

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

## **KONAČNI 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, 28.k, 28.l, 28.m i 28.n 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. rujna 2018. do 31. kolovoza 2023. godine. Iznos za koji se povećava najamnina na dan 1. rujna tekuće godine je fiksni i iznosi 1,20 puta zaštićene najmnine koju je najmoprimac ili zaštićeni podstanar plaćao na dan 31. kolovoza 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. rujna 2018. do 31. kolovoza 2023. godine. Iznos za koji se povećava naknada na dan 1. rujna tekuće godine je fiksni i iznosi 1,20 puta naknade koju je predmnijevani najmoprimac plaćao na dan 31. kolovoza 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 31. kolovoza 2018. godine i razliku između povećane naknade iz članka 28.a stavka 2. ovoga Zakona i naknade na dan 31. kolovoza 2018. godine, umjesto zaštićenog najmoprimca, zaštićenog podstanara, odnosno predmnijevanog najmoprimca, koji je član obitelji smrtno stradalog 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 31. kolovoza 2018. godine i razliku između povećane naknade iz članka 28.a stavka 2. ovoga Zakona i naknade na dan 31. kolovoza 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.

(4) Ako Republika Hrvatska, Grad Zagreb, odnosno jedinica lokalne samouprave ne ispuni svoju dužnost iz ovoga članka najmodavac, odnosno vlasnik stana može putem suda tražiti ispunjenje ove dužnosti. Ovaj sudski postupak je hitan.

#### Članak 28.c

(1) Dana 1. rujna 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. rujna 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.d

(1) Zaštićeni najmoprimac iz članka 28.c 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.e

(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 31. kolovoza 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 31. kolovoza 2023. godine. Ova dužnost ne prestaje protekom propisanog roka.

(3) Zaštićeni najmoprimac, zaštićeni podstanar, odnosno predmnijevani najmoprimac, kojemu je pravo prestalo prema članku 28.c 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. rujna 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.f

(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.e 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.g

(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.e 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 ovoga članka je ništetan.

#### Članak 28.h

Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama, Grad Zagreb i jedinice lokalne samouprave dužni su prilikom izrade i donošenja provedbenih programa društveno poticane stanogradnje uzeti u obzir iskazani interes zaštićenih najmoprimaca, zaštićenih podstanara i predmnijevanih najmoprimaca za najam, odnosno kupnju stanova iz programa društveno poticane stanogradnje.

#### Članak 28.i

(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 u programima Republike Hrvatske za subvencioniranje kredita koje građani uzimaju od kreditnih institucija za kupnju stana ili kuće, odnosno gradnju kuće radi rješavanja svojeg stambenog pitanja, pod uvjetom da se najmodavcu obveže otkazati ugovor o najmu stana i predati mu stan u roku od najviše dvije godine od dana dobivanja subvencioniranog kredita.

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

(3) U slučaju konkurencije zahtjeva više zaštićenih najmoprimaca, zaštićenih podstanara i/ili predmnijevanih najmoprimaca za subvencioniranje kredita iz stavaka 1. 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.

(4) Odluka o dodjeli subvencije kredita iz stavka 1. ovoga članka donesena protivno odredbama ovoga članka je ništava.

#### Članak 28.j

(1) Zaštićeni najmoprimac i zaštićeni podstanar u stanu koji nije u vlasništvu jedinice lokalne samouprave, jedinice područne (regionalne) samouprave ili Republike Hrvatske koji je navršio 70 godina života ima pod jednakim uvjetima prednost pred drugim zainteresiranim osobama prilikom primanja u dom za starije i nemoćne osobe čiji je osnivač Republika Hrvatska ili jedinica lokalne samouprave na području jedinice lokalne samouprave na kojemu stanuje ili na području druge jedinice lokalne samouprave, pod uvjetom da se najmodavcu obveže otkazati ugovor o najmu stana i predati mu stan po primanju u dom.

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

(3) U slučaju konkurencije zahtjeva više zaštićenih najmoprimaca, zaštićenih podstanara i/ili predmnijevanih najmoprimaca za prijem u dom iz stavka 1. 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.

(4) Odluka o primanju u dom iz stavka 1. ovoga članka donesena protivno odredbama ovoga članka je ništava.

#### Članak 28.k

(1) Zaštićeni najmoprimac i zaštićeni podstanar iz članka 28.c 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. rujna 2023. do 31. kolovoza 2028. godine u skladu s ovim Zakonom.

(2) 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.

(3) Protiv rješenja iz stavka 2. ovoga članka ne može se izjaviti žalba, ali se može pokrenuti upravni spor.

(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.l

(1) Zahtjev za utvrđivanje prava na subvenciju najamnine i utvrđivanje visine mjesečnog iznosa subvencije najamnine podnosi se najkasnije do 1. studenog 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. rujna 2023. godine, te se nakon isteka tog dana, odnosno roka ne može više podnijeti.

(2) Zahtjev iz stavka 1. ovoga članka podnesen nakon 1. studenog 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. rujna 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.

(6) Protiv rješenja iz stavka 2. ovoga članka ne može se izjaviti žalba, ali se može pokrenuti upravni spor.

### Članak 28.m

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

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

$$S_u = \text{ iznos državne subvencije [kn]}$$

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

$$P_p = \text{ prosječna mjesečna neto plaća u Republici Hrvatskoj u protekloj godini [kn]}$$

$$N_{23} = \text{ visina slobodno ugovorene najamnine stana u čijem najmu je najmoprimac, na dan 1. rujna 2023. godine prema ugovoru o najmu, a najviše 5 €/m}^2 \text{ u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem deviznom tečaju Hrvatske narodne banke}$$

$$P_{23} = \text{ veličina stana koji je u najmu od strane najmoprimca na dan 1. rujna 2023. godine [m}^2\text{]}$$

$$N_{22} = \text{ visina povećane najamnine stana u čijem najmu je najmoprimac na dan 31. kolovoza 2023. godine}$$

$$P_{22} = \text{ veličina stana koji je u najmu od strane najmoprimca na dan 31. kolovoza 2023. godine [m}^2\text{]}$$

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

$$b_o = \text{ broj osoba u stanu prema ugovoru o najmu stana sa zaštićenom najamninom.}$$



### Članak 28.n

(1) Zaštićeni najmoprimac i zaštićeni podstanar u stanu koji nije u vlasništvu jedinice lokalne samouprave, jedinice područne (regionalne) samouprave ili Republike Hrvatske te zaštićeni najmoprimac i zaštićeni podstanar iz članka 28.c ovoga Zakona kojem je prestalo pravo na zaštićenu najamninu i druga prava zaštićenog najmoprimca i predmnijevani najmoprimac, imaju pravo na stručnu pomoć u pronalaženju i posredovanju u sklapanju ugovora o najmu, odnosno kupovini stana ili kuće na području jedinice lokalne samouprave na kojemu stanuje ili na području druge jedinice lokalne samouprave.

(2) Pomoć u pronalaženju i posredovanju iz stavka 1. ovoga članka pruža Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama na pisani zahtjev zaštićenog najmoprimca, zaštićenog podstanara, zaštićenog najmoprimca i zaštićenog podstanara iz članka 28.c ovoga Zakona kojem je prestalo pravo na zaštićenu najamninu i druga prava zaštićenog najmoprimca, odnosno predmnijevanog najmoprimca."

### 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 kojemu 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) Postupci započeti po odredbama Zakona 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) do dana stupanja na snagu ovoga Zakona dovršit će se po odredbama tog Zakona.

(2) Iznimno od stavka 1. ovoga članka u postupcima započetim po odredbama članka 21., odnosno članku 40. Zakona 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) do dana stupanja na snagu ovoga Zakona primjenjuju se odredbe članka 1., odnosno članka 4. ovoga Zakona.

### **Članak 6.**

(1) Danom stupanja na snagu ovoga Zakona prestaje pravo najmoprimca i zaštićenog podstanara na zaštićenu najamninu i druga prava zaštićenih najmoprimaca i zaštićenih podstanara na stanu koji nije u vlasništvu jedinice lokalne samouprave, jedinice područne (regionalne) samouprave ili Republike Hrvatske, ako on, njegov bračni drug, životni partner ili 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 7.**

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 8.**

(1) Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama, Grad Zagreb i jedinice lokalne samouprave dužni su u roku od 60 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona javnom objavom i na drugi primjereni način pozvati zaštićene najmoprimce, zaštićene podstanare i predmnijevane najmoprimce zainteresirane za najam, odnosno kupnju stanova na temelju propisa kojima se uređuje društveno poticana stanogradnja da u roku od godine dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona podnesu pisane prijave iz članka 28.h ovoga Zakona u kojima iskazuju interes za najam, odnosno kupnju stana.

(2) U pozivu iz stavka 1. ovoga članka navode se i podaci koje moraju sadržavati pisane prijave u kojima se iskazuje interes za najam, odnosno kupnju stana.

### Članak 9.

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

### I. RAZLOZI ZBOG KOJIH SE ZAKON DONOSI

Stambena reforma, odnosno promjena starog sustava stanovanja temeljenog na društvenom vlasništvu stambenog fonda i stanarskom pravu u Republici Hrvatskoj započeta je donošenjem **Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo** (Narodne novine, br. 27/91) koji je stupio na snagu 19. lipnja 1991. godine. Tim Zakonom i njegovim brojnim izmjenama i dopunama objavljenim u Narodnim novinama, br. 33/92, 43/92 - pročišćen tekst, 69/92, 87/92, 25/93, 26/93, 48/93, 2/94, 44/94, 47/94, 58/95, 103/95, 11/96, 111/96, 11/97, 103/97, 119/97, 68/98, 163/98, 22/99, 96/99, 120/00, 94/01, 78/02, bili su propisani uvjeti i način prodaje stanova na kojima postoji stanarsko pravo, zajedno sa zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade i zemljištem nužnim za redovnu uporabu zgrade, način određivanja cijene stana te način raspodjele i namjena sredstava prikupljenih od prodaje stanova.

Zakonom o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo (Narodne novine, br. 43/92) bilo je propisano da se 90% sredstava ostvarenih prodajom stanova koje prodaju općina, odnosno grad, u roku pet godina nakon stupanja na snagu Zakona koristi za pribavljanje stanova za preseljenje stanara iz stanova u privatnom vlasništvu, te za preseljenje stanara kojima su stanovi srušeni u oružanoj agresiji, za nadoknadu stanarima u privatnom vlasništvu kada kupuju drugi stan, za isplatu nadoknade prijašnjim vlasnicima za prisilno oduzete nekretnine i za nadoknadu stanarina vlasnicima stana u slučajevima određenim posebnim propisima, a 10% tih sredstava za nepovratnu pripomoć u pribavljanju stanova roditeljima s troje i više djece i drugim osobama bez stana u slučajevima određenim zakonom. Pri tome 70% sredstva ostvarenih prodajom stanova u zgradama koje su spomenici kulture trebalo je koristiti za navedene namjene, dok je 20% tih sredstava bilo namijenjeno za obnovu i održavanje spomenika kulture. Po proteku pet godina od dana stupanja na snagu tog Zakona 25% sredstva ostvarenih prodajom stanova trebala su se koristiti za pribavljanje stanova za preseljenje stanara iz stanova u privatnom vlasništvu, za nadoknadu stanarima u privatnom vlasništvu kada kupuju drugi stan, za isplatu nadoknade prijašnjim vlasnicima za prisilno oduzete nekretnine, za nadoknadu stanarima - građanskim osobama kod kupnje stana iz

stambenog fonda Jugoslavenske narodne armije, za nadoknadu stanarina vlasnicima stana u slučajevima određenim posebnim propisima, odnosno za obnovu i održavanje spomenika kulture, ako je novac ostvaren prodajom stanova u zgradama koje su spomenici kulture, 50% tih sredstava za gospodarske programe i programe smještaja socijalno ugroženih osoba, a 25% tih sredstava za nepovratnu pripomoć u pribavljanju stanova roditeljima s troje i više djece i drugim osobama bez stana u slučajevima određenim zakonom. Prema istom Zakonu 20% sredstava ostvarenih prodajom stanova u vlasništvu Republike Hrvatske koristi se za rješavanje stambenih potreba zaposlenih u republičkim tijelima, 40% sredstava za namjene utvrđene proračunom Republike Hrvatske, 40% sredstava za izgradnju i popravak građevinskih objekata srušenih ili oštećenih u oružanoj agresiji.

Međutim, Zakonom o izmjeni i dopuni Zakona o prodaji stanova (Narodne novine, br. 58/95) izmijenjen je način raspodjele i namjena sredstava ostvarenih od prodaje stanova koje prodaju općina ili grad, odnosno Grad Zagreb na način da je 55% tih sredstava prihod državnog proračuna, a 45% prihod prodavatelja (općine, odnosno grada) koji se koristi se za rješavanje stambenih pitanja socijalno ugroženih osoba, isplatu vlasnicima stanova koji su općini, odnosno gradu prodali stan do 30. lipnja.1994. godine u kojemu stanuje stanar te za osiguranje stanova nositeljima stanarskog prava koji su stanovali u poslovnim zgradama koje se koriste za obavljanje djelatnosti državne uprave, zdravstva, odgoja i obrazovanja, kulture, energetike, prometa i veza i objektima od interesa za Republiku, stanovima koji su u samostojećim ili dvojnim zgradama-vilama, visine do P+2 (prizemlje+2 kata), s pripadajućim okolnim zemljištem, a nalazile su se u prvoj zoni u naselju ili zoni uz more do 300 metara (atraktivne zone) ili u stanovima za službene potrebe.

Prema službenim podacima Državnog zavoda za statistiku 1991. godine u Republici Hrvatskoj bilo je ukupno 1.457.370 stalno nastanjenih stanova, od toga 1.001.310 stanova u "privatnom vlasništvu" i 389.653 stanova sa stanarskim pravom. Prema službenim podacima Državnog zavoda za statistiku iz **1998. godine** u razdoblju od 19. lipnja 1991. do 1. prosinca 1997. godine, prodano je ukupno 299.136 stana ukupne površine 9.836.028 m<sup>2</sup> (prodavatelji stana: Republika Hrvatska 37.936; grad/općina 149.288, ostali pravni subjekti 111.912), a u razdoblju od 1. prosinca 1997. do 31. prosinca 1997. godine prodano je ukupno 1.178 stana (prodavatelji stana: Republika Hrvatska 605; grad/općina 322, ostali pravni subjekti 251) u ukupnoj površini od 76.581 m<sup>2</sup>. Dakle, u razdoblju od 1991. do 1997. godine prodano je ukupno 300.314 stanova. Prema službenim podacima Državnog zavoda za statistiku **iz 2004. godine** u razdoblju od 1991. do 2003. godine prodano 317.498 stanova na kojima je postojalo stanarsko pravo (81,5% od ukupnog broja stanova sa stanarskim pravom), potom, prema službenim podacima za 2006. godinu u razdoblju 1991. do 2005. godine prodano 318.011 stanova na kojima je postojalo stanarsko pravo (81,6% od ukupnog broja stanova sa stanarskim pravom), što znači da nije otkupljeno 18,4% društvenih stanova sa stanarskim pravom. Nakon toga o predmetnom pitanju statistički podaci ne postoje.

Za stambenu reformu, odnosno promjenu starog sustava stanovanja temeljenog na društvenom vlasništvu stambenog fonda i stanarskom pravu, uz naprijed spomenuti Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, najznačajniji je **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 o najmu stanova 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 obvezama 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 (reformu 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 najmpromca 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 najmpromci 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 nacrtu 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 nacrtu 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 najmoprimci podnijeli su tužbe pred sudovima Republike Hrvatske kojima traže naknadu pretrpljene materijalne štete nastale kao rezultat kršenja njihovog prava na mirno uživanje njihovog vlasništva.

U svrhu pronalaženja najboljeg načina za ispunjenje obveza koje za Republiku Hrvatsku proizlaze iz navedenih presuda Europskog suda za ljudska prava u okviru raspoloživih proračunskih sredstava od jedinica lokalne samouprave, udruga vlasnika stanova u kojima žive zaštićeni najmoprimci i udruga zaštićenih najmoprimaca zatraženi su podaci o broju stanova u "privatnom vlasništvu" u kojima žive zaštićeni najmoprimci i drugi s tim povezani podaci. Međutim, najveći broj jedinica lokalne samouprave i spomenute udruge nisu dostavile zatražene podatke. Prema, pak, službenim podacima Državnog zavoda za statistiku dobivenim 18. travnja 2018. godine koji su prikupljeni na zadnjem službenom popisu stanovništva 2011. godine u Republici Hrvatskoj bilo je **3.726** stanova u "privatnom vlasništvu" u kojem žive zaštićeni najmoprimci. Od tog broja u velikim gradovima nalazi se 3.067 stanova. Udio stanova sa zaštićenim najmoprimcima po županijama (od najvećeg broja prema najmanjem broju stanova) je slijedeći: Grad Zagreb 1.543; Splitsko-dalmatinska županija 474 (Kaštela 14, Split 391); Primorsko-goranska županija 278 (Rijeka 189); Osječko-baranjska županija 222 (Osijek 161); Vukovarsko-srijemska županija 205 (Vinkovci 37, Vukovar 140); Dubrovačko-neretvanska županija 179 (Dubrovnik 143); Brodsko-posavska županija 123 (Slavonski Brod 93); Sisačko-moslavačka županija 105 (Sisak 41), Istarska županija 103 (Pazin 3, Pula – Pola 37); Šibensko-kninska županija 98 (Šibenik 70); Karlovačka županija 84 (Karlovac 59); Zadarska županija 66 (Zadar 47); Zagrebačka županija 65 (Samobor 9, Velika Gorica 24); Koprivničko-križevačka županija 35 (Koprivnica 11); Virovitičko-podravaska županija 30 (Virovitica 6); Bjelovarsko-bilogorska županija 29 (Bjelovar 11); Ličko-senjska županija 29 (Gospić 8); Varaždinska županija 23 (Varaždin 19); Požeško-slavonska županija 20 (Požega 5); Međimurska županija 10 (Čakovec 5) i Krapinsko-zagorska županija 5 (Krapina 1). S obzirom da su navedeni podaci iz zadnjeg popisa stanovništva iz 2011. godine, napravljena je analiza i korekcija istih uz uvažavanje službenih podataka Državnog zavoda za statistiku o stopi mortaliteta od 2011. do 2016. godine te je utvrđeno da u Republici Hrvatskoj 2018.godine postoji najviše **3.629** stanova u "privatnom vlasništvu" u kojem stanuju zaštićeni najmoprimci.

Nadalje, imajući u vidu činjenicu da nema službenih podataka o stanovima u vlasništvu jedinica lokalnih samouprava i drugih pravnih subjekata koji su na tržištu raspoloživi za najam i/ili prodaju prikupljeni su podaci o tome dostupni putem javnih elektroničkih medija, a koji se podaci zajedno s podacima o broju stanova u "privatnom

vlasništvu" u kojem žive zaštićeni najmoprimci prikazuju u nastavku za pojedine gradove i ukupno za Republiku Hrvatsku.

*Broj slobodnih stanova u odnosu na broj stanova sa zaštićenim najmoprimcima u gradovima na dan 3.svibnja 2018. godine (podaci su podložni stalnoj promjeni)*

| RH/gradovi/o<br>pćine  | Broj stanova sa<br><u>zaštićenim</u><br><u>najmoprimcima</u><br>prema podacima<br>Državnog zavoda<br>za statistiku | Ponuda stanova<br><u>za najam</u> | Ponuda stanova<br><u>za prodaju</u> | Ponuda<br>stanova za<br>tržište u<br><u>gradnji</u> | UKUPNO<br>najam +<br>prodaja +<br>novogradnja |
|------------------------|--|-----------------------------------|-------------------------------------|---|---|
|                        |  | 1                                 | 2                                   | 3   | 1+2+3   |
| <b>RH -<br/>UKUPNO</b> | <b>3.726</b>   | <b>2.680</b>                      | <b>26.510</b>                       | <b>4.415</b>  | <b>33.605</b>                                 |
| Zagreb                 | 1.543  | 1.010                             | 2.332                               | 237   | 3.579   |
| Split                  | 391  | 69                                | 607                                 | 70  | 746   |
| Rijeka                 | 189  | 943                               | 5.642                               | 573   | 7.158   |
| Osijek                 | 161  | 8                                 | 247                                 | 37  | 292   |
| Dubrovnik              | 143  | 0                                 | 33                                  | 2   | 35  |
| Vukovar                | 140  | 0                                 | 0                                   | 101   | 101   |
| Šibenik                | 70   | 2                                 | 187                                 | 0   | 189   |
| Karlovac               | 59   | 0                                 | 6                                   | 45  | 51  |
| Zadar                  | 47   | 30                                | 454                                 | 0   | 484   |
| Sisak                  | 41   | 0                                 | 3                                   | 49  | 52  |
| Vinkovci               | 37   | 0                                 | 0                                   | 0   | 0   |
| Pula                   | 37   | 1                                 | 792                                 | 0   | 793   |
| Varaždin               | 19   | 0                                 | 93                                  | 18  | 111   |
| Samobor                | 9  | 1                                 | 80                                  | 24  | 105   |
| OSTALI                 | 2.886  | 2.064                             | 10.476                              | 1.156   | 13.696  |

Valja naglasiti da navedeni podaci ne obuhvaćaju stanove koje više gradova planira već gradi, odnosno planira graditi u naredne dvije godine. Primjerice, prema podacima od 11. svibnja 2018. Grad Zagreb na svojem području gradi trenutno gradi 608 stanova (400 za najam i 208 za prodaju), a planira uskoro započeti građenje još 1008 stanova. Također, ovi podaci ne obuhvaćaju niti stanove koje će jedinice lokalne samouprave u suradnji s Republikom Hrvatskom graditi za najam i prodaju u okviru programa društveno poticane stanogradnje nakon stupanja na snagu predloženog Zakona, a nakon što zaštićeni najmoprimci za te stanove iskažu svoj interes.

Prema podacima Ministarstva za državnu imovinu od 3. svibnja .2018. godine Republika Hrvatska nema raspoloživih stanova za davanje u najam.

Uzimajući u obzir činjenicu da je prema službenim podacima Državnog zavoda za statistiku koji su prikupljeni na zadnjem službenom popisu stanovništva 2011. godine u Republici Hrvatskoj bilo 1.600 zaštićenih najmoprimaca starijih od 60 godina, razmotrena su i opcije za stambeno zbrinjavanje starijih zaštićenih najmoprimaca pa je utvrđen broj domova za starije i nemoćne osobe. U Republici Hrvatskoj postoje 3 doma u državnom vlasništvu za 171 korisnika, 45 domova u vlasništvu županija za 10.700 korisnika i 113 privatnih domova za 7.600 korisnika.

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.

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. rujna 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 najmoprimca (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*.

## II. PITANJA KOJA SE UREĐUJU OVIM 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 obvezana 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 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. rujna 2018. do 31. kolovoza 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 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 najminu 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. rujna 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 i zaštićenih podstanara 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, 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, te se uvodi mjera kojom se osigurava izgradnja potrebnog broja stanova u okviru programa društveno poticane stanogradnje za najam, odnosno kupnju svih zainteresiranih zaštićenih najmoprimaca, zaštićenih podstanara i predmnijevanih najmoprimaca

- propisuje se prednost zainteresiranih zaštićenih najmoprimaca i zaštićenih podstanara stanova koji nisu u vlasništvu jedinice lokalne samouprave, jedinice područne (regionalne) samouprave ili Republike Hrvatske pred drugim zainteresiranim osobama u programima Republike Hrvatske za subvencioniranje kredita koje građani uzimaju od kreditnih institucija za kupnju stana ili kuće, odnosno gradnju kuće radi rješavanja svojeg stambenog pitanja

- propisuje se prednost zainteresiranih zaštićenih najmoprimaca i zaštićenih podstanara, koji su navršili 70 godina života, stanova koji nisu u vlasništvu jedinice lokalne samouprave, jedinice područne (regionalne) samouprave ili Republike Hrvatske pred drugim zainteresiranim osobama prilikom primanja u dom za starije i nemoćne osobe čiji je osnivač Republika Hrvatska ili jedinica lokalne samouprave na području jedinice lokalne samouprave na kojemu stanuju ili na području druge jedinice lokalne samouprave

- propisuje se pravo na subvenciju slobodno ugovorene najamnine najmoprimcima i zaštićenim podstanarima kojima je prestalo pravo na zaštićenu najminu 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. rujna 2023. do 31. kolovoza 2028. godine.

– propisuje se pravo na stručnu pomoć zaštićenih najmoprimaca, zaštićenih podstanara i predmnijevanih najmoprimaca, te osoba kojima je prestao status zaštićenih najmoprimaca i zaštićenih podstanara u pronalaženju i posredovanju u sklapanju ugovora o najmu, odnosno kupovini stana ili kuće na području jedinice lokalne samouprave na kojemu stanuje ili na području druge jedinice lokalne samouprave.

### **III. OBJAŠNJENJE ODREDBI PREDLOŽENOG ZAKONA**

#### **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, 28.h, 28.i, 28.j, 28.k, 28.l, 28.m i 28.n 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 31. kolovoza 2018. godine i subvencioniranje razlike između povećane naknade iz članka 28.a stavka 2. Zakona i naknade na dan 31. kolovoza 2018. godine na način da spomenutu razliku za osobu koja je član obitelji smrtno stradalog 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. Ako Republika Hrvatska, Grad Zagreb, odnosno jedinica lokalne samouprave ne ispuni svoju dužnost iz ovoga članka najmodavac, odnosno vlasnik stana može putem suda tražiti ispunjenje ove dužnosti. Ovaj sudski postupak je hitan.

Odredbama članka 28.c 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. rujna 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 iseile iz stana u propisanom roku.

Odredbama članka 28.d se zaštićenom najmoprimcu iz članka 28.c 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.e 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 31. kolovoza 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 31. kolovoza 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.f 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.g 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 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 navedenom je ništavan.

U svrhu osiguranja potrebnog broja stanova za sve zainteresirane zaštićene najmoprimce, zaštićene podstanare i predmnijevane najmoprimce u jedinici lokalne samouprave u kojoj stanuju u okviru programa društveno poticane stanogradnje odredbama članka članak 28.h propisuje se dužnost Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama, Grada Zagreba i jedinica lokalne samouprave da prilikom izrade i donošenja provedbenih programa društveno poticane stanogradnje uzimaju u obzir iskazani interes za najam, odnosno kupnju stana od strane zaštićenih najmoprimaca, zaštićenih podstanara i predmnijevanih najmoprimaca

Prema odredbama članka 28.i 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 u programima Republike Hrvatske za subvencioniranje kredita koje građani uzimaju od kreditnih institucija za kupnju stana ili kuće, odnosno gradnju kuće radi rješavanja svojeg stambenog pitanja, pod uvjetom da se najmodavcu obveže otkazati ugovor o najmu stana i predati mu stan u roku od najviše dvije godine od dana dobivanja subvencioniranog kredita. Navedeno se na odgovarajući se način primjenjuju i na predmnijevanog najmoprimca. Na taj se način olakšava spomenutim najmoprimcima i podstanaru otplata kredita za kupnju stana. Nadalje, odredbama ovoga članka rješava se problem moguće konkurencije zahtjeva više zaštićenih najmoprimaca, zaštićenih podstanara i/ili predmnijevanih najmoprimaca za subvencioniranje kredita na način da 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. Odluka o dodjeli subvencije kredita donesena protivno navedenom je ništava.

Prema odredbama članka 28.j zaštićeni najmoprimac i zaštićeni podstanar u stanu koji nije u vlasništvu jedinice lokalne samouprave, jedinice područne (regionalne) samouprave ili Republike Hrvatske koji je navršio 70 godina života ima pod jednakim uvjetima prednost pred drugim zainteresiranim osobama prilikom primanja u dom za starije i nemoćne osobe čiji je osnivač Republika Hrvatska ili jedinica lokalne samouprave na području jedinice lokalne samouprave na kojemu stanuje ili na području druge jedinice lokalne samouprave, pod uvjetom da se najmodavcu obveže otkazati ugovor o najmu stana i predati mu stan po primanju u dom. Navedeno se na odgovarajući način primjenjuju i na predmnijevanog najmoprimca. Na taj se način olakšava rješavanje stambenog pitanja navedenih osoba koje su starije i koje žele živjeti u domu za starije i nemoćne osobe. U slučaju konkurencije zahtjeva više zaštićenih najmoprimaca, zaštićenih podstanara i/ili predmnijevanih najmoprimaca za prijem u dom, 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. Odluka o primanju u dom donesena protivno navedenom je ništava.

Odredbama članka 28.k, 28.l i 28.m uređuje se pitanje prava najmoprimca i zaštićenog podstanara iz članka 28.d ovoga Zakona kojem je prestalo pravo na zaštićenu najamninu i druga prava zaštićenog najmoprimca i predmnijevanog najmoprimca, 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. rujna 2023. do 31. kolovoza 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 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, odnosno po službenoj dužnosti u slučaju promijene podataka značajnih za utvrđivanje prava na subvenciju najamnine ili izračun visine njezina mjesečnog iznosa. Protiv navedenog rješenja ne može se izjaviti žalba, ali se može pokrenuti upravni spor. 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. studenog 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. rujna 2023. godine, te se nakon isteka tog dana, odnosno roka ne može više podnijeti. Zahtjev podnesen nakon 1. studenog 2023. godine, odnosno po proteku roka od 60 dana od dana ostvarenja uvjeta za stjecanje prava na subvenciju najamnine, odbacuje se rješenjem. Protiv tog rješenja ne može se izjaviti žalba, ali se može pokrenuti upravni spor. 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 31. kolovoza 2023. godine, te visina slobodno ugovorene najamnine i veličina stana koji je u najmu neposredno iza 31. kolovoza 2023. godine.

Odredbama članka 28.n uređuje se pravo zaštićenog najmoprimca i zaštićenog podstanara u stanu koji nije u vlasništvu jedinice lokalne samouprave, jedinice područne (regionalne) samouprave ili Republike Hrvatske te zaštićenog najmoprimca i zaštićenog podstanara iz članka 28.c ovoga Zakona kojem je prestalo pravo na zaštićenu najamninu i druga prava zaštićenog najmoprimca i predmnijevanom najmoprimcu, na pomoć u pronalaženju i posredovanju u sklapanju ugovora o najmu, odnosno kupovini stana ili kuće na

području jedinice lokalne samouprave na kojemu stanuje ili na području druge jedinice lokalne samouprave. Na taj se način spomenutim osobama koje su starije ili nisu vične pronalazaženju novog stana i sklapanju ugovora o najmu ili kupoprodaji osigurava stručna pomoć o trošku države. Spomenutu pomoć u pronalazaženju i posredovanju pruža Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama na pisani zahtjev zaštićenog najmoprimca, zaštićenog podstanara, zaštićenog najmoprimca i zaštićenog podstanara iz članka 28.c ovoga Zakona kojem je prestalo pravo na zaštićenu najamninu i druga prava zaštićenog najmoprimca, odnosno predmnijevanog najmoprimca.

### **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 da će se postupci započeti po odredbama Zakona 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) do dana stupanja na snagu ovoga Zakona dovršiti po odredbama tog Zakona. Iznimno od toga u postupcima započetim po odredbama članka 21., odnosno 40. Zakona 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) do dana stupanja na snagu ovoga Zakona primjenjuju se odredbe članka 1., odnosno članka 4. ovoga Zakona. Propisana iznimka kojom je propisana retroaktivna primjena spomenutih odredbi je nužna jer u navedenim člancima Zakona postoji pravna praznina koja onemogućava njihovu primjenu, a koja se praznina, sukladno Odluci Ustavnog suda Republike Hrvatske od 31. ožujka 1998. godine (Narodne novine, broj 48/98), popunjava ovim Zakonom. Naime, tom Odlukom ukinuta je odredba članka 21. stavka 2. Zakona o najmu stanova 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 i odredba članka 40. stavka 2. istog Zakona 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. 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 o najmu stanova, 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.

### **Uz članak 6.**

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 na stanu koji nije u vlasništvu jedinice lokalne samouprave, jedinice područne (regionalne) samouprave ili Republike Hrvatske, koji najmoprimac, čiji bračni drug, životni partner ili 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 7.**

Odredbom ovoga članka propisuje se dužnost središnjeg tijela državne uprave nadležnog za hrvatske branitelje, Grada Zagreba i jedinice lokalne samouprave da u roku od 15 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona javnom objavom i na drugi primjereni način pozovu zaštićene najmoprimce, zaštićene podstanare i predmnijevane najmoprimce na podnošenje zahtjeva iz članka 28.b stavaka 1. i 2. ovoga Zakona.

### **Uz članak 8.**

Odredbama ovoga članka propisuje se dužnost Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama, Grada Zagreba i jedinica lokalne samouprave da u roku od 60 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona javnom objavom i na drugi primjereni način pozovu zaštićene najmoprimce, zaštićene podstanare i predmnijevane najmoprimce zainteresirane za najam, odnosno kupnju stanova na temelju propisa kojima se uređuje društveno poticana stanogradnja da u roku od godine dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona podnesu pisane prijave iz članka 28.h ovoga Zakona u kojima iskazuju interes za najam, odnosno kupnju stana. Prema tim odredbama u spomenutom pozivu navode se i

podaci koje moraju sadržavati pisane prijave u kojima se iskazuje interes za najam, odnosno kupnju stana.

#### **Uz članak 9.**

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

### **IV. OCJENA POTREBNIH SREDSTVA ZA PROVOĐENJE ZAKONA**

Prema podacima Državnog zavoda za statistiku, prikupljenim popisom stanovništva iz 2011. godine, u Republici Hrvatskoj ima 3.726 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 m<sup>2</sup>.

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. rujna 2018. do 31. kolovoza 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 676.367,37 kuna i to: za 2018. godinu 15.030,39 kuna, za 2019. godinu 60.121,54 kuna, za 2020. godinu 105.212,70 kuna, za 2021. godinu 150.303,86 kuna, za 2022. godinu 195.395,02 kuna i za 2023. godinu 150.303,86 kuna. Navedeni iznosi, kao i iznosi koje će u proračunu za navedenu namjenu biti potrebno osigurati nakon 31. kolovoza 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. rujna 2018. do 31. kolovoza 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 2.705.469,47 kuna i to: za 2018. godinu

60.121,54 kuna, za 2019. godinu 240.486,17 kuna, za 2020. godinu 420.850,81 kuna, za 2021. godinu 601.215,44 kuna, za 2022. godinu 781.580,07 kuna i za 2023. godinu 601.215,44 kuna. Navedeni iznosi, kao i iznosi koje će u proračunu za navedenu namjenu biti potrebno osigurati nakon 31. kolovoza 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 3.726 stana približno u sljedećih šest godina za 11.356.194,75 kuna i to u 2018. godini za 252.058,69 kuna, u 2019. godini za 1.008.686,53 kuna, u 2020. godini za 1.766.217,98 kuna, u 2021. godini za 2.523.749,43 kuna, u 2022. godini za 3.281.280,88 kuna i za 2023. godinu 2.524.201,24 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. rujna 2023. do 31. kolovoza 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 3.632 stanova. Iznos subvencija odnosio bi se na primjereni pripadajući stan određen prema izrazu  $(30+15*bo)$  m<sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup> u kunskoj 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. rujna 2023. do 31. kolovoza 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.

**V. RAZLIKE IZMEĐU RJEŠENJA KOJA SE PREDLAŽU U ODNOSU NA RJEŠENJA IZ PRIJEDLOGA ZAKONA I RAZLOZI ZBOG KOJIH SU TE RAZLIKE NASTALE**

Hrvatski sabor je na 7. sjednici održanoj 2. ožujka 2018. godine u prvom čitanju raspravljao o Prijedlogu zakona o izmjenama i dopuni Zakona o najmu stanova, kojeg je prihvatio zaključkom, s time da su predlagatelju upućene sve primjedbe, prijedlozi i mišljenja iznesena u raspravi radi pripreme Konačnog prijedloga zakona.

U skladu s navedenim prikupljeni i obrađeni su dodatni podaci, razmotrene su primjedbe i prijedlozi izneseni u raspravi, kao i naprijed opisane razlozi zbog kojih se zakon donosi te je izrađen Konačni prijedlog zakona o izmjenama i dopuni Zakona o najmu stanova koji se od Prijedloga toga zakona razlikuje u sljedećem:

- promijenjen je datum od kojega se počinje povećavati zaštićena najamnina sa 1. srpnja 2018. godine na 1. rujna 2018. godine i datum prestanka prava na zaštićenu najamninu sa 1. srpnja 2023. godine na 1. rujna 2023. godine

- osigurava se sudska zaštita osobama koje imaju pravo na subvencioniranje povećanja zaštićene najamnine u slučaju da Republika Hrvatska, jedinica lokalne samouprave, odnosno Grad Zagreb istu ne isplaćuje

- uvodi se mjera kojom se osigurava izgradnja potrebnog broja stanova u okviru programa društveno poticane stanogradnje za najam, odnosno kupnju svih zainteresiranih zaštićenih najmoprimaca, zaštićenih podstanare i predmnijevanih najmoprimaca

- zainteresiranim zaštićenim najmoprimcima, zaštićenim podstanarima i predmnijevanim najmoprimcima daje se pod jednakim uvjetima prednost pred drugim zainteresiranim osobama u programima Republike Hrvatske za subvencioniranje kredita koje građani uzimaju od kreditnih institucija za kupnju stana ili kuće, odnosno gradnju kuće radi rješavanja svojeg stambenog pitanja

- zainteresiranim zaštićenim najmoprimcima, zaštićenim podstanarima i predmnijevanim najmoprimcima koji su navršili 70 godina života osigurava se pod jednakim uvjetima prednost pred drugim zainteresiranim osobama prilikom primanja u dom za starije i nemoćne osobe čiji je osnivač Republika Hrvatska ili jedinica lokalne samouprave na području jedinice lokalne samouprave na kojemu stanuju ili na području druge jedinice lokalne samouprave

- osigurava se sudska zaštita osobama koje imaju pravo na subvenciju slobodno ugovorene najamnine u vezi s utvrđivanjem prava na istu i izračunom njezina iznosa.

- osigurava se stručna pomoć zaštićenim najmoprimcima, zaštićenim podstanarima i predmnijevanim najmoprimcima, te osobama kojima je prestao status zaštićenih najmoprimaca i zaštićenih podstanara u pronalaženju i posredovanju u sklapanju ugovora o najmu, odnosno kupovini stana ili kuće na području jedinice lokalne samouprave na kojemu stanuje ili na području druge jedinice lokalne samouprave.

## **VI. PRIJEDLOZI PRIMJEDBE I MIŠLJENJA DANI NA PRIJEDLOG ZAKONA KOJE PREDLAGATELJ NIJE PRIHVATIO S RAZLOZIMA NEPRIHVAĆANJA**

### **ODBOR ZA PRAVOSUĐE**

Navodi se da je predmetni Prijedlog ustavnopravno dvojben, jer da se njime zadire u ljudska i civilizacijska prava.

Ne prihvaća se jer prijedlog u navedenom smislu nije dvojben već se njime, upravno suprotno, Zakon o najmu stanova usklađuje s Ustavom sukladno odluci Ustavnog suda

Republike Hrvatske od 31. ožujka 1998. godine (Narodne novine, broj 48/98) i presudom Europskog suda za ljudska prava je u predmetu *Statileo protiv Hrvatske* i drugim presudama istog suda u sličnim predmetima.

Navodi se da predmetnim Prijedlogom ne štite ni vlasnici stanova ni zaštićeni najmoprimci jer da se protekom roka od pet godina ne rješava pitanje najmoprimaca pa da je nužno razraditi sustav zbrinjavanja.

Ne prihvaća se jer se prijedlogom štite i vlasnici stanova i zaštićeni najmoprimci. Vlasnici stanova tako što im se u posjed u razumnom roku vraćaju stanovi, odnosno time što im se u razumnom roku omogućava slobodno raspolaganje sa stanovima, a najmoprimcima se ostavlja razuman rok u kojemu mogu uz pomoć države i više povlastica propisanih u svrhu njihova zbrinjavanja konačno riješiti svoje stambeno pitanje. Istovremeno prema predmetnom prijedlogu potpunu skrb nad stambenim zbrinjavanjem osoba u lošijem položaju preuzima Republika Hrvatska, odnosno jedinice lokalne samouprave.

Izraženo je mišljenje prema kojemu se država, predlažući predmetni Zakon nije uključila u dovoljnoj mjeri, te da se predmetna problematika treba riješiti kroz program zbrinjavanja korištenjem sredstava od otkupa stanova.

Ne prihvaća se jer ta sredstva nisu namijenjena tome, a i zato jer bi se time izazvala nepravda u odnosu na sve građane koji stanuju u iznajmljenim stanovima, a koji se ne bi zbrinjavali tim sredstvima.

Izraženo je mišljenje prema kojemu je potrebno napraviti distinkciju između kupljenih i naslijeđenih stanova.

Ne prihvaća se jer bi to bilo protivno Ustavu i važećim zakonima, obzirom da isti poznaju samu jednu vrstu vlasništva i ne razlikuju različite sadržaje prava vlasništva obzirom na način stjecanja stvari.

Predlaže se zaštićenim najmoprimcima nositeljima stanarskih prava osigurati otkup odgovarajućih nekretnina prema uvjetima koji su vrijedili 1996. godine.

Ne prihvaća se jer bi to izazvalo nepravdu u odnosu na sve građane koji nisu bili i nisu u mogućnosti kupiti stan pod takvim uvjetima to nisu osigurana sredstva.

## ODBOR ZA RAD, MIROVINSKI SUSTAV I SOCIJALNO PARTNERSTVO

Izraženo je mišljenje po kojemu treba razlikovati privatne vlasnike ovisno o načinu i vremenu stjecanja nekretnine jer da je poznato da među vlasnicima postoji nemali broj prekupaca.

Ne prihvaća se jer bi to bilo protivno Ustavu i važećim zakonima, obzirom da isti poznaju samu jednu vrstu vlasništva i ne razlikuju različite sadržaje prava vlasništva obzirom na način stjecanja stvari.

Izraženo je mišljenje po kojemu država diskriminira zaštićene najmoprimce koji žive preko 50 godina legalno u stanovima u kojima su imali stanarsko pravo zbog kojeg nisu mogli steći drugi stan.

Ne prihvaća se jer se postupno smanjivanje i ukidanje povlastice stanovanja u tuđem stanu (stanu u vlasništvu drugog građana) uz simboličnu najamninu ne može smatrati diskriminacijom. Tvrdnja pak da je stanarsko pravo na stanu u vlasništvu drugog građana ili status zaštićenog najmoprimca predstavljao zapreku za stjecanje drugog stana nije točna je svaki nosilac stanarskog

prava i zaštićeni najmoprimac uvijek mogao i danas može slobodno na tržištu kupiti ili iznajmiti drugi stan.

Istaknuto je mišljenje prema kojem bi bilo pravično rješenje da Republika Hrvatska kompenzira troškove jednoj ili drugoj strani, odnosno obešteti privatne vlasnike ako oni žele prodati stan, a najmoprimcima da prizna sve troškove ulaganja u stan, ili da zaštićenim najmoprimcima osigura odgovarajući stan.

Ne prihvaća se jer takvo rješenje ne bi bilo pravično u odnosu na građane koji godinama stanuju u iznajmljenim stanovima i plaćaju slobodno ugovorene najamnine, za razliku od zaštićenih najmoprimaca koji godinama žive u iznajmljenim stanovima i plaćaju simboličnu najamninu. Pitanje, pak, ulaganja najmoprimaca u stanove u kojima stanuju uređeno je Zakonom o obveznim odnosima i ne može se uređivati predmetnim Zakonom.

### ODBOR ZA RATNE VETERANE

Naglašeno je da Zakon o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji kao zapreku za stambeno zbrinjavanje HRVI-a iz Domovinskog rata i članova obitelji smrtno stradalih, zatočenih i nestalih hrvatskih branitelja izrijeком navodi status zaštićenog najmoprimca te je ovaj Prijedlog zakona u koliziji s njim.

Ne prihvaća se. Najme, točna je tvrdnja da Zakon o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji kao zapreku za stambeno zbrinjavanje HRVI-a iz Domovinskog rata i članova obitelji smrtno stradalih, zatočenih i nestalih hrvatskih branitelja prema tom Zakonu izrijeком navodi status zaštićenog najmoprimca. Međutim, predloženi Zakon nije u koliziji sa navedenim pravilom jer je status zaštićenog najmoprimca prema spomenutom Zakonu zapreka za stambeno zbrinjavanje prema tom Zakonu, a ne prema predloženom Zakonu.

Izraženo je mišljenje da se problem 19 osoba sa statusom HRVI-a iz Domovinskog rata ili člana obitelji smrtno stradalog, zatočenog ili nestalog hrvatskog branitelja koji imaju status zaštićenog najmoprimca mogao riješiti dopunom Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji, a ne na ovaj način.

Ne prihvaća se jer dopuna Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji ne može biti predmet predloženog Zakona.

### PLENARNA SJEDNICA

#### **Branimir Bunjac u ime Kluba zastupnika Živog zida i SNAGA-e**

Navodi da je aktualna Vlada Republike Hrvatske primijetila da su na europskom sudu za ljudska prava donesene presude u korist vlasnika stanova, od presude Statileo pa nadalje, te da pod pritiskom i uputama Europske unije želi riješiti problem zaštićenih najmoprimaca ali na način da odgode rješavanje toga problema u ciklusima po 5 godina što znači do 2023. i do 2028. godine kada aktualni premijer i ministri više neće biti na vlasti, te da takav način ne zadovoljava vlasnike ni najmoprimce. Navodi da vlasnici ne žele čekati 5 godina jer imaju pravo na tržišnu najamninu, odnosno 10 godina da uđu u posjed svojih nekretnina, te da žele da se problem riješi u roku najviše godine dana pozivajući se na primjer Republike Slovenije i da smatraju da najmoprimci imaju dvije ili tri nekretnine u svom vlasništvu a predstavljaju se kao budući beskućnici.

Ne prihvaća se jer tvrdnja da vlasnici stanova trebaju čekati 10 godina da bi ušli u posjed stana nije točna jer se predloženim Zakonom propisuje rok od 5 godina za stupanje u posjed istih, a koji rok se cijeni nužnim za omogućavanje postizanja sporazuma o slobodno ugovorenoj najamnini između najmoprimca i najmodavca, odnosno najmoprimcu za pronalaženje novog stana. Pri tome se ne nalazi da bi takav rok bio protivan spomenutoj presudi.

#### **Anka Mrak Taritaš (GLAS)**

Predlaže da Država zajedno s jedinicama lokalne samouprave ponudi stanove koje Država, tj. gradovi imaju u svom vlasništvu zaštićenim najmoprimcima u određenom vremenu kao zamjenski stan, da ga oni mogu otkupiti na način da ide velika subvencija ili oni koji to ne žele da ostanu u odnosu koji imaju i danas tj. u odnosu najamnine, tj. podstanar sa stanarinom ili da im se da neki rok u kojem će oni tu nekretninu otkupiti.

Ne prihvaća se jer takvo rješenje ne bi bilo pravično u odnosu na građane koji godinama stanuju u iznajmljenim stanovima i plaćaju slobodno ugovorene najamnine, za razliku od zaštićenih najmoprimaca koji godinama žive u iznajmljenim stanovima i plaćaju simboličnu najmninu. Osiguranje otkupa stana, pak, u kojemu zaštićeni najmoprimac stanuje protivno volji vlasnika stana bilo bi protivno Ustavu, Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i Zakonu o izvlaštenju i određivanju naknade.

#### **Branko Bačić u ime Kluba zastupnika HDZ-a**

Predlaže da se prijelaznim i završnim odredbama ovoga Zakona propiše da sudovi zatečene predmete u sporu rješavaju po ovom Zakonu.

Prihvaća se djelomično u dijelu koji se odnosi na završavanje postupaka po članku 21. i 40. važećeg Zakona u kojima postoji pravna praznina koja se, sukladno Odluci Ustavnog suda Republike Hrvatske, popunjava predloženim Zakonom. U preostalom dijelu se ne prihvaća jer za to nema potrebe, a i zato jer u određenim slučajevima mogućnost konzumiranja određenih prava prema predloženom Zakonu zahtjeva utvrđivanje prava prema važećem Zakonu.

#### **Branko Hrg u ime Kluba zastupnika HDS-a, HSLS-a i HDSSB-a**

Predlaže rješavanje predmetnog pitanja sredstvima fonda u kojem su država i jedinice lokalne samouprave ubirale sredstva od prodaje i najma stanova

Ne prihvaća se jer takav fond ne postoji, a isti nije moguće osnovati predloženim Zakonom jer je namjena sredstava ostvarenih prodajom stanova određena Zakonom o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo koji se predloženim Zakonom ne može mijenjati.

#### **Zlatko Hasanbegović (Neovisni za Hrvatsku)**

Smatra da odredba članka 28. koja uređuje pravo zaštićenog najmoprimca na prvokup u kojem stanuje, odnosno zadržavanje odredbi o prvokupu je protivno Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Iznosi i da predmetna odredba nema jasan cilj osim dodatnog ograničenja vlasničkih prava i to u neograničenom roku. S tim u vezi navodi kako je Ustavni sud 1999. ukinuo puno utemeljenje pravo prvokupa za bivše vlasnike iz Zakona o povratu imovine, a sada zadržava također zaštićene najmoprimce, a primjećuje da osoba i kad izgubi taj status, odnosno u slučaju u kojem osoba koja nema više nikakve veze s tim stanom, može se pojaviti sa svojim pravom prvokupa. Stajališta je da interes zaštićenog najmoprimca koji je

izašao iz stana, tj. bivšeg zaštićenog najmoprimca ne postoji te zaključuje pravo prvokupa treba potpuno ukinuti.

Ne prihvaća se jer se cijeni da pravo prvokupa u predmetnom slučaju nije protivno Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

Smatra, a obzirom na prijelazne i završne odredbe, tj., članak 5. kojom je određeno da danom stupanja na snagu ovoga zakona prestaju sva prava najmoprimca ako on, njegov bračni drug itd. imaju na dan stupanja na području RH u vlasništvu useljiv stan ili kuću, isto valja urediti na način da se "danom stupanja na snagu" zamijeni drugim vremenskim određenjem primjerice od 1996. godine. Navedeno smatra potrebnim iz razloga jer se predloženim uređenjem, mišljenja je, ostavlja mogućnost manipulacije fiktivnog prenošenja vlasništva na treće osobe do stupanja na snagu ovog zakona a predloženom izmjenom bi se iste manipulacije barem donekle spriječile. Iskazuje stav da vlasnicima treba vratiti neograničeno vlasništvo odmah.

Ne prihvaća se jer bi to predstavljalo propisivanje retroaktivne primjene zakona koja se u predmetnom slučaju ne može opravdati.

### **Bernarda Topolko u ime Kluba zastupnika HNS-a**

Navodi da u završnim odredbama treba propisati da sudovi donose odluku po novom zakonu kako bi se regulirala vlasnička pitanja na pravedan način.

Prihvaća se djelomično u dijelu koji se odnosi na završavanje postupaka po članku 21. i 40. važećeg Zakona u kojima postoji pravna praznina koja se, sukladno Odluci Ustavnog suda Republike Hrvatske, popunjava predloženim Zakonom. U preostalom dijelu se ne prihvaća jer za to nema potrebe, a i zato jer u određenim slučajevima mogućnost konzumiranja određenih prava prema predloženom Zakonu zahtjeva utvrđivanje prava prema važećem Zakonu.

Navodi da se u Prijedlogu zakona ne govori o garažama i šupama koje također koriste zaštićeni najmoprimci, a spominju ih vlasnici i tražit će i njihov povrat, s time da vlasnici imaju prijedlog da traže povredu za posjed i traže naknadu štete kao za poslovni prostor.

Ne prihvaća se jer garaže i šupe kao pertinencije stanova slijede pravnu sudbinu stanova.

Smatra da bi bilo potrebno ispitati svaki pojedini slučaj što se tiče zaštićenih najmoprimaca jer je svaki slučaj svoja priča.

Ne prihvaća se jer to nije moguće niti za to ima razloga obzirom da su predloženim Zakonom uzete u obzir sve relevantne okolnosti koje u tom smislu na odgovarajući način obuhvaćaju i sve pojedine slučajeve razvrstane u odgovarajuće kategorije.

### **Kažimir Varda u ime Kluba zastupnika Stranke rada i solidarnosti**

Iznosi primjedbu na članak 28.d. - smatra da treba propisati obvezu vlasnika stana da ponudi ugovor o najmu najmoprimcu.

Ne prihvaća se jer bi to opet bilo protivno volji vlasnika stana, a tim i protivno Ustavu i važećim zakonima.

Iznosi primjedbu na članak 28.e. - smatra da zaštićeni najmoprimci moraju biti obeštećeni za nužne i korisne troškove održavanja stana koje su oni podmirili, odnosno da nije uzeta u obzir činjenica da vlasnici stanova, unatoč činjenici da nisu imali mogućnost



ostvarivanja adekvatne koristi od svoje imovine, nisu imali niti obvezu podmirivanja bilo kakvih troškova za tu imovinu, osim pričuve i da su, u pravilu, sve nužne i korisne troškove održavanja stanova podmirivali zaštićeni najmoprimci. Smatra da je ovim Prijedlogom zakona potrebno propisati da zaštićeni najmoprimac i zaštićeni podstanar imaju pravo tražiti od vlasnika stana naknadu nužnih i korisnih troškova za održavanje stana i to od dana useljenja u takav stan do dana stupanja na snagu ovog Zakona.

Ne prihvaća se jer je predmetno pitanje uređeno Zakonom o obveznim odnosima i ne može se uređivati predloženim Zakonom.

### **Nenad Stazić (SDP)**

Smatra da se ovim prijedlogom zakona kažnjavaju najmoprimci koji nemaju novaca za kupovinu nekretnina.

Ne prihvaća se jer je predloženim Zakonom nitko ne kažnjava već se njime provodi Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske od 31. ožujka 1998. godine (Narodne novine, broj 48/98) i presuda Europskog suda za ljudska prava u predmetu *Statileo protiv Hrvatske* i drugih presuda istog suda u sličnim predmetima.

Smatra da država treba obeštetiti vlasnike stanova, a ne da to trebaju napraviti jedinice lokalne samouprave jer je država ta koja je oduzela te stanove.

Ne prihvaća se jer se predloženim Zakonom ne uređuje obeštećenje vlasnika stanova već povrat svih vlasničkih prava na stanovima u kojima su zaštićeni najmoprimci vlasnicima, dok je zbrinjavanje osoba koje na temelju posebnih propisa primaju stalnu socijalnu pomoć u djelokrugu jedinica lokalne samouprave, a ne države.

### **Branka Juričev-Martinčev (HDZ)**

Smatra da bi ovaj Prijedlog zakona trebao ispraviti dugogodišnju nepravdu, no smatra da ovim Prijedlogom zakonom ne štitimo ni najmodavce ni najmoprimce i da je nepravdu koja je učinjena, učinila država. Smatra da je potrebna jedna dobra analiza i da neće biti dovoljno izdvojiti samo 47 milijuna kuna iz državnog proračuna, ako krenu tužbe.

Ne prihvaća se jer se Prijedlogom štite i vlasnici stanova i zaštićeni najmoprimci. Vlasnici stanova tako što im se u posjed u razumnom roku vraćaju stanovi, odnosno time što im se u razumnom roku omogućava slobodno raspolaganje sa stanovima, a najmoprimcima se ostavlja razuman rok u kojemu mogu uz pomoć države i više povlastica propisanih u svrhu njihova zbrinjavanja konačno riješiti svoje stambeno pitanje. Istovremeno prema predmetnom prijedlogu potpunu skrb nad stambenim zbrinjavanjem osoba u lošijem položaju preuzima Republika Hrvatska, odnosno jedinice lokalne samouprave.

### **Franko Vidović (SDP)**

Smatra da situaciju treba riješiti u suradnji s ministarstvom koje prodaje stanove koji su državni portfelj.

Ne prihvaća se jer za to nema potrebe niti bi samo to moglo riješiti pitanja koja uređuje predloženi Zakon. Osim toga, pitanje mogućnosti povlaštene kupnje stanova u vlasništvu Republike Hrvatske koji su na prodaju uređeno je predloženim Zakonom.

Navodi da je SDP protiv ovog Prijedloga zakona zato što taj Prijedlog zakona ne rješava apsolutno ništa već će proizvesti tisuće sudskih sporova u budućnosti i proizvesti će velike odštete za državu.

Ne prihvaća se jer tvrdnja nije točna. Naime, predloženim Zakonom štite se i vlasnici stanova i zaštićeni najmoprimci. Vlasnici stanova tako što im se u posjed u razumnom roku vraćaju stanovi, odnosno time što im se u razumnom roku omogućava slobodno raspolaganje sa stanovima, a najmoprimcima se ostavlja razuman rok u kojemu mogu uz pomoć države i više povlastica propisanih u svrhu njihova zbrinjavanja konačno riješiti svoje stambeno pitanje. Istovremeno prema predmetnom prijedlogu potpunu skrb nad stambenim zbrinjavanjem osoba u lošijem položaju preuzima Republika Hrvatska, odnosno jedinice lokalne samouprave.

Smatra da Republika Hrvatska treba odgovorno postupati prema svojim građanima, te da je dom nepovrediv i da će ovaj Prijedlog zakona proizvesti nove društvene nepravde.

Ne prihvaća se jer donošenjem predloženog Zakona Republika Hrvatska prema svojim građanima, kako je to objašnjeno uz prethodnu primjedbu, postupa odgovorno i ne stvara situacije u kojima bi moglo doći do povrede prava na dom.

### **Branimir Bunjac (Živi zid)**

Navodi da Prijedlog Zakona ne nudi rješenja zbog čega postoji mogućnost pokretanja novih tužbi pred Ustavnim sudom Republike Hrvatske i Europskim sudom za ljudska prava. Ističe da se Prijedlogom Zakona stvari gledaju jednostrano, te da su se uzimale u obzir samo primjedbe i prijedlozi udruga vlasnika stanova.

Ne prihvaća se jer tvrdnja nije istinita. Naime, predloženim Zakonom omogućava se ostvarivanje svih sadržaja prava vlasništva na stanovima uz istovremenu zaštitu prava najmoprimaca. U tom smislu vlasnicima stanova se u razumnom roku vraćaju stanovi u posjed, odnosno vraća im se pravo na slobodno raspolaganje stanovima, a najmoprimcima se ostavlja razuman rok u kojemu mogu uz pomoć države i više povlastica propisanih u svrhu njihova zbrinjavanja konačno riješiti svoje stambeno pitanje. Istovremeno prema predmetnom prijedlogu potpunu skrb nad stambenim zbrinjavanjem osoba u lošijem položaju preuzima Republika Hrvatska, odnosno jedinice lokalne samouprave.

Navodi da su svi zaštićeni najmoprimci plaćali stambeni doprinos u bivšoj državi, da se od 1991. godine društveni stanovi otkupljuju, te da još uvijek stižu rate u državni proračun za otkup stanova. Ističe da u zaštićenom najmu ima 3000 obitelji, te da svaka obitelj prosječno posjeduje 62 m<sup>2</sup> stana, a da bi građenje 3000 stanova od 60 m<sup>2</sup>, po tržišnoj cijeni koštalo najviše milijardu i pol kuna, odnosno 300 milijuna kuna godišnje, koji novac se može uprihoditi od novca od prodaje društvenih stanova. Navodi da je novac od prodaje stanova prema odredbi članka 24. stavka 1. Zakona o prodaji stanova, na kojima postoji stanarsko pravo namjenski, što znači da on u državnom proračunu postoji.

Ne prihvaća se jer prema Zakonom o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo nije propisano da su sredstva ostvarena od prodaje stanova na temelju tog zakona namijenjena kupovini ili građenju stanova za zaštićene najmoprimce u stanovima u "privatnom" vlasništvu.

Rješavanje predmetnog problem do 2023. godine smatra neprihvatljivim te smatra da je isti potrebno riješiti za trajanja ovoga mandata Sabora tj. do 11. rujna 2020. godine.

Ne prihvaća se jer to nije dovoljno vremena u kojem zaštićeni najmoprimci mogu postići dogovor s vlasnicima stanova, pronaći druge stanove za najam, odnosno na drugi način riješiti svoje stambeno pitanje.

Navodi da Prijedlog Zakona i vlasnike stanova dovodi u neizvjesnost, da postoji mogućnost da ovaj Zakon ako se izglasa neće zaživjeti u praksi te da treba pronaći rješenje za zaštićene najmoprimce da oni budu zbrinuti na „civiliziran i human način“. Poziva da se Zakon povuče.

Ne prihvaća se jer je predloženi Zakon potpuno jasan te su osigurana sredstva za njegovu provedbu, dok je način "zbrinjavanja" najmoprimaca "civiliziran i human".

### **Gordan Maras (SDP)**

Ističe da je Zakon potrebno dodatno raspraviti i naći drugačije rješenje od predloženog. Navodi da je prema njegovu mišljenju prihvatljivo rješenje po kojem bi se najprije trebalo obešteti vlasnike po tržišnoj cijeni, a ako odbiju onda također po tržišnoj cijeni zaštićene najmoprimce, a koji bi si tim novcem mogli osigurati dostojanstven smještaj i dom.

Ne prihvaća se jer zaštićeni najmoprimci nemaju i ne mogu imati pravo za obeštećenje za to što su godinama stanovali u tuđim stanovima za simboličnu najamninu, a mogućnost osiguranja dostojanstvenog smještaja im se omogućava rokom od pet godina od dana stupanja na snagu u kojemu mogu pod povlaštenim uvjetima stanovati i drugim mjerama propisanim predloženim Zakonom kojima im se omogućava pronalaženja novog stana u slučaju da se s vlasnikom stana ne uspiju dogovoriti o sklapanju novih ugovora o najmu.

### **Arsen Bauk (SDP)**

Ističe da po njegovu mišljenju postoji samo jedan način rješenja ovog problema do kojega će se na kraju morati doći zakonskim rješenjem ili presudama Suda za ljudska prava koji će podnijeti oni čije pravo bude oštećeno ovim zakonskim rješenjem, a to je da ćemo vlasnike morati obešteti, a zaštićenim najmoprimcima omogućiti da se nađu u istom položaju kao i oni kojima je na temelju Zakona iz 1991. godine omogućena kupnja stanova na kojima imaju stanarsko pravo. Ističe da po njegovu mišljenju niti jedno drugačije rješenje neće biti konačno ni provedivo iako je ovo vjerojatno u ovom trenutku i najskuplje.

Ne prihvaća se jer je o predmetnom pitanju Ustavni sud Republike Hrvatske već donio Odluku (Narodne novine, br 32/05).

### **Ivan Pernar (Živi zid)**

Ukazuje na deklaraciju Saveza udruženja stanara Hrvatske u kojoj se navodi: “zahtijevamo jednakost pred zakonom svih stanara, nosioca stanarskog prava iz bivšeg društvenog sustava bez obzira na porijeklo stana. Zahtijevamo mogućnost otkupa stana za sve nosioce stanarskog prava bez obzira na porijeklo stana pod jednakim kriterijima i jednakim zakonskim uvjetima“, a koju je tada podržala i Hrvatska narodna stranka.

Ne prihvaća se jer se predloženim Zakonom ne uređuju pitanja vezana uz nosioce stanarskih prava niti uz otkup stanova. Osim toga određivanje otkupa stanova u kojima su zaštićeni najmoprimci protivno volji vlasnika bilo bi protivno Ustavu i važećim zakonima.

Smatra da će zbog ovog zakonskog rješenja za 5 godina najkasnije početi deložacije, a vjerojatno i ranije, zato jer zaštićeni najmoprimci neće imati otkuda plaćati stanarinu,

Ne prihvaća se jer je zaštićene najmoprimce koji ne mogu plaćati najamninu (osobe koje primaju stalnu socijalnu pomoć) dužna zbrinuti jedinica lokalne samouprave.

Navodi da ovakvo Zakonsko rješenje ne uvažava pitanje nepovredivosti doma, niti prava ljudi na stanovanje te da se zaštićenim najmoprimcima ovim zakonskim rješenjem ne nudi ništa, odnosno da im se ne nudi niti mogućnost korištenja državnih stanova uz povoljnu najamninu. Ističe da je s obzirom da država u vlasništvu ima praznih nekretnina, trebalo omogućiti zaštićenim najmoprimcima korištenje državnih stanova te plaćanje najamnine državi, a vlasnicima stanova da uđu u posjed svojih stanova, a da to nije učinjeno ovim Prijedlogom zakona. Navodi da ovaj zakon nije demokratski i da predstavlja socijalni obračun sa stanarima kao društvenom kategorijom i sa pravom na stanovanje kao ljudskim pravom kojeg priznaju sve međunarodne organizacije.

Ne prihvaća se jer navodi nisu istiniti. Naime, predloženim se Zakonom vodi računa o pravu na dom te su u svrhu njegove zaštite ostavlja dovoljno vremena za pronalaženje novog doma pri čemu se zaštićenim najmoprimcima omogućava korištenje stanova u sklopu projekata društveno poticane stanogradnje, što znači plaćanje najamnine koja je manja od slobodno ugovorene najamnine, odnosno mogućnost otkupa stana pod uvjetima koji su povoljniji od tržišnih. U svrhu, pak, osiguranja prava na dom osoba koje ne mogu plaćati ni takvu najamninu propisana je dužnost zbrinjavanja od strane jedinice lokalne samouprave.

### **Ivan Pernar u ime Kluba Živog zida i SNAGA-e**

Navodi da ne može prihvatiti argument da za rješenje ovoga problema nema novaca ili da nije bilo novaca, ističe da se tu radi o postavljanju prioriteta, a ne mogućnosti financiranja. Ističe da su prava građana na vlasništvo i na stanovanje stavljala na zadnje ovim prijedlogom Zakona, te da se jedna nepravda ispravlja drugom.

Ne prihvaća se jer tvrdnje nisu istinite. Naime, Provedba predloženog Zakona, kako je to detaljno obrazloženo u ne normativnom dijelu predmetnog Konačnog prijedloga zahtjeva značajna sredstva Republike Hrvatske i jedinica lokalne samouprave, dok se predloženim Zakonom nepravda ne ispravlja drugom nepravdom jer se prekidanje stanovanja u tuđim stanovima protivno volji njihovih vlasnika za simboličnu najamninu uz istovremeno poduzimanje mjera za omogućavanje osiguranja prava na dom, ne može smatrati nepravdom.

**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 najmoprimcu 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 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 otkazati ugovor o najmu stana sklopljen na neodređeno vrijeme samo u slučaju ako je najmoprimcu osigurao~~

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

(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 slučaju iz stavka 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. podstavcima 1. i 2. ovoga članka.

**Prilog:**

- Izvješće o provedenom savjetovanju sa zainteresiranom javnošću