Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**NACRT PRIJEDLOGA ZAKONA**

**o načinu izvršenja presuda Europskog suda za ljudska prava u skupini predmeta *Statileo protiv Hrvatske* (br. 12027/10) i odluke Ustavnog suda Republike Hrvatske broj: U-I-3242/2018 i dr.**

Zagreb, svibanj 2023.

SADRŽAJ

[I. OPĆE ODREDBE 1](#_Toc137054876)

[Predmet i svrha Zakona 1](#_Toc137054877)

[Članak 1. 1](#_Toc137054878)

[Područje primjene Zakona 1](#_Toc137054879)

[Članak 2. 1](#_Toc137054880)

[Pravni položaj zaštićenog najmoprimca za vrijeme provedbe Zakona 2](#_Toc137054881)

[Članak 3. 2](#_Toc137054882)

[Značenje pojmova 2](#_Toc137054883)

[Članak 4. 2](#_Toc137054884)

[Rješavanje upravnih stvari 4](#_Toc137054885)

[Članak 5. 4](#_Toc137054886)

[Komunikacija sa strankama i zaštita osobnih podataka 4](#_Toc137054887)

[Članak 6. 4](#_Toc137054888)

[II. PROGRAMSKI OKVIR 5](#_Toc137054889)

[Faze izvršenja sudskih odluka 5](#_Toc137054890)

[Članak 7. 5](#_Toc137054891)

[1. REGISTAR STANOVA 5](#_Toc137054892)

[Ustrojavanje Registra 5](#_Toc137054893)

[Članak 8. 5](#_Toc137054894)

[Sadržaj Registra 6](#_Toc137054895)

[Članak 9. 6](#_Toc137054896)

[Dostupnost podataka unesenih u Registar 6](#_Toc137054897)

[Članak 10. 6](#_Toc137054898)

[Pravilnici o Registru 7](#_Toc137054899)

[Članak 11. 7](#_Toc137054900)

[Prijava stana u Registar i dostava dokumentacije 7](#_Toc137054901)

[Članak 12. 7](#_Toc137054902)

[Pravne posljedice propuštanja roka prijave 8](#_Toc137054903)

[Članak 13. 8](#_Toc137054904)

[Unos podataka u Registar 9](#_Toc137054905)

[Članak 14. 9](#_Toc137054906)

[2. PROGRAM 9](#_Toc137054907)

[Upis stana u Program 9](#_Toc137054908)

[Članak 15. 9](#_Toc137054909)

[Početak provedbe Programa 9](#_Toc137054910)

[Članak 16. 9](#_Toc137054911)

[Završetak Programa 9](#_Toc137054912)

[Članak 17. 9](#_Toc137054913)

[3. PROGRAMSKE MJERE 10](#_Toc137054914)

[Subvencija najamnine tijekom trajanja Programa 10](#_Toc137054915)

[Članak 18. 10](#_Toc137054916)

[Lista programskih mjera 10](#_Toc137054917)

[Članak 19. 10](#_Toc137054918)

[Prva programska mjera 12](#_Toc137054919)

[Članak 20. 12](#_Toc137054920)

[Druga i treća programska mjera 12](#_Toc137054921)

[Članak 21. 12](#_Toc137054922)

[Četvrta programska mjera 13](#_Toc137054923)

[Članak 22. 13](#_Toc137054924)

[Red prvenstva u rješavanju predmeta 13](#_Toc137054925)

[Članak 23. 13](#_Toc137054926)

[III. NAKNADA ZBOG PREKOMJERNOG OGRANIČENJA PRAVA VLASNIŠTVA NA STANU 14](#_Toc137054927)

[Pravo na naknadu i način njezine isplate 14](#_Toc137054928)

[Članak 24. 14](#_Toc137054929)

[1. NAKNADA ŠTETE PREMA OPĆIM PRAVILIMA OBVEZNOG PRAVA 14](#_Toc137054930)

[Potraživanje naknade štete pred nadležnim sudom 14](#_Toc137054931)

[Članak 25. 14](#_Toc137054932)

[2. SOLIDARNA NAKNADA 15](#_Toc137054933)

[Opće pretpostavke za ostvarenje prava na solidarnu naknadu 15](#_Toc137054934)

[Članak 26. 15](#_Toc137054935)

[Razlozi za isključenje vlasnika iz kruga ovlaštenika prava na solidarnu naknadu 16](#_Toc137054936)

[Članak 27. 16](#_Toc137054937)

[Visina solidarne naknade 17](#_Toc137054938)

[Članak 28. 17](#_Toc137054939)

[Zahtjev za isplatu solidarne naknade 17](#_Toc137054940)

[Članak 29. 17](#_Toc137054941)

[Nadležnost i postupak u povodu zahtjeva za isplatu solidarne naknade 17](#_Toc137054942)

[Članak 30. 17](#_Toc137054943)

[IV. POVREDE ODREDABA OVOGA ZAKONA 17](#_Toc137054944)

[Kažnjiva ponašanja stranaka 17](#_Toc137054945)

[Članak 31. 17](#_Toc137054946)

[Pisana opomena 18](#_Toc137054947)

[Članak 32. 18](#_Toc137054948)

[Novčana sankcija 18](#_Toc137054949)

[Članak 33. 18](#_Toc137054950)

[V. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE 19](#_Toc137054951)

[Članak 34. 19](#_Toc137054952)

# 

# OPĆE ODREDBE

### Predmet i svrha Zakona

#### 

1. Ovim se Zakonom uređuje način izvršenja presuda Europskog suda za ljudska prava u skupini predmeta *Statileo protiv Hrvatske* (presuda, zahtjev br. 12027/10, 10. srpnja 2014.) te odluke Ustavnog suda Republike Hrvatske broj: U-I-3242/2018 i dr. od 14. rujna 2020. („Narodne novine“, br. 105/20.).
2. Ovim se Zakonom ispravljaju posljedice nepravične raspodjele socijalnog i financijskog tereta uzrokovanog reformom stambenog zakonodavstva propisanom Zakonom o najmu stanova („Narodne novine“, br. 91/96., 48/98., 66/98., 22/06., 68/18., 105/20.; u daljnjem tekstu: Zakon o najmu stanova) na štetu vlasnika stanova te se istodobno omogućuje zaštićenim najmoprimcima pravo na dom.

### Područje primjene Zakona

#### 

1. Ovaj se Zakon primjenjuje na stanove u vlasništvu fizičkih i pravnih osoba u kojima na dan njegova stupanja na snagu stanuje osoba kojoj su Zakonom o najmu stanova priznata prenosiva prava i obveze zaštićenog najmoprimca po osnovi bivšeg stanarskog prava, odnosno osoba na koju su prešli prava i dužnosti zaštićenog najmoprimca iz ugovora o najmu stana sa zaštićenom najamninom na temelju Zakona o najmu stanova odnosno iz sudske presude kojom je zamijenjen ugovor o najmu stana sa zaštićenom najamninom (u daljnjem tekstu: zaštićeni najmoprimac).
2. Odredbe ovoga Zakona o zaštićenim najmoprimcima primjenjuju se i na zaštićene podstanare, ako ovim Zakonom nije drugačije određeno.
3. Na stanove iz stavka 1. ovoga članka koji su u suvlasništvu više fizičkih ili pravnih osoba, odnosno u suvlasništvu fizičkih ili pravnih osoba i jedinica lokalne samouprave, jedinica područne (regionalne) samouprave ili Grada Zagreba na odgovarajući se način primjenjuju odredbe ovog zakona.
4. Ako je jedan od suvlasnika stana iz stavka 1. ovoga članka Republika Hrvatska, u odnosu na ostale na ostale suvlasničke dijelove, na odgovarajući se način primjenjuju odredbe ovog Zakona. Prilikom rješavanja vlasničkih odnosa na takvim stanovima, prednost se daje razvrgnuću suvlasničke zajednice isplatom, a osobito ako je zaštićeni najmoprimac iskazao namjeru da otkupi stan u kojem slučaju će se Republika Hrvatska isplatiti ostale suvlasnike.
5. Ovaj se Zakon ne primjenjuje na stanove u kojima stanuju zaštićeni najmoprimci na temelju Zakona o najmu stanova na kojima ne postoji suvlasništvo, već su vlasnici stanova isključivo jedinice lokalne samouprave, jedinica područne (regionalne) samouprave, Grad Zagreb i Republika Hrvatska.

### Pravni položaj zaštićenog najmoprimca za vrijeme provedbe Zakona

#### 

1. Za vrijeme provedbe ovoga Zakona pravni položaj zaštićenog najmoprimca odnosno zaštićenog podstanara iz članka 2. stavaka 1. i 2. ovoga Zakona, ustanovljen Zakonom o najmu, ostaje neizmijenjen, ako ovim Zakonom nije drugačije određeno.
2. Pravni položaj zaštićenog najmoprimca odnosno zaštićenog podstanara može se izmijeniti i ako za vrijeme provedbe ovoga Zakona bude donesena pravomoćna sudska odluka kojom se nalaže njegova promjena.

### Značenje pojmova

#### 

1. Pojedini pojmovi u smislu ovoga Zakona imaju sljedeće značenje:
2. *Agencija* je Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama;
3. *članovi obiteljskog domaćinstva zaštićenog najmoprimca* su članovi porodičnog domaćinstva bivšeg nositelja stanarskog prava u smislu Zakona o stambenim odnosima, koji su zajedno s njim u stanu stanovali od 5. studenoga 1994. do 5. studenoga 1996.;
4. *nadležni ministar* je ministar nadležan za poslove stanovanja, a *nadležno ministarstvo* je ministarstvo nadležno za poslove stanovanja;
5. *nadležni upravni odjel* je upravni odjel jedinice lokalne samouprave i Grada Zagreba nadležan za poslove stanovanja;
6. *nadležno tijelo porezne uprave* je područni ured ili ispostava porezne uprave ministarstva nadležnog za financije;
7. *naknada* je naknada koju Republika Hrvatska, ako su ispunjene propisane pretpostavke, isplaćuje ovlašteniku prava na naknadu zbog prekomjernog ograničenja njegova prava vlasništva na stanu uzrokovanog reformom stambenog zakonodavstva propisanom Zakonom o najmu stanova;
8. *odgovarajuća najamnina* je iznos najamnine u visini prosječne slobodno ugovorene najamnine na tržištu umanjene za iznos zaštićene najamnine;
9. *odgovarajući stan* u odnosu na zaštićenog najmoprimca je stan u istoj općini ili gradu koji odgovara mjerilu „jedna osoba - jedna soba“, a broj soba u njemu nije veći od broja soba u stanu u vlasništvu fizičke ili pravne osobe u kojem zaštićeni najmoprimac stanuje odnosno iz kojeg se iseljava; *odgovarajući stan* u odnosu na zaštićenog podstanara je jednosobni stan u istoj općini ili gradu;
10. *osobe javnog prava* su Republika Hrvatska, Grad Zagreb i jedinica lokalne samouprave kada poduzimaju radnje ili provode postupke na temelju ovoga Zakona;
11. *ovlaštenik prava na naknadu* je fizička osoba ili pravna osoba koja je na dan stupanja na snagu Zakona o najmu stanova 5. studenoga 1996. bila vlasnik stana u kojem je stanovao bivši nositelj stanarskog prava kojemu su priznata prava i obveze zaštićenog najmoprimca, a na kojem ta osoba ili njezini pravni sljednici imaju neprekinuto pravo vlasništva i na dan stupanja na snagu ovoga Zakona (pravni kontinuitet sljedništva nositelja prava vlasništva), a taj dan na stanu i dalje postoji pretvorbeni teret zaštićenog najma po osnovi bivšeg stanarskog prava (pravni kontinuitet sljedništva nositelja bivšeg stanarskog prava i nositelja prava na zaštićeni najam po osnovi bivšeg stanarskog prava), ako ispunjava pretpostavke propisane ovim Zakonom,
12. *Pravila* su pravila iz članka 7. stavka 3. alineje 2. ovoga Zakona kojima se propisuju način i kalendar isplate naknade;
13. *Pravilnik o sadržaju podataka o stanovima i osobama koje plaćaju zaštićenu najamninu* je pravilnik ministra graditeljstva i prostornoga uređenja objavljen u „Narodnim novinama“, br. 101/18., koji je stupio na snagu 24. studenoga 2018.;
14. *pripadnik ranjive skupine* je fizička osoba koja je vlasnik stana ili je zaštićeni najmoprimac odnosno zaštićeni podstanar, a koja je navršila 70 godina života ili je slabog imovnog stanja ili je ranjiva s obzirom na teško zdravstveno stanje odnosno invaliditet;
15. *Program* je program iz članka 7. stavka 3. alineje 1. ovoga Zakona kojim se propisuju mjere za izvršenje presuda i odluke iz članka 1. stavka 1. ovoga Zakona;
16. *prosječna slobodno ugovorena najamnina na tržištu* je najamnina čija se visina utvrđuje tako da se izračuna prosječna visina slobodno ugovorenih najamnina na tržištu iz ugovorâ o najmu stanova sklopljenih na neodređeno vrijeme u Gradu Zagrebu odnosno u istoj jedinici lokalne samouprave za stanove koji se po površini, opremljenosti i položaju odnosno stambenoj zoni mogu usporediti sa stanom na kojem postoji pretvorbeni teret zaštićenog najma, koje podatke nadležnom ministarstvu dostavljaju nadležno tijelo porezne uprave i nadležni upravni odjeli, a koje u „Narodnim novinama“ zbirno objavljuje nadležno ministarstvo u prosincu tekuće godine za sljedeću kalendarsku godinu, i to za Grad Zagreb i za sve jedinice lokalne samouprave u kojima su registrirani stanovi u vlasništvu fizičkih i pravnih osoba na kojima postoji pretvorbeni teret zaštićenog najma po osnovi bivšeg stanarskog prava;
17. *Registar* je Registar stanova u vlasništvu fizičkih i pravnih osoba u kojima stanuju zaštićeni najmoprimci po osnovi bivšeg stanarskog prava i zaštićeni podstanari, koji ustrojava i vodi nadležno ministarstvo u elektroničkom obliku;
18. *službena osoba* je službena osoba nadležnog ministarstva koja je ovlaštena za provedbu upravnih postupaka u upravnim stvarima o kojima se odlučuje u provedbi ovoga Zakona i za provedbu postupaka sklapanja nagodbi odgovarajućom primjenom zakona kojim se uređuje opći upravni postupak, te koja je odgovorna za unos u Registar potrebnih podataka o stanu, uključujući pripadajuću dokumentaciju, te podataka o svim aktima, radnjama i mjerama koje se sukcesivno donose, provode odnosno poduzimaju u pojedinom predmetu;
19. *stan* ili *stan na kojem* *postoji pretvorbeni teret zaštićenog najma* je stan iz članka 2. stavka 1. ovoga Zakona koji je, kao jedinstvena zatvorena građevinska cjelina s posebnim ulazom, namijenjen za stanovanje, a sastoji se od skupa prostorija koji čine jedna ili više soba i prijeko potrebne sporedne prostorije;
20. *stranke* su vlasnik stana i zaštićeni najmoprimac odnosno zaštićeni podstanar iz članka 2. stavaka 1. i 2. ovoga Zakona;
21. *vlasnik stana* je fizička osoba ili pravna osoba čije je pravo vlasništva na stanu prekomjerno ograničeno uslijed pretvorbe bivšeg stanarskog prava na tom stanu u zaštićeni najam, ili više vlasnika u statusu suvlasnika, odnosno njihovi pravni sljednici;
22. *Zakon o* *naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine* je zakon objavljen u „Narodnim novinama“, br. 92/96., 92/99., 39/99., 42/99., 43/00., 131/00., 27/01., 34/01., 65/01., 118/01., 80/02., 81/02., 98/19., koji je na snazi od 1. siječnja 1997.;
23. *Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo* je zakon objavljen u „Narodnim novinama“, br. 27/91., 54/91., 6/92., 8/92., 8/92., 33/92., 43/92. - službeni pročišćeni tekst, 46/92., 49/92., 69/92., 87/92., 25/93., 26/93., 48/93., 2/94., 29/94., 44/94., 47/94., 58/95., 103/95., 11/96., 76/96., 111/96., 11/97., 103/97., 68/98., 163/98., 22/99., 96/99., 120/00., 94/01., 78/02., 113/02., koji je na snazi od 19. lipnja 1991.;
24. *Zakon o stambenim odnosima* je zakon bivše Socijalističke Republike Hrvatske odnosno Republike Hrvatske objavljen u „Narodnim novinama“, br. 51/85., 42/86., 37/88., 47/89., 12/90., 22/90., 51/90., 22/92., 58/93., 70/93., 99/96., 99/96., koji je stupio na snagu 25. prosinca 1985. i prestao je važiti dijelom 5. studenoga 1996., a dijelom 1. siječnja 1997.;
25. *zaštićena najamnina* je najamnina koju, u skladu sa Zakonom o najmu stanova, vlasniku stana plaća zaštićeni najmoprimac, a koja je na temelju uvjeta i mjerila što ih utvrđuje Vlada Republike Hrvatske određena u ugovoru ili sudskoj presudi koja zamjenjuje ugovor o najmu stana sa zaštićenom najamninom, odnosno koju vlasniku stana plaća zaštićeni podstanar;
26. *zaštićeni podstanar* je osoba koja je stekla status podstanara zaštićenog prema propisima koji su vrijedili do stupanja na snagu Zakona o najmu stanova 5. studenoga 1996., a kojoj je Zakonom o najmu stanova zajamčeno zadržavanje tog statusa te su joj priznata neprenosiva prava zaštićenog podstanara bez obzira na promjene najmoprimca, odnosno najmodavca, uz obvezu plaćanja zaštićene najamnine vlasniku stana razmjerno površini dijela stana kojim se koristi i uz mogućnost da joj se otkaže podnajam samo iz razloga zbog kojih se otkaz stana može dati zaštićenom najmoprimcu.
27. Izrazi i pojmovi koji se koriste u ovome Zakonu, a imaju rodno značenje odnose se jednako na muški i ženski rod.

### Rješavanje upravnih stvari

#### 

1. Upravne stvari u pojedinom predmetu rješavaju se primjenom zakona kojim se uređuje opći upravni postupak.
2. Protiv rješenja nadležnog ministarstva žalba nije dopuštena, ali stranke imaju pravo pokretanja upravnog spora koji se u pravilu vodi kao spor pune jurisdikcije. Nadležni upravni sud mora donijeti odluku o tužbi u roku od 90 dana. Visoki upravni sud Republike Hrvatske mora donijeti odluku o žalbi u roku od 90 dana.

### Komunikacija sa strankama i zaštita osobnih podataka

#### 

1. U provedbi ovoga Zakona nadležno ministarstvo i stranke komuniciraju prema pravilima propisanim zakonom kojim se uređuje opći upravni postupak.
2. Nadležno ministarstvo kao voditelj obrade osobnih podataka osigurava zaštitu podataka stranaka i drugih osoba u skladu s posebnim propisima o zaštiti podataka.

# PROGRAMSKI OKVIR

### Faze izvršenja sudskih odluka

#### 

1. Izvršenje presuda i odluke iz članka 1. stavka 1. ovoga Zakona provodi se u tri faze.
2. U prvoj fazi, koja završava najkasnije godinu dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona, nadležni ministar donosi pravilnike iz članka 11. ovoga Zakona te nadležno ministarstvo na temelju ovoga Zakona i pravilnika ustrojava Registar stanova u vlasništvu fizičkih i pravnih osoba u kojima stanuju zaštićeni najmoprimci (bivši nositelji stanarskog prava) i zaštićeni podstanari (u daljnjem tekstu: Registar). Unos podataka o pojedinim stanovima u Registar i nakon proteka roka od godine dana nije smetnja za započinjanje druge faze.
3. U drugoj fazi, koja završava najkasnije 30. prosinca 2024., na temelju podataka upisanih u Registar donose se sljedeći akti:

* Program mjera za izvršenje presuda Europskog suda za ljudska prava i odluke Ustavnog suda Republike Hrvatske radi ispravljanja posljedica nepravične raspodjele socijalnog i financijskog tereta uzrokovanog reformom stambenog zakonodavstva propisanom Zakonom o najmu stanova („Narodne novine“, br. 91/96., 48/98., 66/98., 22/06., 68/18., 105/20.) na štetu vlasnika stanova te istodobnog omogućavanja zaštićenim najmoprimcima prava na dom (u daljnjem tekstu: Program)
* Pravila o načinu i kalendaru isplate naknade zbog nepravične raspodjele socijalnog i financijskog tereta uzrokovanog reformom stambenog zakonodavstva propisanom Zakonom o najmu stanova („Narodne novine“, br. 91/96., 48/98., 66/98., 22/06., 68/18., 105/20.) na štetu vlasnika stanova (u daljnjem tekstu: Pravila).

1. Nakon provedenih savjetovanja sa zainteresiranom javnošću, Program i Pravila iz stavka 3. ovoga članka donosi nadležni ministar uz prethodnu suglasnost Vlade Republike Hrvatske, tako da budu objavljeni u „Narodnim novinama“ najkasnije 23. prosinca 2024.
2. Nedonošenje propisa iz stavka 3. ovoga članka u roku osnova je za postupanje Ustavnog suda Republike Hrvatske u skladu s njegovim ustavnim zadaćama.
3. U trećoj fazi, koja započinje osmoga dana nakon objave Programa i Pravila u „Narodnim novinama“, operativno se provode odgovarajuće programske mjere zasebno za svaki stan upisan u Program, te se sukladno odredbama ovoga Zakona i Pravilima obeštećuju ovlaštenici prava na naknadu.

## REGISTAR STANOVA

### Ustrojavanje Registra

#### 

1. Registar sadržava centralizirani popis i podatke o svim stanovima u Republici Hrvatskoj u vlasništvu fizičkih i pravnih osoba u kojima stanuju zaštićeni najmoprimci po osnovi bivšeg stanarskog prava i zaštićeni podstanari.
2. Registar ustrojava nadležno ministarstvo u elektroničkom obliku radi donošenja i provedbe Programa i Pravila.

### Sadržaj Registra

#### 

1. U Registru se podaci o stanovima vode odvojeno za:
2. stanove u vlasništvu fizičkih osoba u kojima stanuju zaštićeni najmoprimci,
3. stanove u vlasništvu pravnih osoba u kojima stanuju zaštićeni najmoprimci,
4. stanove u vlasništvu fizičkih i pravnih osoba u kojima stanuju zaštićeni podstanari, s daljnjom specifikacijom dijelova tih stanova na kojima postoji teret zaštićenog podstanarstva.
5. Podaci o stanovima iz stavka 1. ovoga članka uključuju podatke o stanu, vlasniku odnosno suvlasnicima stana, zaštićenom najmoprimcu, osobama koje su navedene u ugovoru ili sudskoj presudi koja zamjenjuje ugovor o najmu stana sa zaštićenom najamninom, članovima obiteljskog domaćinstva koje su s nositeljem bivšeg stanarskog prava u stanu stanovale u razdoblju od 5. studenoga 1994. do 5. studenoga 1996., osobama koje danas stanuju u kućanstvu sa zaštićenim najmoprimcem te druge podatke o odnosima na stanu koji se traže u prijavnom obrascu iz članka 12. stavka 3. ovoga Zakona (u daljnjem tekstu: podaci o stanu).
6. Uz podatke o stanu iz stavka 2. ovoga članka, Registar sadržava, u elektroničkom obliku ili u skeniranim PDF datotekama, i pripadajuće ugovore, mjerodavne upravne i druge akte, sudske odluke, isprave te dokumente potrebne za provedbu programskih mjera i utvrđivanje postojanja pretpostavki za isplatu naknade vlasniku (u daljnjem tekstu: dokumentacija o stanu).

### Dostupnost podataka unesenih u Registar

#### 

1. Pregled podataka u Registru dostupan je:

* vlasniku odnosno suvlasnicima stana za stan u njegovom odnosno njihovom vlasništvu, a zaštićenom najmoprimcu za stan u odnosu na koji mu se priznaje taj status
* trećoj osobi koja ima pravni interes za uvid u podatke o pojedinom stanu, osobito osobi koja je navedena u ugovoru o najmu stana sa zaštićenom najamninom u skladu sa Zakonom o najmu stanova odnosno u sudskoj presudi koja zamjenjuje taj ugovor, te skrbnicima, starateljima, uzdržavateljima i drugim osobama koje su na temelju valjanog pravnog akta ili valjanog pravnog posla ovlaštene brinuti se o interesima vlasnika odnosno zaštićenog najmoprimca
* nadležnim upravnim odjelima i drugim upravnim tijelima, pravnim osobama s javnim ovlastima i sudovima, na njihov zahtjev.

1. Od početka provedbe Programa nadležno ministarstvo svakih šest mjeseci objavljuje na službenim internetskim stranicama statističke podatke o stanju Registra, a osobito podatke o broju upisanih stanova po kategorijama iz članka 9. stavka 1. ovoga Zakona, ukupnom broju osoba koje u njima stanuju, broju vlasnika odnosno zaštićenih najmoprimaca i zaštićenih podstanara koji pripadaju ranjivim skupinama, broju riješenih i neriješenih predmeta, broju riješenih predmeta prema načinu rješavanja, iznosu sredstava državnog proračuna koja su namijenjena i do tada utrošena za financiranje Programa, broju stanova u vlasništvu Republike Hrvatske namijenjenih za provedbu Programa te drugim pitanjima od javnog interesa.
2. Pravila o pregledu podataka u Registru i javnoj objavi statističkih podataka o stanju Registra bliže se razrađuju pravilnikom iz članka 11. ovoga Zakona.

### Pravilnici o Registru

#### 

1. Za provedbu odredbi ovoga Zakona o Registru nadležni ministar donosi pravilnike.
2. Pravilnicima iz stavka 1. ovoga članka uređuju se sadržaj te način osnivanja i vođenja Registra, prijavni obrazac s podacima o stanu te načinu njegova popunjavanja, rokovi za popunjavanje odnosno dostavu prijavnog obrasca nadležnom ministarstvu, način i rokovi dostave dokumentacije o stanu iz članka 9. stavka 3. ovoga Zakona, način i rokovi dostave podataka iz članka 4. stavka 1. točke 15. ovoga Zakona, pretpostavke, način i rokovi dostave popisa i podataka iz članka 12. stavka 5. ovoga Zakona, način unosa podataka u Registar, način unosa u Registar dokumentacije u elektroničkom obliku, stalni registarski broj stana, korisnici Registra te dodjela i brisanje osobnih korisničkih računa, stavljanje u funkciju i zaključavanje Registra u odnosu na pojedini stan, obrada i osiguravanje dostupnosti podataka Registra te druge radnje i mjere potrebne za osnivanje i vođenje Registra.

### Prijava stana u Registar i dostava dokumentacije

#### 

1. Nadležno ministarstvo objavljuje javni poziv za prijavu stanova u Registar u „Narodnim novinama“, na službenim internetskim stranicama ministarstva i u najmanje dvama dnevnim novinama u roku od 15 dana od dana objave pravilnika kojim se uređuje prijavni obrazac iz članka 11. ovoga Zakona u „Narodnim novinama“.
2. U javnom pozivu iz stavka 1. ovoga članka moraju biti navedene pravne posljedice propuštanja prijave stana u Registar iz članka 13. ovoga Zakona. Rok za prijavu na javni poziv ne smije biti kraći od tri mjeseca.
3. Stranke su dužne odazvati se javnom pozivu nadležnog ministarstva te u roku prijaviti stan u Registar popunjavanjem elektroničkim putem odnosno uručivanjem ili dostavljanjem preporučenom pošiljkom prijavnog obrasca s podacima o stanu nadležnom ministarstvu radi njihova unosa u Registar.
4. Stranke su dužne u istom roku iz stavka 3. ovoga članka dostaviti dokumentaciju o stanu navedenu u javnom pozivu nadležnog ministarstva.
5. Nadležni upravni odjeli dužni su dostaviti nadležnom ministarstvu popis te sve raspoložive podatke o stanovima u vlasništvu fizičkih i pravnih osoba na kojima postoji pretvorbeni teret zaštićenog najma po osnovi bivšeg stanarskog prava, koji se nalaze na njihovom području (u daljnjem tekstu: popis stanova po jedinicama lokalne samouprave), u roku od 60 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona. Nadležni upravni odjeli jedinica lokalne samouprave na području kojih nema takvih stanova dužni su u istom roku obavijestiti nadležno ministarstvo o toj činjenici.
6. Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama (u daljnjem tekstu: Agencija) ustupa nadležnom ministarstvu u roku od 60 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona bazu podataka o sklopljenim ugovorima između vlasnika i zaštićenih najmoprimaca o najmu stanova u vlasništvu fizičkih i pravnih osoba na temelju Zakona o najmu stanova, stanovima koji su predmet tih ugovora, vlasnicima tih stanova, zaštićenim najmoprimcima, zaštićenim podstanarima, članovima njihovih obitelji i svim ostalim raspoloživim činjenicama, koju je ustrojila i kojom upravlja na temelju Pravilnika o sadržaju podataka o stanovima i osobama koje plaćaju zaštićenu najamninu (u daljnjem tekstu: baza podataka Agencije).
7. U slučaju da pojedini nadležni upravni odjel ne izvrši zakonsku obvezu iz stavka 5. ovoga članka u roku, nadležno ministarstvo mu dostavlja pisano upozorenje i o toj činjenici obavještava općinskog načelnika odnosno gradonačelnika, a ako to ne učini Agencija sukladno stavku 6. ovoga članka nadležno ministarstvo obavještava Vladu Republike Hrvatske.

### Pravne posljedice propuštanja roka prijave

#### 

1. Pravne posljedice propuštanja roka prijave stana u Registar iz članka 12. stavka 3. ovoga Zakona razlikuju se:
2. ako obje stranke (i vlasnik i zaštićeni najmoprimac istog stana) propuste rok za prijavu stana u Registar iz članka 12. stavka 3. ovoga Zakona, ali je stan naveden u popisu stanova po jedinicama lokalne samouprave iz članka 12. stavka 5. ovoga Zakona i/ili u bazi podataka Agencije iz članka 12. stavka 6. ovoga Zakona
3. ako obje stranke (i vlasnik i zaštićeni najmoprimac istog stana) propuste rok za prijavu stana u Registar iz članka 12. stavka 3. ovoga Zakona, a stan nije naveden ni u popisu stanova po jedinicama lokalne samouprave iz članka 12. stavka 5. ovoga Zakona ni u bazi podataka Agencije iz članka 12. stavka 6. ovoga Zakona
4. ako jedna stranka (ili vlasnik ili zaštićeni najmoprimac istog stana) propusti rok za prijavu stana u Registar iz članka 12. stavka 3. ovoga Zakona.
5. U prvoj situaciji iz stavka 1. točke 1. ovoga članka, nadležni upravni odjel, na zahtjev nadležnog ministarstva, bez odgode provjerava činjenice vezane uz status stana na licu mjesta i o utvrđenim činjenicama obavještava službenu osobu. Ako se utvrdi da u stanu stanuje zaštićeni najmoprimac, a stan je u vlasništvu fizičke ili pravne osobe, službena osoba bez odgode upozorava stranke na posljedice propuštanja roka te im određuje dopunski rok za podnošenje prijave koji ne smije biti duži od 15 dana računajući od dana dostave upozorenja. Ako obje stranke (i vlasnik i zaštićeni najmoprimac istog stana) propuste prijaviti stan radi unosa u Registar i u dopunskom roku, primjenjuju se pravila propisana stavcima 4. i 5. ovoga članka.
6. U drugoj situaciji iz stavka 1. točke 2. ovoga članka, primjenjuju se pravila propisana stavcima 4. i 5. ovoga članka.
7. U slučaju iz stavaka 2. i 3. ovoga članka (prva i druga situacija), na stanu se pravni odnos zaštićenog najma sa zaštićenom najamninom pretvara u pravni odnos zaštićenog najma s prosječnom slobodno ugovorenom najamninom, koju je zaštićeni najmoprimac dužan plaćati vlasniku stana. Podatak o visini prosječne slobodno ugovorene najamnine za pojedini stan dužno je, na zahtjev stranke, dati nadležno tijelo porezne uprave. Vlasnik stana gubi pravo na naknadu ako je na nju bio ovlašten.
8. U odnosu na stan iz stavka 2. ovoga članka (prva situacija), te u odnosu na stan iz stavka 3. ovoga članka ako za njega sazna po bilo kojoj osnovi (druga situacija), nadležno ministarstvo po službenoj dužnosti pokreće postupak radi donošenja rješenja kojim se utvrđuju činjenice i okolnosti mjerodavne za utvrđenje da su ispunjene pretpostavke za nastup zakonskih posljedica iz stavka 4. ovoga članka, uključujući činjenicu da se taj stan ne smatra dijelom Programa.
9. U trećoj situaciji iz stavka 1. točke 3. ovoga članka, ako jedna stranka propusti rok za prijavu stana u Registar, u odnosu na tu stranku odgovarajuće se primjenjuju pravila o upozorenju iz stavka 2. ovoga članka. Ako stranka propusti prijaviti stan u Registar i u dopunskom roku, u Registar se unose podaci i dokumentacija koju je dostavila druga stranka te se smatra da se stranka koja je propustila i dopunski rok odrekla prava na ispravke, dopune ili bilo kakve prigovore vezane uz podatke unesene u Registar, kao i prava na dostavu vlastite dokumentacije ili dokumentacije različite od one koju je dostavila druga stranka.

### Unos podataka u Registar

#### 

1. U Registar se unose mjerodavni podaci iz zemljišnih knjiga, knjiga položenih ugovora, službenih evidencija, ugovora o najmu stanova sa zaštićenom najamninom odnosno sudskih presuda kojima se zamjenjuju ti ugovori te drugih mjerodavnih sudskih odluka i upravnih akata.
2. Radi unosa u Registar podataka koji nisu sadržani u knjigama, evidencijama, ugovorima i aktima iz stavka 1. ovoga članka, službena osoba uparuje podatke koje su dostavili vlasnik i zaštićeni najmoprimac te ih unosi u Registar.
3. Ako se podaci iz stavka 2. ovoga članka razlikuju, službena osoba poziva stranke da se o njima izjasne, a po potrebi prilože i dodatne dokaze, i na tim osnovama utvrđuje činjenice te podatke o njima unosi u Registar.

## PROGRAM

### Upis stana u Program

#### 

1. Nakon što se u Registar unesu potrebni podaci, a Program se objavi u „Narodnim novinama“ i stupi na snagu, stan se upisuje u Program na način da mu se dodjeljuje stalni registarski broj pod kojim se, u okviru Programa, vodi predmet za taj stan.
2. Službena osoba sastavlja potvrdu koja sadržava podatke o broju i datumu upisa predmeta u Program, koju bez odgode dostavlja strankama. Potvrda je javna isprava.
3. Iznimno, u predmetima u kojima traju sudski postupci koji mogu utjecati na pravni položaj stranaka (sporovi radi utvrđenja statusa zaštićenog najmoprimca, iseljenja, predaje u posjed, donošenja presude koja zamjenjuje ugovor o najmu stana sa zaštićenom najamninom, i sl.), stalni registarski broj se dodjeljuje, a potvrda iz stavka 2. ovoga članka se sastavlja i dostavlja strankama nakon što se donese pravomoćna sudska odluka te se podaci upisani u Registar usklade s njezinom izrekom, osim ako iz sudske odluke ne proizlazi obveza brisanja stana iz Registra.

### Početak provedbe Programa

#### 

Provedba Programa u odnosu na pojedini predmet započinje odmah nakon upisa stana u Program u skladu s člankom 15. ovoga Zakona.

### Završetak Programa

#### 

1. U odnosu na pojedini predmet, Program završava nakon što se u cijelosti provedu poduzete programske mjere, a nadležno ministarstvo po službenoj dužnosti donese rješenje kojim se stan ispisuje iz Programa i kojim se ukida rješenje iz članka 18. stavka 2. ovoga Zakona. U rješenju se navode programske mjere koje su provedene te se utvrđuje da su mjere provedene u cijelosti, a utvrđuju se i činjenice iz stavaka 2. i 3. ovoga članka.
2. Na dan pravomoćnosti rješenja iz stavka 1. ovoga članka, na odnose u vezi sa stanom prestaju se primjenjivati ovaj Zakon te odredbe o zaštićenoj najamnini i zaštićenim najmoprimcima iz Zakona o najmu stanova.
3. Nadležno ministarstvo dužno je odmah nakon pravomoćnosti rješenja iz stavka 1. ovoga članka zaključati Registar za taj stan. Kasniji unos ili izmjene podataka u Registru nisu dopušteni.

## PROGRAMSKE MJERE

### Subvencija najamnine tijekom trajanja Programa

#### 

1. Od dana kada je stan upisan u Program sukladno članku 15. ovoga Zakona do njegova ispisa iz Programa pravomoćnim rješenjem iz članka 17. stavka 1. ovoga Zakona, iznos mjesečne najamnine za taj stan određuje se u visini prosječne slobodno ugovorene najamnine na tržištu, pri čemu je zaštićeni najmoprimac dužan plaćati vlasniku 50 % iznosa najamnine, a Republika Hrvatska preostalih 50 % (državna subvencija najamnine).
2. U okviru Programa, visina prosječne slobodno ugovorene najamnine na tržištu iz stavka 1. ovoga članka za svaki stan određuje se rješenjem nadležnog ministarstva po formuli propisanoj u Programu, na temelju podataka o stanu upisanih u Registar i podataka o prosječnoj slobodno ugovorenoj najamnini na tržištu iz članka 4. stavka 1. točke 15. ovoga Zakona. U rješenju se utvrđuju iznos najamnine koji plaća zaštićeni najmoprimac te iznos najamnine koji subvencionira Republika Hrvatska. Rješenje sadržava potvrdu izvršnosti.
3. Rješenje iz stavka 2. ovoga članka zamjenjuje odredbu ili odredbe o visini (iznosu) zaštićene najamnine iz ugovora o najmu stana sa zaštićenom najamninom sklopljenog na temelju Zakona o najmu stanova ili zamijenjenog sudskom presudom. Ostale odredbe ugovora ostaju neizmijenjene.
4. Zaštićeni najmoprimac plaća polovinu iznosa najamnine na način i u rokovima iz ugovora odnosno sudske presude kojom je zamijenjen ugovor o najmu stana sa zaštićenom najamninom.
5. Subvencionirani dio najamnine plaća se izravno vlasniku stana (najmodavcu) svaki mjesec. Mjesečne isplate vrše se na bankovni račun najmodavca do 30. dana u tekućem mjesecu za sljedeći mjesec.
6. Sredstva za subvenciju najamnine osiguravaju se u državnom proračunu na poziciji nadležnog ministarstva, putem kojega se i provodi plaćanje iz stavka 5. ovoga članka.
7. Od dana pravomoćnosti rješenja iz stavka 2. ovoga članka do dana pravomoćnosti rješenja iz članka 17. stavka 1. ovoga Zakona pravni odnos zaštićenog najma sa zaštićenom najamninom pretvara se u pravni odnos zaštićenog najma s prosječnom slobodno ugovorenom najamninom na tržištu, a na zaštićenog najmoprimca prestaje se primjenjivati članak 8. alineja 3. Zakona o najmu stanova.

### Lista programskih mjera

#### 

1. Redom prvenstva, programske mjere provedbom kojih osoba ostaje stanovati u stanu u kojem je do tada imala status zaštićenog najmoprimca su:
2. *prva programska mjera* - ukidanje zaštićenog najma na stanu uz omogućavanje dotadašnjem zaštićenom najmoprimcu ostvarenja prava na dom tako da mu se priznaje status najmoprimca na istom stanu na neodređeno vrijeme u skladu s mjerodavnim odredbama Zakona o najmu stanova, a na temelju nagodbe stranaka;
3. *druga programska mjera* - sklapanje ugovora između vlasnika stana i Republike Hrvatske o zamjeni stanova, tako da vlasnik stječe pravo vlasništva na stanu u dotadašnjem vlasništvu Republike Hrvatske, a Republika Hrvatska pravo vlasništva na stanu na kojem postoji pretvorbeni teret zaštićenog najma, uz omogućavanje dotadašnjem zaštićenom najmoprimcu ostvarenja prava na dom tako da mu se priznaje pravo otkupa tog stana od Republike Hrvatske pod uvjetima pod kojima su bivši nositelji stanarskog prava otkupljivali stanove u društvenom vlasništvu na temelju Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo. U slučaju da stan ima više soba od odgovarajućeg stana u smislu članka 4. stavka 1. točke 8. ovoga Zakona, višak soba otkupljuje se prema cijeni koja odgovara građevinskoj vrijednosti etalonskog objekta uvećanoj za vrijednost koja proizlazi iz položajne pogodnosti stana;
4. *treća programska mjera* - sklapanje ugovora između vlasnika stana i Republike Hrvatske o kupoprodaji stana po tržišnim uvjetima, uz omogućavanje dotadašnjem zaštićenom najmoprimcu ostvarenja prava na dom tako da mu se priznaje pravo otkupa tog stana od Republike Hrvatske pod uvjetima pod kojima su bivši nositelji stanarskog prava otkupljivali stanove u društvenom vlasništvu na temelju Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo. U slučaju da stan ima više soba od odgovarajućeg stana u smislu članka 4. stavka 1. točke 8. ovoga Zakona, višak soba otkupljuje se prema cijeni koja odgovara građevinskoj vrijednosti etalonskog objekta uvećanoj za vrijednost koja proizlazi iz položajne pogodnosti stana;
5. *četvrta programska mjera*, provedbom koje zaštićeni najmoprimac oslobađa stan od osoba i stvari (u daljnjem tekstu: bivši stanar), sastoji se u ukidanju zaštićenog najma na stanu i omogućavanju bivšem stanaru ostvarenja prava na dom tako da se useli u odgovarajući stan koji mu u najam daje Republika Hrvatska i za koji plaća najamninu u skladu s uredbom kojom se uređuje visina slobodno ugovorene najamnine za stanove u vlasništvu Republike Hrvatske što je plaćaju najmoprimci u slučajevima propisanim Zakonom o najmu stanova, uz omogućavanje dotadašnjem zaštićenom najmoprimcu ostvarenja prava na dom tako da mu se priznaje pravo otkupa tog stana od Republike Hrvatske pod uvjetima pod kojima su bivši nositelji stanarskog prava otkupljivali stanove u društvenom vlasništvu na temelju Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, što uključuje i pravilo da se višak u broju soba, u slučaju da stan ima više soba od odgovarajućeg stana u smislu članka 4. stavka 1. točke 8. ovoga Zakona, otkupljuje prema cijeni koja odgovara građevinskoj vrijednosti etalonskog objekta uvećanoj za vrijednost koja proizlazi iz položajne pogodnosti stana.

(2) Za određivanje građevinske vrijednosti etalonskog objekta iz stavka 1. točaka 2. i 3. ovoga članka važi etalonska cijena građenja za primjenu u drugim propisima, koju nadležni ministar objavljuje u „Narodnim novinama“ na temelju zakona kojim se uređuje društveno poticajna stanogradnja. Mjerila za utvrđivanje položajne pogodnosti stanova iz stavka 1. točaka 2. i 3. ovoga članka propisuju se Programom.

(3) Na zaštićenog podstanara primjenjuje se isključivo četvrta programska mjera iz stavka 1. točke 4. ovoga članka, osim u slučaju da vlasnik stana i zaštićeni podstanar suglasno ne zatraže sklapanje nagodbe pred službenom osobom u kojoj će sporazumno odrediti drugačije.

(4) Programske mjere iz stavka 1. ovoga članka razrađuju se u Programu u skladu s odredbama ovoga Zakona.

(5) Nadležno ministarstvo dužno je prije sklapanja pravnog posla iz stavka 1. točaka 2. i 3. ovoga članka pribaviti od nadležnoga državnog odvjetništva mišljenje o pravnoj valjanosti tog pravnog posla.

### Prva programska mjera

#### 

1. Stranke prihvaćaju prvu programsku mjeru sklapanjem nagodbe pred službenom osobom odgovarajućom primjenom zakona kojim se uređuje opći upravni postupak.
2. Stranke su dužne pristupiti postupku sklapanja nagodbe iz stavka 1. ovog članka.
3. Službena osoba je ovlaštena u svrhu uspješnog sklapanja nagodbe zatražiti pomoć registriranog izmiritelja odnosno medijatora, na trošak nadležnog ministarstva.
4. Nagodba sadržava sljedeće bitne odredbe: opis stana, podatke o najmodavcu i najmoprimcu, uključujući osobe koje će se zajedno s najmoprimcem koristiti stanom, odredbu da najam traje neodređeno vrijeme, visinu najamnine i način njezina plaćanja, vrstu troškova koji se plaćaju u vezi sa stanovanjem i način na koji će se plaćati, način održavanja stana, način uporabe zajedničkih prostorija, zajedničkih dijelova i uređaja zgrade i zemljišta koje služi zgradi te način primopredaje stana u slučaju prestanka najma stana.
5. Nagodba ima snagu izvršnog rješenja, a prisilno se izvršava po službenoj dužnosti, u javnom interesu.
6. Nagodba zamjenjuje ugovor o najmu stana sa slobodno ugovorenom najamninom, ali ne sprječava vlasnika stana kao najmodavca i bivšeg zaštićenog najmoprimca kao najmoprimca da sklope, na temelju nagodbe, ugovor o najmu stana sa slobodno ugovorenom najamninom, koji uz odredbe iz stavka 3. ovoga članka može sadržavati i druge odredbe vezane uz najam stana.
7. Nagodba i ugovor o najmu stana sa slobodno ugovorenom najamninom, ako je sklopljen, upisuju se u Registar, a službena osoba donosi rješenje iz članka 17. stavka 1. ovoga Zakona o ispisu stana iz Programa.

### Druga i treća programska mjera

#### 

1. Ne postignu li stranke nagodbu o prihvaćanju prve programske mjere, zaštićeni najmoprimac dužan je pred službenom osobom potpisati izjavu kojom prihvaća odnosno ne prihvaća otkup stana sukladno članku 19. stavku 1. točkama 2. i 3. ovoga Zakona (druga i treća programska mjera).
2. Ako zaštićeni najmoprimac prihvati otkup stana, donosi se rješenje kojim se određuje odgovarajuća privremena mjera osiguranja. Izjava zaštićenog najmoprimca da prihvaća otkup stana osnova je za ponudu Republike Hrvatske vlasniku za zamjenu stana odnosno za kupnju stana sukladno članku 19. stavku 1. točkama 2. i 3. ovoga Zakona.
3. Nakon okončanja pregovora o ponudi iz stavka 2. ovoga članka, tijekom kojih se razmatraju i eventualni drugi zahtjevi vlasnika, vlasnik stana dužan je pred službenom osobom potpisati izjavu kojom prihvaća odnosno ne prihvaća ponudu Republike Hrvatske.
4. Ako vlasnik stana ne prihvati ponudu Republike Hrvatske za kupnju stana, zabranjeno mu je u sljedećih pet godina od dana stupanja u posjed stana prodati stan trećim osobama po cijeni koja je ista ili niža od one koju je ponudila Republika Hrvatska.

### Četvrta programska mjera

#### 

1. Bivši stanar dužan je osloboditi stan od osoba i stvari te ga predati vlasniku u roku od tri mjeseca od dana potpisivanja izjave da ne prihvaća otkup stana, odnosno od dana potpisivanja izjave vlasnika da ne prihvaća ponudu Republike Hrvatske o zamjeni stana ni ponudu za kupnju stana, to jest drugu i treću programsku mjeru.
2. U roku iz stavka 1. ovoga članka, Republika Hrvatska dužna je omogućiti pravo na dom davanjem bivšem stanaru u najam odgovarajućeg stana u vlasništvu Republike Hrvatske sukladno članku 19. stavku 1. točki 4. ovoga Zakona (četvrta programska mjera).
3. Ako je izvjesno da Republika Hrvatska ne može ispuniti obvezu iz stavka 2. ovoga članka u propisanom roku, nadležno ministarstvo pravodobno, prije isteka tog roka, po službenoj dužnosti izdaje rješenje kojim bivšem stanaru priznaje pravo najma odgovarajućeg stana na slobodnom tržištu uz obvezu Republike Hrvatske da za taj najam plaća slobodno ugovorenu najamninu u punom iznosu, sve do ispunjenja obveze iz stavka 2. ovoga članka. U tu svrhu, Republika Hrvatska putem nadležnog ministarstva sklapa s najmodavcem posebni ugovor.
4. Ako je bivši stanar sam koristio stan u svojstvu zaštićenog najmoprimca (u daljnjem tekstu: bivši stanar samac), a stariji je od 65 godina, Republika Hrvatska dužna je u roku iz stavka 1. ovoga članka umjesto davanja u najam stana iz stavka 2. ovoga članka stambeno zbrinuti bivšeg stanara samca, na njegov zahtjev, u domu za starije osobe čiji je osnivač Republika Hrvatska, Grad Zagreb ili jedinica lokalne samouprave. Ako su smještajni kapaciteti u tim domovima popunjeni, do oslobađanja mjesta u njima bivši stanar samac zbrinjava se u domu socijalne skrbi za starije osobe drugog vlasnika.
5. U slučaju iz stavka 4. ovoga članka, Republika Hrvatska postaje obveznik snošenja troškova smještaja stanara samca kao korisnika doma u dijelu koji prelazi visinu najamnine koju bi bivši stanar samac plaćao za najam odgovarajućeg stana iz stavka 2. ovoga članka.
6. Ako bivši stanar odbija iseliti se iz stana, nadležno ministarstvo bez odgode donosi rješenje kojim ukida rješenje iz članka 18. stavka 2. ovoga Zakona. Vlasnik stana ovlašten je tužbom zahtijevati njegovo iseljenje, pri čemu Republika Hrvatska stupa u položaj umješača na strani tužitelja u tom postupku. Sudski postupak je hitan.
7. Službena osoba donosi rješenje iz članka 17. stavka 1. ovoga Zakona s danom kada je bivši stanar oslobodio stan od osoba i stvari.

### Red prvenstva u rješavanju predmeta

#### 

1. Predmeti u kojima je vlasnik stana fizička osoba rješavaju se prije onih u kojima je vlasnik stana pravna osoba.
2. Predmeti u kojima su vlasnici stanova fizičke osobe, a u kojima se iz prijavnih obrazaca može osnovano zaključiti da su obje stranke sklone sklapanju nagodbe u okviru prve programske mjere, imaju prioritet u rješavanju pred ostalim predmetima.
3. Ostali predmeti u kojima su vlasnici stanova fizičke osobe rješavaju se na temelju sljedećeg reda prvenstva:
4. *prvi red prvenstva* - predmeti u kojima jedna ili obje stranke pripadaju ranjivim skupinama, pri čemu se predmeti stranaka starijih od 70 godina i onih teško oboljelih prvi rješavaju
5. *drugi red prvenstva* - predmeti u kojima je zaštićeni najmoprimac član obitelji smrtno stradalog ili nestalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata ili hrvatskog ratnog vojnog invalida iz Domovinskog rata
6. *treći red prvenstva* - predmeti u kojima vlasnik stana prihvaća ponudu Republike Hrvatske za zamjenu stana ili ponudu za kupnju stana, a zaštićeni najmoprimac prihvaća otkup stana sukladno članku 19. stavku 1. točkama 2. ili 3. ovoga Zakona
7. *četvrti red prvenstva* - ostali predmeti prema datumu upisa u Program, počevši od onih koji su prvi upisani.

# NAKNADA ZBOG PREKOMJERNOG OGRANIČENJA PRAVA VLASNIŠTVA NA STANU

### Pravo na naknadu i način njezine isplate

#### 

1. Vlasniku stana iz članka 4. stavka 1. točke 10. ovoga Zakona priznaje se pravo na naknadu zbog prekomjernog ograničenja njegovog prava vlasništva na stanu pod pretpostavkama propisanim ovim Zakonom.
2. Republika Hrvatska naknadu isplaćuje u novcu do iznosa od 30.000,00 eura, a preostali iznos naknade isplaćuje u vrijednosnim papirima (dionicama ili udjelima i obveznicama), neovisno o tome je li pravna obveza isplate utemeljena na presudi domaćih sudova ili upravnom aktu.
3. Iznimno od stavka 2. ovoga članka, Republika Hrvatska naknadu isplaćuje u novcu ako je pravna obveza isplate utemeljena na presudi Europskog suda za ljudska prava.

## NAKNADA ŠTETE PREMA OPĆIM PRAVILIMA OBVEZNOG PRAVA

### Potraživanje naknade štete pred nadležnim sudom

#### 

1. Pravo na naknadu štete prema općim pravilima obveznog prava imaju vlasnici stanova koji su do dana 6. lipnja 2023., kada je na 1468. sastanku (o ljudskim pravima) zamjenika ministara, u okviru Odbora ministara Vijeća Europe, komuniciran novi smjer zakonodavnog uređenja izvršenja presuda Europskog suda u okviru ažuriranog Akcijskog plana Vlade Republike Hrvatske za skupinu predmeta *Statileo protiv Hrvatske* (klasa: 004-02/17-05/0, ur.broj: 50047-03/04-23-242), koji je zaprimljen pod oznakom: DH-DD(2023)362, pokrenuli postupak pred nadležnim sudom za naknadu štete po osnovi izmakle koristi u visini razlike između zaštićene najamnine i slobodno ugovorene tržišne cijene najma stana ili s njim usporediv postupak za iseljenje zaštićenog najmoprimca iz stana zbog nemogućnosti vlasnika da stan iznajmljuje po slobodno ugovorenoj tržišnoj cijeni najma, kao i povrede prava osobnosti (neimovinska šteta) zbog prekomjernog ograničenja prava vlasništva na stanu uzrokovanog zaštićenim najmom ako ispunjavaju pretpostavke propisane Zakonom o najmu stanova, Zakonom o stambenim odnosima, Zakonom o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, Zakonom o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine te drugim mjerodavnim zakonima i propisima koji se primjenjuju na činjenice i okolnosti pojedinog slučaja, što utvrđuje nadležni sud, pod uvjetima:
2. a) da je vlasniku stana u bivšoj Socijalističkoj Republici Hrvatskoj pravo vlasništva na stanu bilo ograničeno stanarskim pravom, ali nije bilo oduzeto, a u stanu od tada neprekidno stanuje bivši nositelj stanarskog prava odnosno zaštićeni najmoprimac, ili

b) da je vlasniku stana u bivšoj Socijalističkoj Republici Hrvatskoj pravo vlasništva na stanu bilo oduzeto te je stan dan na korištenje nositelju stanarskog prava, pa je na temelju Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine izvršen povrat prava vlasništva na stanu, ali s pretvorbenim teretom zaštićenog najma jer su u njemu stanovali te i dalje stanuju bivši nositelj stanarskog prava odnosno zaštićeni najmoprimac, a

1. nakon stupanja na snagu Zakona o najmu stanova vlasnik stana iz točke 1.a) ili točke 1.b) ovoga stavka nije prodao stan zaštićenom najmoprimcu ili trećim osobama, odnosno nije sklopio drugi pravni posao koji bi za posljedicu imao prestanak njegovog prava vlasništva na stanu.
2. Smatra se da je vlasnik stana iz stavka 1. točke 1.a) ovoga članka trpio štetu zbog prekomjernog ograničenja njegovog prava vlasništva na stanu uzrokovanog zaštićenim najmom od dana stupanja na snagu Zakona o najmu stanova 5. studenoga 1996. do dana upisa stana u Program iz članka 15. ovoga Zakona.
3. Smatra se da je vlasnik stana iz stavka 1. točke 1.b) ovoga članka trpio štetu zbog prekomjernog ograničenja njegovog prava vlasništva uzrokovanog zaštićenim najmom od dana pravomoćnosti rješenja o povratu stana sukladno Zakonu o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine do dana upisa stana u Program iz članka 15. ovoga Zakona.
4. Ovlašteniku se priznaje pravo na naknadu štete u visini odgovarajuće najamnine, uz primjenu općih obveznopravnih pravila o zastari potraživanja naknade štete s osnove izmakle koristi kao povremenog potraživanja.
5. U sudskim postupcima iz stavka 1. ovoga članka Republiku Hrvatsku zastupa nadležno državno odvjetništvo koje je ovlašteno na sklapanje nagodbe s vlasnikom (tužiteljem) ako su ispunjene pretpostavke za njezino sklapanje.
6. Način isplate dosuđenih naknada štete uređuje se Pravilima u skladu s člankom 24. stavkom 2. ovoga Zakona.
7. Odredbe stavaka 2. do 4. ovoga članka ne utječu na valjanost pravomoćnih sudskih odluka donesenih do dana stupanja na snagu ovoga Zakona u kojima su utvrđena drugačija pravila, a tužbeni zahtjev je po toj osnovi odbačen ili odbijen. U tom slučaju vlasnik stana iz članka 4. stavka 1. točke 10. ovoga Zakona ima pravo na solidarnu naknadu ako ispunjava propisane pretpostavke.

## SOLIDARNA NAKNADA

### Opće pretpostavke za ostvarenje prava na solidarnu naknadu

#### 

1. Osim vlasnika stana iz članka 25. stavka 7. ovoga Zakona, vlasnik stana iz članka 4. stavka 1. točke 10. ovoga Zakona ima pravo na solidarnu naknadu:
2. ako je u svojstvu tužitelja pred nadležnim sudom pokrenuo sudski postupak iz članka 25. ovoga Zakona u razdoblju od 5. studenoga 1996., kada je stupio na snagu Zakon o najmu stanova, do 5. studenoga 1997., kada je u odnosu na Republiku Hrvatsku stupila na snagu Konvencija za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda, a njegov je tužbeni zahtjev odbačen ili odbijen (pravilo izvedeno iz presude i rješenja Vrhovnog suda broj: Rev 1104/2018-3 od 22. siječnja 2019.)
3. ako je u svojstvu tužitelja do dana 6. lipnja 2023. pred nadležnim sudom pokrenuo sudski postupak iz članka 25. ovoga Zakona, ali je njegov tužbeni zahtjev odbijen kao neosnovan po osnovi utvrđenja suda da vlasnik stana nema pravo na naknadu imovinske štete u visini razlike između zaštićene najamnine i slobodno ugovorene tržišne cijene najma stana, a ni pravo na pravičnu novčanu naknadu za neimovinsku štetu koju je vlasnik zahtijevao tužbom zbog prekomjernog ograničenja prava vlasništva na stanu uzrokovanog zaštićenim najmom (pravilo izvedeno iz rješenja Vrhovnog suda Republike Hrvatske broj: Rev 2364/2016-3 od 19. prosinca 2018.).

(2) Ako su nadležni sudovi odbili tužbene zahtjeve vlasnika stanova iz razloga koji nisu obuhvaćeni stavkom 1. točkom 2. ovoga članka, ti se vlasnici stanova ne smatraju ovlaštenicima prava na solidarnu naknadu.

### Razlozi za isključenje vlasnika iz kruga ovlaštenika prava na solidarnu naknadu

#### 

Osim vlasnika stanova iz članka 26. stavka 3. ovoga Zakona, pravo na solidarnu naknadu nema:

1. vlasnik stana u slučaju iz članka 13. stavka 2. ovoga Zakona
2. vlasnik stana koji je u svojstvu tužitelja do isteka roka za podnošenje zahtjeva iz članka 29. stavka 1. ovoga Zakona pred nadležnim sudom ishodio pravomoćnu sudsku presudu o naknadi štete po osnovi izmakle koristi zbog prekomjernog ograničenja prava vlasništva na stanu uzrokovanog zaštićenim najmom
3. vlasnik stana koji je u svojstvu podnositelja zahtjeva do isteka roka za podnošenje zahtjeva iz članka 29. stavka 1. ovoga Zakona pred Europskim sudom za ljudska prava ishodio presudu u predmetu koji je istovrstan predmetu *Statileo protiv Hrvatske* (zahtjev br. 12027/10), a kojom je Republika Hrvatska kao tužena država proglašena odgovornom za povredu prava podnositelja zahtjeva na temelju članku 41. Konvencije za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda
4. vlasnik stana koji od 5. studenoga 1996. do 6. lipnja 2023. pred nadležnim sudom nije pokrenuo postupak za naknadu štete po osnovi izmakle koristi i/ili povrede prava osobnosti zbog prekomjernog ograničenja prava vlasništva na stanu uzrokovanog zaštićenim najmom
5. osoba koja je vlasnik stana na dan 6. lipnja 2023., ali je pravo vlasništva stekla pravnim poslom sklopljenim s osobom koja je vlasnik stana bila na dan 5. studenoga 1996. ili s njezinim pravnim sljednikom, a taj je novi vlasnik svjesno prihvatio poslovni rizik kupnje stana u kojem stanuje zaštićeni najmoprimac na neodređeno vrijeme s priznatim pravom plaćanja zaštićene najamnine, unatoč tome što ni stupanje u posjed tog stana ni ostvarivanje prihoda od slobodno ugovorene najamnine na tržištu nije bilo moguće pa se ima smatrati da je time svjesno pristao na pravne posljedice takve kupnje (prekupac), odnosno njegovi sukcesori.

### Visina solidarne naknade

#### 

1. Republika Hrvatska isplaćuje solidarnu naknadu u paušalnom i neoporezivom iznosu u rasponu od 3.000,00 eura do 30.000,00 eura, što ovisi o površini i položajnoj pogodnosti stana.
2. Mjerila za određivanje jediničnog iznosa solidarne naknade iz stavka 1. ovoga članka u odnosu na pojedini stan propisuju se Pravilima, pri čemu se uvažavaju mjerila za utvrđivanje položajne pogodnosti stana iz članka 19. stavka 2. ovoga Zakona.

### Zahtjev za isplatu solidarne naknade

#### 

1. Zahtjev za isplatu solidarne naknade podnosi se nadležnom ministarstvu u roku od 60 dana od dana objave Pravila u „Narodnim novinama“.
2. Vlasnik podnosi zahtjev za isplatu solidarne naknade na propisanom obrascu i uz njega po potrebi prilaže dokaze.
3. Sadržaj obrasca iz stavka 2. ovoga članka te dokumentacija i drugi dokazi koje je stranka obvezna dostaviti uz zahtjev, osim onih koje je predala prilikom prijave stana u Registar, propisuju se Pravilima.

### Nadležnost i postupak u povodu zahtjeva za isplatu solidarne naknade

#### 

1. O zahtjevima vlasnika za isplatu solidarne naknade odlučuje nadležno ministarstvo u upravnom postupku.
2. Nadležno ministarstvo po potrebi provodi usmenu raspravu i izvodi dokaze radi utvrđivanja svih bitnih činjenica i okolnosti potrebnih za odlučivanje o zahtjevu iz stavka 1. ovoga članka.
3. Solidarna naknada se isplaćuje redom prvenstva iz članka 23. ovoga Zakona.
4. Način i kalendar isplate solidarnih naknada uređuje se Pravilima.

# POVREDE ODREDABA OVOGA ZAKONA

### Kažnjiva ponašanja stranaka

#### 

1. Ako jedna stranka odugovlači ili obje stranke odugovlače s poduzimanjem potrebnih radnji ili nepotrebno poduzimaju radnje odnosno zlouporabljuju svoje procesne ovlasti s ciljem odugovlačenja prijave stana u Registar, odugovlačenja upisa stana u Program ili pak odugovlačenja provedbe Programa, takvo se ponašanje smatra povredom odredaba ovoga Zakona.
2. U slučaju iz stavka 1. ovoga članka, nadležno ministarstvo može izreći stranci pisanu opomenu, a uz treću uzastopnu pisanu opomenu dužno je stranci izreći novčanu sankciju. Opomene se mogu osporavati samo u tužbi protiv odluke o novčanoj sankciji.
3. Prije izricanja pisane opomene, službena osoba dužna je obavijestiti stranku da su ispunjene zakonske pretpostavke za izricanje opomene te od stranke zatražiti da joj u roku od osam dana dostavi pisano očitovanje o razlozima takvog njezina ponašanja te odgovarajuće dokaze koji takvo ponašanje mogu opravdati. Uvažavajući očitovanje i dokaze koje joj je dostavila stranka, a vodeći se ciljem i svrhom ovoga Zakona čija je djelotvorna provedba u javnom interesu, službena osoba slobodno ocjenjuje hoće li stranci izreći pisanu opomenu ili ne.

### Pisana opomena

#### 

1. Ako službena osoba utvrdi da postoje elementi kažnjivog ponašanja jedne stranke ili obiju stranaka iz članka 31. stavka 1. ovoga Zakona, a nakon provedenog postupka iz članka 31. stavka 3. ovoga Zakona ocijeni da je pisanu opomenu potrebno izreći u javnom interesu, službena osoba po službenoj dužnosti bez odgode izdaje pisanu opomenu jednoj stranci ili objema strankama zbog povrede odredaba ovoga Zakona.
2. Ako se jedna stranka (vlasnik stana ili zaštićeni najmoprimac) ponaša na način opisan u članku 31. stavku 1. ovoga Zakona, druga stranka ima pravo zatražiti od službene osobe da pokrene postupak radi izricanja pisane opomene zbog povrede odredaba ovoga Zakona.
3. U pisanoj opomeni mora biti opisano ponašanje stranke koje se kvalificira kao povreda odredaba ovoga Zakona iz članka 31. stavka 1. ovoga Zakona, moraju biti navedeni podaci o provedenom postupku iz članka 31. stavka 3. ovoga Zakona te moraju biti navedene pravne posljedice do kojih dovodi izdavanje pisane opomene.

### Novčana sankcija

#### 

1. Uz treću uzastopnu pisanu opomenu zbog povrede odredaba ovoga Zakona iz članka 31. stavka 1. nadležno ministarstvo izdaje i odluku o novčanoj sankciji.
2. Nadležno ministarstvo novčanu sankciju izriče u iznosu od 500,00 do 1.000,00 eura uzimajući u obzir načelo razmjernosti te vodeći računa o težini i posljedicama povrede Zakona.
3. Ako novčana sankcija nije plaćena u roku od 15 dana, ta se sankcija može izvršiti obustavom isplate dijela neto mjesečne plaće ili mirovine, a može se izvršiti i na imovini obveznika.
4. Izvršenje novčane sankcije obustavom isplate dijela neto mjesečne plaće ili mirovine ne može trajati dulje od dvanaest mjeseci, a iznos obuhvaćen obustavom ne smije prelaziti jednu trećinu neto mjesečne plaće ili mirovine obveznika.
5. Odluka o novčanoj sankciji dostavlja se osobno obvezniku. Po isteku roka iz stavka 3. ovoga članka, izvršnu odluku nadležno ministarstvo dostavlja radi provedbe službi koja obavlja obračun plaće ili mirovine obvezniku.
6. Kad novčana sankcija, suprotno odluci nadležnog ministarstva, nije u cijelosti plaćena ili je djelomično plaćena, naplata se izvršava prisilno putem ovlaštene institucije sukladno odredbama posebnog zakona kojim se uređuje postupak prisilne naplate.

# PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

#### 

1. U roku od 30 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona, u nadležnom ministarstvu ustrojava se posebna ustrojstvena jedinica za obavljanje stručnih i drugih poslova radi provedbe ovoga Zakona, koja je i kontakt točka za komunikaciju sa strankama, prikupljanje potrebnih podataka, vođenje Registra te provedbu Programa i praćenje rezultata njegove provedbe.
2. Pravilnike iz članka 11. ovoga Zakona nadležni ministar dužan je donijeti u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.
3. Prve podatke o prosječnim slobodno ugovorenim najamninama iz članka 4. stavka 1. točke 15. ovoga Zakona nadležno ministarstvo objavljuje u „Narodnim novinama“ u prosincu 2024. godine.
4. Ovaj Zakon stupa na snagu osmoga dana od dana objave u „Narodnim novinama“.