, uz istovremenu zaštitu općeg interesa zajednice koji se, uz navedeno, sastoji i u osiguranju dostupnosti zadovoljavajućeg smještaja za osobe u lošijem položaju i osiguranju prava najmoprimaca (stanara) na poštovanje njihova privatnog i obiteljskog života te doma zajamčenog odredbama članka 8. Konvencije. Na taj će način Republika Hrvatska u potpunosti ispuniti svoje međunarodne obveze koje proizlaze iz presude Europskog suda za ljudska prava u predmetu *Statileo protiv Hrvatske*.

III. OCJENA I IZVORI SREDSTAVA POTREBNIH ZA PROVOĐENJE ZAKONA

Prema podacima Državnog zavoda za statistiku, prikupljenim popisom stanovništva iz 2011. godine, u Republici Hrvatskoj ima 3.734 kućanstva najmoprimaca sa zaštićenom najamninom u "privatnim" stanovima, tj. stanovima koji nisu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave, jedinica područne (regionalne) samouprave ili Republike Hrvatske, u ovim kućanstvima ima 8.935 članova kućanstva, što prosječno iznosi 2,40 članova kućanstva po stanu. Prema tim podacima prosječna površina tih stanova je 62,25 m².

Procjenjuje se da u:

- najviše 19 spomenutih "privatnih" stanova ima zaštićenih najmoprimaca koji stan koriste na temelju propisa o pravima hrvatskih branitelja, za koje prema predloženom zakonu razliku između povećane najamnine i zaštićene najamnine plaća (subvencionira) Republika Hrvatska, te da u
- najviše 75 spomenutih "privatnih" stanova ima zaštićenih najmoprimaca koji na temelju posebnog propisa primaju stalnu socijalnu pomoć, a za koje prema predloženom zakonu razliku između povećane najamnine i zaštićene najamnine plaćaju (subvencioniraju) jedinice lokalne samouprave na čijem se području stanovi nalaze.

Polazeći od navedenih podataka korištenja stanova prema posebnim propisima i povećanja zaštićene najamnine za 1,2 puta godišnje, počevši od 1. srpnja 2018. do 30. lipnja 2023. godine, kako je to propisano predloženim zakonom, za provedbu tog zakona tj. za plaćanje razlike između povećane najamnine i zaštićene najamnine u državnom proračunu Republike Hrvatske potrebno je približno u šest godina osigurati 677.819,58 kuna i to: za 2018. godinu 22.593,98 kuna, za 2019. godinu 67.781,96 kuna, za 2020. godinu 112.969,93 kuna, za 2021. godinu 158.157,91 kuna, za 2022. godinu 203.345,87 kuna i za 2023. godinu 112.969,93 kuna. Navedeni iznosi, kao i iznosi koje će u proračunu za navedenu namjenu biti potrebno osigurati nakon 30. lipnja 2023. godine u značajnoj mjeri podliježu mogućem postepenom smanjivanju, a što ovisi o mjeri u kojoj će Republika Hrvatska najmoprimcima kojima subvencionira stanarinu u "privatnim" stanovima osiguravati korištenje stanova u svojem vlasništvu ili stanova u vlasništvu jedinica lokalne samouprave. Prema podacima dostavljenim od strane Ministarstva hrvatskih branitelja za ovu svrhu je u Državnom proračunu Republike Hrvatske za 2018. godinu osigurano 100.000,00 kuna, s projekcijom za 2019. godinu od 120.000,00 kuna i projekcijom za 2020. godinu od 120.000,00 kuna, što pokriva predviđene iznose subvencija.

Polazeći od navedenih podataka i povećanja zaštićene najamnine za 1,2 puta godišnje, počevši od 1. srpnja 2018. do 30. lipnja 2023. godine, kako je to propisano predloženim zakonom, za provedbu tog zakona tj. za plaćanje razlike između povećane najamnine i zaštićene najamnine u proračunima određenih jedinica lokalne samouprave na čijem području postoje stanovi u "privatnom" vlasništvu u kojim stanuju osobe korisnici socijalne skrbi potrebno je približno u šest godina osigurati 2.711.278,31 kuna i to: za 2018. godinu 90.375,94 kuna, za 2019. godinu 271.127,83 kuna, za 2020. godinu 451.879,71 kuna, za 2021. godinu 632.631,61 kuna, za 2022. godinu 813.383,50 kuna i za 2023. godinu 451.879,72 kuna. Navedeni iznosi, kao i iznosi koje će u proračunu za navedenu namjenu biti potrebno osigurati nakon 30. lipnja 2023. godine u značajnoj mjeri podliježu mogućem postepenom smanjivanju, a što ovisi o mjeri u kojoj će jedinice lokalne samouprave najmoprimcima kojima subvencionira stanarinu u "privatnim" stanovima osiguravati korištenje stanova u svojem vlasništvu ili stanova u vlasništvu Republike Hrvatske. Prema podacima dostavljenim od strane gradova (Zagreb, Split, Šibenik, Rijeka, Osijek) u kojima je najviše zaštićenih najmoprimaca u "privatnim" stanovima, za potrebe naknade za troškove stanovanja korisnicima socijalne skrbi, a u što spada i trošak najma stana, u proračunu gradova projekcijama za 2018. i 2019. godinu predviđa se po 33.375.000,00 kuna za svaku godinu, što pokriva predviđene iznose subvencija.

Procjenjuje se da će se istovremeno s predmetnim povećanjem najamnina povećati i prihod s osnova poreza na dohodak od imovine za ovih 3.734 stana približno u sljedećih šest godina za 11.387.371,88 kuna i to u 2018. godini za 379.578,96 kuna, u 2019. godini za 1.138.739,88 kuna, u 2020. godini za 1.897.894,81 kuna, u 2021. godini za 2.657.052,74 kuna, u 2022. godini za 3.416.210,67 kuna i za 2023. godinu 1.897.894,82 kuna, a koji se prihod dijeli sukladno Zakonu o financiranju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave (Narodne novine, broj 127/17). Također, povećat će se i prihod od prireza porezu na dohodak onih jedinica lokalne samouprave koje su uvele ovaj prirez.

Nadalje, prema podacima Državnog zavoda za statistiku, prosječna mjesečna neto plaća u 2016. godini u Republici Hrvatskoj iznosila je 5.685,00 kuna, dok je prosječna mjesečna neto potrošnja po članu domaćinstva u Republici Hrvatskoj iznosila 2.336,00 kuna, a koji iznos svako domaćinstvo osigurava iz svoga dohotka, te se isti smatra prosječnim platežnim mogućnostima po članu domaćinstva. Republika Hrvatska subvencionirat će u razdoblju od 1. srpnja 2023. do 30. lipnja 2028. godine, prema predloženom zakonu, razliku između povećane najamnine i slobodno ugovorene najamnine za one najmoprimce koji na temelju posebnog propisa ne primaju stalnu socijalnu pomoć i koji stan ne koriste na temelju propisa o pravima hrvatskih branitelja, a za koje se procjenjuje da stanuju u 3.640 stanova. Iznos subvencija odnosio bi se na primjereni pripadajući stan određen prema izrazu $(30+15*bo)$ m² gdje je "bo" broj osoba u stanu prema ugovoru o zaštićenom najmu stana, a prema kriterijima platežnih mogućnosti obiteljskog domaćinstva, uz ograničenje najvećeg iznosa ugovorenog najma od 5,00 €/m² u kunsnoj protuvrijednosti prema srednjem deviznom tečaju Hrvatske narodne banke.

Polazeći od navedenih podataka u državnom proračunu Republike Hrvatske potrebno je za subvenciju slobodno ugovorenih najamnina od 1. srpnja 2023. do 30. lipnja 2028. godine osigurati približno 9.500.000,00 kuna za razdoblje od 12 mjeseci, odnosno ukupno za šest godina 47.500.000,00 kuna. Navedeni iznos u značajnoj mjeri podliježe mogućem postepenom smanjivanju, a što ovisi o mjeri u kojoj će Republika Hrvatska, odnosno jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave najmoprimcima kojima subvencionira stanarinu u "privatnim" stanovima osiguravati korištenje stanova u svojem vlasništvu ili stanova u vlasništvu jedinica lokalne samouprave.

PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNI ZAKONA O NAJMU STANOVA

Članak 1.

U Zakonu o najmu stanova (Narodne novine, br. 91/96, 48/98 - Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 66/98 - Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske i 22/06), članak 21. mijenja se i glasi:

"(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 je 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 odgovarajući stan s pravima najma stana na neodređeno vrijeme."

Članak 2.

Iza članka 28. dodaje se poglavlje XI.a s člancima 28.a, 28.b, 28.c, 28.d, 28.e, 28.f, 28.g, 28.h, 28.i, 28.j i 28.k koji glase:

"XI.a ZAŠTIĆENI NAJMOPRIMAC I PODSTANAR

Članak 28.a

(1) Zaštićena najamnina koju plaća najmoprimac stana i osoba koja je stekla status zaštićenog podstanara prema propisima koji su važili do stupanja na snagu Zakona o najmu stanova (Narodne novine, broj 91/96) (u daljnjem tekstu: zaštićeni podstanar), za stan koji nije u vlasništvu jedinice lokalne samouprave, jedinice područne (regionalne) samouprave ili Republike Hrvatske, povećava se svakih dvanaest mjeseci, počevši od 1. srpnja 2018. do 30. lipnja 2023. godine. Iznos za koji se povećava najamnina na dan 1. srpnja tekuće godine je fiksni i iznosi 1,20 puta zaštićene najamnine koju je najmoprimac ili zaštićeni podstanar plaćao na dan 30. lipnja 2018. godine.

(2) Naknada koju plaća osoba kojoj je danom stupanja na snagu Zakona o najmu stanova (Narodne novine, broj 91/96) prestalo stanarsko pravo i osoba kojoj je prestao status zaštićenog podstanara, na stanu koji nije u vlasništvu jedinice lokalne samouprave, jedinice područne (regionalne) samouprave ili Republike Hrvatske, a koja nije sklopila ugovor o najmu stana na temelju ovoga Zakona i nije zatražila od suda donošenje presude koja će zamijeniti taj ugovor (u daljnjem tekstu: predmnijevani najmoprimac), povećava se svakih dvanaest mjeseci, počevši od 1. srpnja 2018. do 30. lipnja 2023. godine. Iznos za koji se povećava naknada na dan 1. srpnja tekuće godine je fiksni i iznosi 1,20 puta naknade koju je predmnijevani najmoprimac plaćao na dan 30. lipnja 2018. godine.

(3) Osoba iz stavka 2. ovoga članka dužna je i nadalje plaćati utvrđenu komunalnu naknadu.

(4) Povećanu najamninu iz stavka 1. ovoga članka najmoprimac i zaštićeni podstanar dužni su plaćati bez izmjene ugovora, a na temelju izračuna najmodavaca.

(5) Povećanu naknadu iz stavka 2. ovoga članka predmnijevani najmoprimac dužan je plaćati na temelju izračuna vlasnika stana.

(6) Izračun najmodavca iz stavka 4. ovoga članka i izračun vlasnika stana iz stavka 5. ovoga članka su vjerodostojne isprave na temelju kojih se može odrediti ovrha ako su u pisanom obliku, ako je u njima naznačeni vjerovnik i dužnik te predmet, vrsta, opseg i vrijeme ispunjenja novčane obveze.

Članak 28.b

(1) Razliku između povećane zaštićene najamnine iz članka 28.a stavka 1. ovoga Zakona i zaštićene najamnine na dan 30. lipnja 2018. godine i razliku između povećane naknade iz članka 28.a stavka 2. ovoga Zakona i naknade na dan 30. lipnja 2018. godine, umjesto zaštićenog najmoprimca, zaštićenog podstanara, odnosno predmnijevanog najmoprimca, koji je član obitelji smrtno stradalog zatočenog ili nestalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata ili hrvatskog ratnog vojnog invalida iz Domovinskog rata i nije stambeno zbrinut na njegov pisani zahtjev, plaća Republika Hrvatska putem središnjeg tijela državne uprave nadležnog za hrvatske branitelje.

(2) Razliku između povećane zaštićene najamnine iz članka 28.a stavka 1. ovoga Zakona i zaštićene najamnine na dan 30. lipnja 2018. godine i razliku između povećane naknade iz članka 28.a stavka 2. ovoga Zakona i naknade na dan 30. lipnja 2018. godine, umjesto zaštićenog najmoprimca, zaštićenog podstanara, odnosno predmnijevanog najmoprimca, koji na temelju posebnog propisa prima stalnu socijalnu pomoć, na njegov pisani zahtjev, plaća jedinica lokalne samouprave, odnosno Grad Zagreb na čijem se području nalazi stan.

(3) Razlika najamnine, odnosno naknade iz stavaka 1. i 2. ovoga članka plaća se izravno najmodavcu, odnosno vlasniku stana.

Članak 28.c

Središnje tijelo državne uprave nadležno za hrvatske branitelje, Grad Zagreb i jedinice lokalne samouprave dužni su u roku od 15 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona javnom objavom i na drugi primjereni način pozvati zaštićene najmoprimce, zaštićene podstanare i predmnijevane najmoprimce na podnošenje zahtjeva iz članka 28.b stavaka 1. i 2. ovoga Zakona.

Članak 28.d

(1) Dana 1. srpnja 2023. godine prestaje pravo zaštićenog najmoprimaca i zaštićenih podstanara na zaštićenu najamninu i druga prava zaštićenih najmoprimaca i zaštićenih podstanara, ako ovim Zakonom nije propisano drukčije, osim prava na zaštićenu najamninu i drugih prava najmoprimaca i zaštićenih podstanara stanova koji su u vlasništvu jedinica lokalne samouprave, jedinica područne (regionalne) samouprave ili Republike Hrvatske.

(2) Zaštićeni najmoprimac i zaštićeni podstanar iz stavka 1. ovoga članka kojima je prestalo pravo na zaštićenu najamninu i druga prava zaštićenih najmoprimaca i zaštićenih podstanara i predmnijevani najmoprimac, dužni su iseliti iz stana najkasnije do 1. srpnja 2023. godine, ako s najmodavcem, odnosno vlasnikom stana nisu sklopili novi ugovor o najmu stana ili ako ovim Zakonom nije propisano drukčije.

(3) Ako se najmoprimac, zaštićeni podstanar, odnosno predmnijevani najmoprimac ne iseli iz stana u roku iz stavka 2. ovoga članka najmodavac, odnosno vlasnik stana može nadležnom sudu podnijeti tužbu za iseljenje iz stana. Ovaj sudski postupak je hitan.

Članak 28.e

(1) Zaštićeni najmoprimac iz članka 28.d ovoga Zakona kojemu je prestalo pravo na zaštićenu najamninu i druga prava zaštićenog najmoprimca ima pravo prvokupa stana u kojem stanuje.

(2) Zaštićeni najmoprimac pravo prvokupa stana u kojem stanuje ostvaruje na način propisan člancima 44. i 45. ovoga Zakona.

Članak 28.f

(1) Republika Hrvatska dužna je putem središnjeg tijela državne uprave nadležnog za hrvatske branitelje zaštićenom najmoprimcu, zaštićenom podstanaru, odnosno predmnijevanom najmoprimcu iz članka 28.b stavka 1. ovoga Zakona osigurati drugi odgovarajući stan u vlasništvu Republike Hrvatske, Grada Zagreba, jedinice lokalne samouprave ili druge osobe u kojemu ima prava i obveze najmoprimca koji je sklopio ugovor o najmu stana na neodređeno vrijeme sa zaštićenom najamninom, najkasnije do 30. lipnja 2023. godine. Ova dužnost ne prestaje protekom propisanog roka.

(2) Jedinica lokalne samouprave, odnosno Grad Zagreb na čijem se području nalazi stan dužna je zaštićenom najmoprimcu, zaštićenom podstanaru, odnosno predmnijevanom najmoprimcu iz članka 28.b stavka 2. ovoga Zakona osigurati drugi odgovarajući stan u vlasništvu jedinice lokalne samouprave, Grada Zagreba, Republike Hrvatske ili druge osobe u kojemu ima prava i obveze najmoprimca koji je sklopio ugovor o najmu stana na neodređeno vrijeme sa zaštićenom najamninom, najkasnije do 30. lipnja 2023. godine. Ova dužnost ne prestaje protekom propisanog roka.

(3) Zaštićeni najmoprimac, zaštićeni podstanar, odnosno predmnijevani najmoprimac, kojemu je pravo prestalo prema članku 28.d ovoga Zakona, nije dužan iseliti iz stana kojeg koristi do ispunjenja dužnosti Republike Hrvatske iz stavka 1. ovoga članka, odnosno dužnosti Grada Zagreba, odnosno jedinice lokalne samouprave iz stavka 2. ovoga članka.

(4) Od 1. srpnja 2023. godine pa do ispunjenja svoje dužnosti iz stavka 1., odnosno stavka 2. ovoga članka Republika Hrvatska, Grad Zagreb, odnosno jedinica lokalne samouprave dužna je vlasniku stana plaćati naknadu u visini slobodno ugovorene najamnine na tržištu.

(5) Ako Republika Hrvatska, Grad Zagreb, odnosno jedinica lokalne samouprave ne ispuni svoju dužnost iz stavaka 1., 2., odnosno stavka 4. ovoga članka najmodavac, vlasnik stana, prijašnji zaštićeni najmoprimac, prijašnji zaštićeni podstanar, odnosno prijašnji predmnijevani najmoprimac, može putem suda tražiti ispunjenje ove dužnosti. Ovaj sudski postupak je hitan.

Članak 28.g

(1) Zaštićeni najmoprimac, zaštićeni podstanar, odnosno predmnijevani najmoprimac iz članka 28.b stavaka 1. i 2. ovoga Zakona dužan je na zahtjev središnjeg tijela državne uprave nadležnog za hrvatske branitelje, Grada Zagreba, odnosno jedinice lokalne samouprave preseliti u drugi odgovarajući stan u vlasništvu Republike Hrvatske, Grada Zagreba, jedinice lokalne samouprave ili druge osobe u kojemu ima prava i obveze najmoprimca koji je sklopio ugovor o najmu stana na neodređeno vrijeme sa zaštićenom najamnikom. Ova dužnost ne prestaje protekom roka iz članka 28.f stavaka 1. i 2. ovoga Zakona.

(2) Troškove preseljenja iz stavka 1. ovoga članka snosi Republika Hrvatska putem središnjeg tijela državne uprave nadležnog za hrvatske branitelje, Grad Zagreb, odnosno jedinica lokalne samouprave.

(3) Dužnost, rok i drugi uvjeti preseljenja te stjecanje statusa zaštićenog najmoprimca iz stavka 1. ovoga članka određuju se rješenjem koje po službenoj dužnosti donosi središnje tijelo državne uprave nadležno za hrvatske branitelje, odnosno upravni odjel Grada Zagreba, odnosno jedinice lokalne samouprave nadležan za poslove stanovanja.

(4) Protiv rješenja iz stavka 3. ovoga članka ne može se izjaviti žalba, ali se može pokrenuti upravni spor.

Članak 28.h

(1) Zaštićeni najmoprimac i zaštićeni podstanar u stanu koji nije u vlasništvu jedinice lokalne samouprave, jedinice područne (regionalne) samouprave ili Republike Hrvatske ima pod jednakim uvjetima prednost pred drugim zainteresiranim osobama prilikom davanja u najam ili prodaje stana koja se provodi na temelju propisa kojima se uređuje društveno poticana stanogradnja, te davanje u najam ili prodaje stana koji je u vlasništvu jedinice lokalne samouprave, jedinice područne (regionalne) samouprave ili Republike Hrvatske koji se daje u najam ili prodaje putem javnog natječaja, pod uvjetom da se najmodavcu obveže otkazati ugovor o najmu stana i predati mu stan po useljenju u novo iznajmljeni, odnosno kupljeni stan.

(2) Prednost davanja u najam stana iz stavka 1. ovoga članka može u ime i za račun zaštićenog najmoprimca, odnosno zaštićenog podstanara u stanu koji nije u vlasništvu jedinice lokalne samouprave, jedinice područne (regionalne) samouprave ili Republike Hrvatske, zatražiti i najmodavac u svrhu ispunjenja svoje obveze osiguranja odgovarajućeg stana zaštićenom najmoprimcu, odnosno zaštićenom podstanaru u slučaju otkaza ugovora o najmu, te Republika Hrvatska putem središnjeg tijela državne uprave nadležnog za hrvatske branitelje i jedinica lokalne samouprave u svrhu preseljenja zaštićenog najmoprimca, odnosno zaštićenog podstanara u smislu članka 28.f ovoga Zakona.

(3) Stavci 1. i 2. ovoga članka na odgovarajući se način primjenjuju i na predmnijevanog najmoprimca.

(4) U slučaju konkurencije zahtjeva više zaštićenih najmoprimaca, zaštićenih podstanara i/ili predmnijevanih najmoprimaca za davanje u najam, odnosno otkup stana iz stavaka 1., 2. ili 3. ovoga članka prednost ima zaštićeni najmoprimac, zaštićeni podstanar, odnosno predmnijevani najmoprimac, koji je zahtjev podnio ranije, a ako su zahtjevi podneseni u isto vrijeme tada prednost ima onaj koji je stariji po godinama života.

(5) Ugovor o najmu stana, odnosno ugovor o kupoprodaji stana, sklopljen protivno odredbama stavaka 1., 2., 3. ili 4. ovoga članka je ništetan.

Članak 28.i

(1) Zaštićeni najmoprimac i zaštićeni podstanar iz članka 28.d ovoga Zakona kojem je prestalo pravo na zaštićenu najamninu i druga prava zaštićenog najmoprimca i predmnijevani najmoprimac, čiji je neto dohodak po članu domaćinstva manji ili jednak od polovice prosječne plaće u Republici Hrvatskoj za proteklu godinu, ima pravo na subvenciju slobodno ugovorene najamnine (u daljnjem tekstu: subvencija najamnine) od 1. srpnja 2023. do 30. lipnja 2028. godine u skladu s ovim Zakonom.

(2) Pravo na subvenciju najamnine nema najmoprimac, zaštićeni podstanar, odnosno predmnijevani najmoprimac iz stavka 1. ovoga članka ako on, njegov bračni drug, životni partner ili malodobni član obiteljskog domaćinstva kojega je dužan uzdržavati na području Republike Hrvatske ima u vlasništvu useljiv stan ili kuću.

(3) Pravo na subvenciju najamnine utvrđuje i visinu mjesečnog iznosa subvencije najamnine izračunava rješenjem ured državne uprave u županiji, odnosno ured Grada Zagreba nadležan za stambene poslove po zahtjevu najmoprimca, zaštićenog podstanara, odnosno predmnijevanog najmoprimca iz stavka 1. ovoga članka, odnosno po službenoj dužnosti u slučaju promijene podataka značajnih za utvrđivanje prava na subvenciju najamnine ili izračun visine njezina mjesečnog iznosa.

(4) Sredstva za subvenciju najamnine osiguravaju se u državnom proračunu na poziciji ureda državne uprave u županijama, a plaćanje se provodi putem ureda državne uprave u županijama, odnosno ureda Grada Zagreba nadležnog za stambene poslove.

Članak 28.j

(1) Zahtjev za utvrđivanje prava na subvenciju najamnine i utvrđivanje visine mjesečnog iznosa subvencije najamnine podnosi se najkasnije do 1. rujna 2023. godine, odnosno u roku od 60 dana od dana ostvarenja uvjeta za stjecanje prava na subvenciju najamnine u slučaju u kojem su se uvjeti za stjecanje tog prava ostvarili nakon 1. srpnja 2023. godine, te se nakon isteka tog dana, odnosno roka ne može više podnijeti.

(2) Zahtjev iz stavka 1. ovoga članka podnesen nakon 1. rujna 2023. godine, odnosno po proteku roka od 60 dana od dana ostvarenja uvjeta za stjecanje prava na subvenciju najamnine u slučaju u kojem su se uvjeti za stjecanje tog prava ostvarili nakon 1. srpnja 2023. godine, odbacuje se rješenjem.

(3) Uz zahtjev za utvrđivanje prava na subvenciju najamnine i utvrđivanje visine mjesečnog iznosa subvencije najamnine podnositelj zahtjeva prilaže:

1. ugovor o najmu stana i
2. dokaze o neto dohotku članova obiteljskog domaćinstva u protekloj kalendarskoj godini.

(4) Pravo na subvenciju najamnine i visina mjesečnog iznosa subvencije najamnine izračunava se prilikom svake promijene podataka značajnih za njezin izračun, a najmanje jednom godišnje.

(5) Osoba koja je ostvarila pravo na subvenciju najamnine dužna je uredu državne uprave u županiji ili Grada Zagreba nadležnom za stambene poslove:

1. prijaviti promijene podataka značajnih za utvrđivanje prava na subvenciju najamnine ili izračun njezina mjesečnog iznosa najkasnije osam dana od dana njihova nastanka i
2. dostaviti podatke o neto prihodima članova obiteljskog domaćinstva u protekloj kalendarskoj godini najkasnije do kraja mjeseca veljače tekuće godine.

Članak 28.k

Visina mjesečne subvencije najamnine (S_u) za pojedini stan izračunava se prema izrazu:

$$S_u = \left(1 - \frac{2 \cdot P_{\check{c}}}{P_p}\right) \cdot \left(\frac{N_{23}}{P_{23}} - \frac{N_{22}}{P_{22}}\right) \cdot (30 + 15 \cdot b_o), \text{ gdje je}$$

S_u = iznos državne subvencije [kn]

$P_{\check{c}}$ = prosječni mjesečni neto prihod po članu obiteljskog domaćinstva u protekloj godini [kn]

P_p = prosječna mjesečna neto plaća u Republici Hrvatskoj u protekloj godini [kn]

N_{23} = visina slobodno ugovorene najamnine stana u čijem najmu je najmoprimac, na dan 1. srpnja 2023. godine prema ugovoru o najmu, a najviše 5 €/m² u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem deviznom tečaju Hrvatske narodne banke

P_{23} = veličina stana koji je u najmu od strane najmoprimca na dan 1. srpnja 2023. godine [m²]

N_{22} = visina povećane najamnine stana u čijem najmu je najmoprimac na dan 30. lipnja 2023. godine

P_{22} = veličina stana koji je u najmu od strane najmoprimca na dan 30. lipnja 2023. godine [m²]

$30 + 15 \cdot b_o$ = veličina adekvatnog stana za određeni broj osoba

b_o = broj osoba u stanu prema ugovoru o najmu stana sa zaštićenom najamnikom."

Članak 3.

Naziv poglavlja: "XII. KAZNENA ODREDBA" mijenja se i glasi: "XII. PREKRŠAJNA ODREDBA".

Članak 4.

Članak 40. mijenja se i glasi:

"(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 zaštićenom najmoprimcu otkazati ugovor o najmu stana samo u slučaju ako je najmoprimcu osigurao drugi odgovarajući stan s pravima i obvezama zaštićenog 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 slučajevima iz stavaka 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. ovoga članka.

(6) Na otkaz ugovora iz stavka 1. ovoga članka na odgovarajući se način primjenjuju odredbe članka 22. ovoga Zakona, s time što je otkazni rok šest mjeseci.

(7) Ako jedinica lokalne samouprave u slučaju iz stavka 1. podstavka 2. ovoga članka najmoprimcu ne osigura drugi odgovarajući stan s pravima i obvezama zaštićenog najmoprimca u roku od šest mjeseci od dana podnošenja osnovanog zahtjeva najmodavca, najmodavac može putem suda tražiti ispunjenje ove obveze. Ovaj sudski postupak je hitan."

PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 5.

(1) Danom stupanja na snagu ovoga Zakona prestaje pravo najmoprimca i zaštićenog podstanara na zaštićenu najamninu i druga prava zaštićenih najmoprimaca i zaštićenih podstanara, ako on, njegov bračni drug, životni partner ili malodobni član obiteljskog domaćinstva kojega je najmoprimac dužan uzdržavati na dan stupanja na snagu ovoga Zakona na području Republike Hrvatske ima u vlasništvu useljiv stan ili kuću.

(2) Najmoprimac, odnosno zaštićeni podstanar iz stavka 1. ovoga članka dužan je predati stan vlasniku stana u roku od šest mjeseci od dana kada to vlasnik zatraži pisanim putem.

(3) Ako najmoprimac ne preda stan u roku iz stavka 2. ovoga članka vlasnik stana može putem suda tražiti njegovo iseljenje. Ovaj sudski postupak je hitan.

Članak 6.

Ovaj Zakon stupa na snagu osmoga dana od dana objave u Narodnim novinama.

O B R A Z L O Ž E N J E

Uz članak 1.

Odredbom ovoga članka propisuje se uvjet koji mora biti ispunjen da bi se ugovor o najmu stana na neodređeno vrijeme mogao otkazati iz razloga propisanih člankom 21. stavkom 1. Zakona o najmu stanova. Tako u slučaju u kojem najmodavac otkazuje ugovor jer u stan namjerava useliti sam ili namjerava useliti svoje potomke, roditelje ili osobe koje je prema posebnim propisima dužan uzdržavati, najmodavac najmoprimcu mora osigurati drugi odgovarajući stan s pravima najma stana na neodređeno vrijeme. Time se izjednačavaju kriteriji veličine i lokacije drugog useljivog stana u slučaju otkaza ugovora o najmu stana na neodređeno vrijeme u kojem je slučaju stan dužan osigurati vlasnik stana s kriterijima u slučaju u kojem je drugi useljiv stan dužna osigurati jedinica lokalne samouprave, odnosno Grad Zagreb (članak 40. stavak 3. Zakona o najmu stanova), na način da je u oba slučaja potrebno osigurati odgovarajući stan, pri čemu se odgovarajućim stanom smatra stan u istoj općini ili gradu veličine jedna osoba jedna soba, s tim da broj soba ne može biti veći od broja soba u stanu iz kojeg se iseljava (članak 41. Zakona o najmu stanova). Na taj se način otklanja povreda Ustava Republike Hrvatske zbog koje je Ustavni sud Republike Hrvatske Odlukom od 31. ožujka 1998. godine (Narodne novine, broj 48/98) ukinuo odredbu članka 21. stavka 2. Zakona o najmu stanova, te se popunjava pravna praznina nastala ukidanjem te odredbe koja je dugo bila uzrok nemogućnosti ostvarivanja prava najmodavaca - vlasnika stanova i najmoprimaca s ugovorom o najmu na neodređeno vrijeme.

Uz članak 2.

Odredbom ovoga članka u Zakon o najmu stanova dodaje se poglavlje: "XI.a ZAŠTIĆENI NAJMOPRIMAC I PODSTANAR" i članci 28.a, 28.b, 28.c, 28.d, 28.e, 28.f, 28.g i 28.h kojima se uređuju pitanja vezana uz zaštićenog najmoprimca i podstanara kako slijedi.

Odredbama članka 28.a uređuje se postupno povećanje zaštićene najamnine koju plaća najmoprimac stana i osoba koja je stekla status zaštićenog podstanara prema propisima koji su važili do stupanja na snagu Zakona o najmu stanova (Narodne novine, broj 91/96) na stanovima koji nisu u vlasništvu jedinice lokalne samouprave, jedinice područne (regionalne) samouprave ili Republike Hrvatske i postupno povećanje naknade koju plaća osoba kojoj je danom stupanja na snagu spomenutog Zakona prestalo stanarsko pravo i osoba kojoj je prestao status zaštićenog podstanara, na stanu koji nije u vlasništvu jedinice lokalne samouprave, jedinice područne (regionalne) samouprave ili Republike Hrvatske, a koja nije sklopila ugovor o najmu stana na temelju Zakona o najmu stanova i nije zatražila od suda donošenje presude koja će zamijeniti taj ugovor. Cilj, odnosno svrha takvog postupnog povećanja zaštićene najamnine je, s jedne strane postupno privikavanje zaštićenih najmoprimaca na tržišne uvjete najma stanova i po potrebi poticanje pronalaženja, izbora, odnosno osiguranja drugog stana, a s druge strane postupno približavanje visine zaštićene najamnine visini najamnine u smislu zakonskih financijskih tereta koji su nametnuti najmodavcima i na taj način ispunjena obveze Republike Hrvatske iz presude Europskog suda za ljudska prava u predmetu *Statileo protiv Hrvatske*. Također, odredbama ovoga članka uređuju se pitanja vezana za plaćanje izračuna povećane zaštićene najamnine, odnosno naknade i pravni temelj za njezino plaćanje.

Odredbama članka 28.b uređuje se subvencioniranje razlike između povećane zaštićene najamnine iz članka 28.a stavka 1. Zakona i zaštićene najamnine na dan 30. lipnja 2018. godine i subvencioniranje razlike između povećane naknade iz članka 28.a stavka 2. Zakona i naknade na dan 30. lipnja 2018. godine na način da spomenutu razliku za osobu koja je član obitelji smrtno stradalog zatočenog ili nestalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata ili hrvatskog ratnog vojnog invalida iz Domovinskog rata i nije stambeno zbrinuta plaća Republika Hrvatska putem središnjeg tijela državne uprave nadležnog za hrvatske branitelje, a za osobu koja na temelju posebnog propisa prima stalnu socijalnu pomoć jedinica lokalne samouprave, odnosno Grad Zagreb na čijem se području nalazi stan. Na taj se način, sukladno presudi Europskog suda za ljudska prava u predmetu *Statileo protiv Hrvatske* i Konvenciji za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda osigurava dostupnost zadovoljavajućeg smještaja za osobe u lošijem položaju na teret zajednice, umjesto na teret vlasnika stanova, a čime se ispunjava obveza Republike Hrvatske iz spomenute iz presude. Također, odredbama ovoga članka propisuje se, radi pojednostavljenja i ubrzanja plaćanja, da se spomenuta razlika plaća izravno najmodavcu, odnosno vlasniku stana.

Odredbom članka 28.c se u svrhu upoznavanja osoba koje koriste stan na temelju propisa o pravima hrvatskih branitelja i osoba koje na temelju posebnog propisa primaju stalnu socijalnu pomoć, propisuje dužnost središnjeg tijela državne uprave nadležnog za hrvatske branitelje, Grada Zagreba i jedinica lokalne samouprave da javnom objavom i na drugi primjereni način, najkasnije 15 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona pozovu zaštićene najmoprimce, zaštićene podstanare i predmnijevane najmoprimce na podnošenje zahtjeva za subvencioniranje najamnine iz članka 28.b stavaka 1. i 2. Zakona.

Odredbama članka 28.d propisuje se po sili zakona prestanak prava zaštićenih najmoprimaca i zaštićenih podstanara na zaštićenu najamninu i druga prava zaštićenih najmoprimaca i zaštićenih podstanara na dan 1. srpnja 2023. godine, osim prava na zaštićenu najamninu i drugih prava najmoprimaca i zaštićenih podstanara stanova koji su u vlasništvu jedinica lokalne samouprave, jedinica područne (regionalne) samouprave ili Republike Hrvatske. Time se, sukladno presudi Europskog suda za ljudska prava u predmetu *Statileo protiv Hrvatske*, propisuje prestanak sustava zaštićenog najma u stanovima u vlasništvu građana te se na taj način hrvatsko zakonodavstvo u cijelosti usklađuje s člankom 1. Protokola br. 1. uz Konvenciju za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda i ispunjava se u potpunosti obveza Republike Hrvatske iz spomenute presude. Također, odredbama ovoga članka propisuje se rok za iseljenje iz stana osoba iz stavka 1. i razlozi u kojima nisu dužni iseliti iz stana, a odredbom stavka 3. uređuje se način zaštite prava vlasnika stana ako se spomenute osobe ne isele iz stana u propisanom roku.

Odredbama članka 28.e se zaštićenom najmoprimcu iz članka 28.d Zakona kojemu je prestalo pravo na zaštićenu najamninu i druga prava zaštićenog najmoprimca i nadalje priznaje pravo prvokupa stana u kojem stanuje, a kojega je kao zaštićeni najmoprimac imao prema odredbama članaka 44. i 45. Zakona o najmu stanova.

Odredbama članka 28.f propisuje se dužnost Republike Hrvatske da putem središnjeg tijela državne uprave nadležnog za hrvatske branitelje zaštićenom najmoprimcu, zaštićenom podstanaru, odnosno predmnijevanom najmoprimcu iz članka 28.b stavka 1. Zakona najkasnije do 30. lipnja 2023. godine osigura drugi odgovarajući stan u vlasništvu Republike Hrvatske, jedinice lokalne samouprave ili druge osobe u kojemu ima prava i obveze najmoprimca koji je sklopio ugovor o najmu stana na neodređeno vrijeme sa zaštićenom

najamninom. Također, propisuje se dužnost jedinice lokalne samouprave, odnosno Grada Zagreba na čijem se području nalazi stan da zaštićenom najmoprimcu, zaštićenom podstanaru, odnosno predmnijevanom najmoprimcu iz članka 28.b stavka 2. Zakona najkasnije do 30. lipnja 2023. godine osigura drugi odgovarajući stan u vlasništvu jedinice lokalne samouprave, Republike Hrvatske ili druge osobe u kojemu ima prava i obveze najmoprimca koji je sklopio ugovor o najmu stana na neodređeno vrijeme sa zaštićenom najamninom. Također, odredbama ovoga članka propisuju se posljedice u slučaju neispunjenja propisanih dužnosti Republike Hrvatske, Grada Zagreba, odnosno jedinice lokalne samouprave te se uređuje zaštita prava prijašnjeg zaštićenog najmoprimca, prijašnjeg zaštićenog podstanara, odnosno prijašnjeg predmnijevanog najmoprimca i vlasnika stana s tim u vezi. Na taj se način sukladno presudi Europskog suda za ljudska prava u predmetu *Statileo protiv Hrvatske* i Konvenciji za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda, s jedne strane štite prava vlasnika stanova na ostvarivanje dobiti od njihove imovine, dok se s druge strane osigurava pravo na dom socijalno osjetljivih skupina u hrvatskom društvu.

Odredbama članka 28.g propisuje se obveza zaštićenog najmoprimca, zaštićenog podstanara, predmnijevanog najmoprimca i najmoprimca, čija se zaštićena najamnina subvencionira na preseljenje u drugi odgovarajući stan u vlasništvu Republike Hrvatske, jedinice lokalne samouprave ili druge osobe u kojemu dobiva prava i obveze zaštićenog najmoprimca kada to od njega zahtjeva Republika Hrvatska, Grad Zagreb, odnosno jedinica lokalne samouprave. Na taj se način Republici Hrvatskoj, Gradu Zagrebu, odnosno jedinici lokalne samouprave omogućava smanjenje financijskog opterećenja koje ima radi subvencioniranja stanarine uz istovremeno poštivanje i zaštitu prava na dom iz članka 8. Konvencije za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda, te se vlasniku stana omogućava slobodno raspolaganje sa stanom bez obveze osiguranja zamjenskog stana. Troškove preseljenja snosi Republika Hrvatska putem središnjeg tijela državne uprave nadležnog za hrvatske branitelje, Grad Zagreb, odnosno jedinica lokalne samouprave. Dužnost, rok i druge uvjete preseljenja te stjecanje statusa zaštićenog najmoprimca u drugom odgovarajućem stanu određuje središnje tijelo državne uprave nadležno za hrvatske branitelje, odnosno tijelo Grada Zagreba, odnosno jedinice lokalne samouprave nadležno za poslove stanovanja rješenjem o vlastitom trošku, pri čemu se protiv tog rješenja ne može izjaviti žalba, ali se može pokrenuti upravni spor. Omogućavanjem pokretanja upravnog spora, umjesto prvo omogućavanja izjavljivanja žalbe pa tek nakon rješavanja žalbe pokretanja upravnog spora, značajno se olakšava pristup stranaka sudu čime se ubrzava postupak ostvarivanja njihovih prava i smanjuje trošak s tim u vezi.

Prema odredbama članka 28.h zaštićeni najmoprimac, zaštićeni podstanar, predmnijevani najmoprimac i najmoprimac stana koji nije u vlasništvu jedinice lokalne samouprave, jedinice područne (regionalne) samouprave ili Republike Hrvatske ima pod jednakim uvjetima prednost pred drugim zainteresiranim osobama prilikom davanja u najam ili prodaje stana koja se provodi na temelju propisa kojima se uređuje društveno poticana stanogradnja, te stana koji je u vlasništvu jedinice lokalne samouprave, jedinice područne (regionalne) samouprave ili Republike Hrvatske koji se daje u najam ili prodaje putem javnog natječaja, pod uvjetom da se najmodavcu obveže otkazati ugovor o najmu stana i predati mu stan po useljenju u novo iznajmljeni, odnosno kupljeni stan. Isto pravo može u ime i za račun spomenutih najmoprimca i podstanara pod istim uvjetima zatražiti i najmodavac u svrhu ispunjenja svoje obveze osiguranja odgovarajućeg stana u slučajevima otkaza ugovora o najmu stana propisanim Zakonom o najmu stanova. Na taj se način, s jedne strane omogućava spomenutim najmoprimcima i podstanaru najam, odnosno kupovina stana pod uvjetima koji su povoljniji od tržišnih uvjeta. Nadalje, odredbama ovoga članka rješava se problem moguće

konkurencije zahtjeva za najam, odnosno kupovinu stanova na način da prednost ima najmoprimac, zaštićeni podstanar, predmnijevani najmoprimac, odnosno najmoprimac koji je zahtjev podnio ranije, a ako su zahtjevi podneseni u isto vrijeme tada prednost ima onaj koji je stariji po godinama života. Ugovor o najmu stana, odnosno ugovor o kupoprodaji stana, sklopljen protivno stavcima 1., 2., 3. ili 4. ovoga članka je ništetan.

Odredbama članaka 28.i, 28.j i 28.k uređuje se pitanje prava najmoprimeca i zaštićenog podstanara iz članka 28.d ovoga Zakona kojem je prestalo pravo na zaštićenu najamninu i druga prava zaštićenog najmoprimeca i predmnijevanog najmoprimeca, čiji je neto dohodak po članu domaćinstva manji ili jednak od polovice prosječne plaće u Republici Hrvatskoj za proteklu godinu, na subvenciju slobodno ugovorene najamnine od 1. srpnja 2023. do 30. lipnja 2028. godine u skladu s ovim Zakonom. Ova subvencija slobodno ugovorene najamnine uvodi se radi dodatnog produljenja roka za privikavanje spomenutih osoba na slobodno ugovorene najamnine, obzirom na to da se radi o osobama čije je imovinsko stanje slabije od prosječnog u Republici Hrvatskoj. Time se spomenutim osobama ostavlja više vremena, a time i više mogućnosti za pronalaženje odgovarajućeg stana tj. stana koji je primjeren njihovim potrebama i mogućnostima. Pravo na ovu subvenciju najamnine nema najmoprimac, zaštićeni podstanar, odnosno predmnijevani najmoprimac ako on, njegov bračni drug, životni partner ili malodobni član obiteljskog domaćinstva kojega je dužan uzdržavati na području Republike Hrvatske ima u vlasništvu useljiv stan ili kuću. Pravo na subvenciju najamnine utvrđuje i visinu mjesečnog iznosa subvencije najamnine izračunava rješenjem ured državne uprave u županiji, odnosno ured Grada Zagreba nadležan za stambene poslove po zahtjevu najmoprimeca, zaštićenog podstanara, odnosno predmnijevanog najmoprimeca, odnosno po službenoj dužnosti u slučaju promijene podataka značajnih za utvrđivanje prava na subvenciju najamnine ili izračun visine njezina mjesečnog iznosa. Sredstva za subvenciju najamnine osiguravaju se u državnom proračunu na poziciji ureda državne uprave u županijama, a plaćanje se provodi putem ureda državne uprave u županijama, odnosno ureda Grada Zagreba nadležnog za stambene poslove. Zahtjev za utvrđivanje prava na subvenciju najamnine i utvrđivanje visine mjesečnog iznosa subvencije najamnine podnosi se najkasnije do 1. rujna 2023. godine, odnosno u roku od 60 dana od dana ostvarenja uvjeta za stjecanje prava na subvenciju najamnine u slučaju u kojem su se uvjeti za stjecanje tog prava ostvarili nakon 1. srpnja 2023. godine, te se nakon isteka tog dana, odnosno roka ne može više podnijeti. Zahtjev podnesen nakon 1. rujna 2023. godine, odnosno po proteku roka od 60 dana od dana ostvarenja uvjeta za stjecanje prava na subvenciju najamnine, odbacuje se rješenjem. Uz zahtjev za utvrđivanje tog prava podnositelj zahtjeva prilaže ugovor o najmu stana i dokaze o neto dohotku članova obiteljskog domaćinstva u protekloj kalendarskoj godini. Pravo na subvenciju najamnine i visina mjesečnog iznosa subvencije najamnine izračunava se prilikom svake promijene podataka značajnih za njezin izračun, a najmanje jednom godišnje, a osoba koja je ostvarila pravo na subvenciju najamnine dužna je uredu državne uprave u županiji ili Grada Zagreba nadležnom za stambene poslove prijaviti promijene podataka značajnih za utvrđivanje prava na subvenciju najamnine ili izračun visine njezina mjesečnog iznosa najkasnije osam dana od dana njihova nastanka i dostaviti podatke o neto prihodima članova obiteljskog domaćinstva u protekloj kalendarskoj godini najkasnije do kraja mjeseca veljače tekuće godine. Također, uređeno je pitanje izračuna visine mjesečne subvencije najamnine za pojedini stan na način da na izračun iste utječe broj osoba iz ugovora o najmu stana sa zaštićenom najamninom te veličina adekvatnog stana za taj broj osoba, prosječni mjesečni neto prihod po članu obiteljskog domaćinstva u protekloj godini, prosječna mjesečna neto plaća u Republici Hrvatskoj u protekloj godini, visina povećane najamnine i veličina stana koji je u najmu do 30. lipnja 2023. godine, te visina slobodno ugovorene najamnine i veličina stana koji je u najmu neposredno iza 30. lipnja 2023. godine.

Uz članak 3.

Odredbom ovoga članka se mijenja naslov XII. poglavlja.

Uz članak 4.

Odredbama ovoga članka izjednačavaju se kriteriji veličine i lokacije drugog useljivog stana u slučaju otkaza ugovora o najmu stana zaštićenom najmoprimcu u kojem je slučaju stan dužan osigurati vlasnik stana s kriterijima u slučaju u kojem je drugi useljiv stan zaštićenom najmoprimcu dužna osigurati jedinica lokalne samouprave, odnosno Grad Zagreb (članak 40. stavak 3. Zakona o najmu stanova), na način da je u oba slučaja potrebno osigurati odgovarajući stan, pri čemu se odgovarajućim stanom smatra stan u istoj općini ili gradu veličine jedna osoba jedna soba, s tim da broj soba ne može biti veći od broja soba u stanu iz kojeg se iseljava (članak 41. Zakona o najmu stanova). Na taj se način otklanja povreda Ustava Republike Hrvatske zbog koje je Ustavni sud Republike Hrvatske svojom Odlukom od 31. ožujka 1998. godine ukinuo odredbu članka 40. stavka 2. Zakona o najmu stanova, te se popunjava pravna praznina nastala ukidanjem te odredbe koja je dugo bila uzrok nemogućnosti ostvarivanja prava najmodavaca - vlasnika stanova i zaštićenih najmoprimaca. Također, odredbama ovoga članka uređuje se postupak otkaza ugovora o najmu te zaštita prava najmodavca i zaštićenog najmoprimca u slučaju otkaza ugovora o najmu iz razloga propisanog odredbama članka 40. stavka 1. Zakona o najmu stanova.

Uz članak 5.

Odredbama ovoga članka propisuje se prestanak po sili zakona prava najmoprimca i zaštićenog podstanara na zaštićenu najamninu i druga prava zaštićenih najmoprimaca i zaštićenih podstanara, koji najmoprimac, čiji bračni drug, životni partner ili malodobni član obiteljskog domaćinstva kojega je najmoprimac dužan uzdržavati na dan stupanja na snagu ovoga Zakona na području Republike Hrvatske ima u vlasništvu useljiv stan ili kuću jer se cijeni da u takvom slučaju nema potrebe niti opravdanja pravu na zaštićenu najamninu u tuđem stanu protivno volji vlasnika. Naime, u takvom slučaju prijašnji zaštićeni najmoprimac, odnosno podstanar može preseliti u svoj stan. Time se, sukladno presudi Europskog suda za ljudska prava u predmetu *Statileo protiv Hrvatske*, u određenom broju slučajeva jasno uvodi vremensko ograničenje tj. prestanak sustava zaštićenog najma te se na taj način hrvatsko zakonodavstvo usklađuje s člankom 1. Protokola br. 1. uz Konvenciju za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda i ispunjava se obveza Republike Hrvatske iz spomenute presude. Također, odredbama ovoga članka uređuje se stupanje vlasnika stana u posjed stana te zaštita prava vlasnika stana i prijašnjeg zaštićenog najmoprimca, odnosno podstanara s tim u vezi.

Uz članak 6.

Odredbom ovoga članka određuje se objava i stupanje na snagu ovoga Zakona.

TEKST ODREDBI VAŽEĆEG ZAKONA KOJE SE MJENJAJU, ODNOSNO DOPUNJUJE

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 najmoprimecu osigurao drugi useljiv stan pod uvjetima za stanovanje koji nisu nepovoljniji za najmoprimeca. (ukinuo USRH)~~

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.

Članak 40.

(1) Zaštićenom najmoprimecu 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 najmoprimecu osigurao drugi useljiv stan pod uvjetima za stanovanje koji nisu nepovoljniji za najmoprimeca. (ukinuo USRH)~~

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

(4) Najmodavac, odnosno jedinica lokalne samouprave ili Grad Zagreb, nisu dužni u slučaju iz stavka 2. i 3. ovoga članka osigurati drugi odgovarajući stan najmoprimecu 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 najmoprimecu iz razloga određenih u stavku 1. podstavcima 1. i 2. ovoga članka.

Prilog:

- Izvješće o provedenom savjetovanju sa zainteresiranom javnošću