



HRVATSKI SABOR

Klub zastupnika Neovisni za Hrvatsku

U Zagrebu, 28. lipnja 2018. godine

PREDSJEDNIKU HRVATSKOG SABORA

Predmet: Amandmani na Konačni prijedlog Zakona o izmjenama i dopuni Zakona o najmu stanova, drugo čitanje, P. Z. br. 293

Na temelju članka 196. Poslovnika Hrvatskog sabora („Narodne novine“ br. 81/13., 113/16., 69/17. i 29/18.), Klub zastupnika „Neovisni za Hrvatsku“ na Konačni prijedlog Zakona o izmjenama i dopuni Zakona o najmu stanova podnosi slijedeće

## A M A N D M A N E

### Amandman I.

U članku 1. stavak 2. mijenja se i glasi:

*"(2) U slučaju iz stavka 1. ovog članka najmoprimac 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 određeno vrijeme do 31. kolovoza 2023."*

### Obrazloženje:

Predložena odredba je u protimbi s ustavnom odredbom, članak 48. Ustava Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj 56/90., 135/97., 8/98., 113/00., 124/00., 28/01., 41/01., 55/01., 76/10., 85/10. i 05/14.), kojom se jamči pravo vlasništva. Njome se ograničava pravo vlasnika da slobodno raspolaze svojim vlasništvom. Nadalje, ova je odredba protivna načelu ravnopravnosti ugovornih strana te ustavnom načelu jednakosti pred zakonom.

Uz to, stavak 1. članka 1. je u koliziji sa stavkom 2. istog članka te omogućuje zlorabu tj. reketarenje vlasnika od strane najmoprimca.

Sličnu odredbu je sadržavao Zakona o najmu stanova iz 1996. koju je Ustavni sud Republike Hrvatske 1998. ukinuo.

Predloženi rok iz amandmana je 31. kolovoza 2023., koji nadnevak predstavlja zadnji dan kada zaštićeni najmoprimci imaju taj status u stanovima u privatnom vlasništvu.

## **Amandman II.**

U članku 28. a stavak 1. mijenja se i glasi:

*"(1) Zaštićena najamnina koju plaća najmoprimac stana prema propisima koji su važili do stupanja na snagu Zakona o najmu stanova („Narodne novine“, broj 91/96), za stan koji nije u vlasništvu jedinice lokalne samouprave, jedinice područne (regionalne) samouprave ili Republike Hrvatske, počevši od 1. rujna 2018. godine iznosi zaštićenu najamninu uvećanu za 5,00 puta od one koju je najmoprimac plaćao na dan 31. kolovoza 2018. godine."*

## **Amandman III.**

U članku 28. a stavak 2. mijenja se i glasi:

*"(2) Naknada koju plaća osoba kojoj je danom stupanja na snagu Zakona o najmu stanova („Narodne novine“, broj 91/96), prestalo stanarsko pravo 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), počevši od 1. rujna 2018. godine iznosi zaštićenu najamninu uvećanu za 5,00 puta od one koju je predmnijevani najmoprimac plaćao na dan 31. kolovoza 2018. godine."*

### Obrazloženje amandmana II. i III.:

Pojam „zaštićeni podstanar“ postojao je u Zakonu o stambenim odnosima Socijalističke Republike Hrvatske iz 1985. Njegovim zadržavanjem stvara se pravna zbrka i zadržava pravni relikv iz jugoslavenskog komunizma i nerazumijevanje odredaba, uključujući i njihovu primjenu.

Puna naknada do tržišne vrijednosti mora se u cijelosti isplaćivati odmah, a ne kroz 5 godina, sukladno pravomoćnim presudama koje hrvatskih sudovi donose na podlozi presude Europskog suda za ljudska prava u predmetu Statileo protiv Hrvatske od 10. listopada 2014.

Hrvatskih sudovi već dosuđuju naknade izmakle dobiti vlasnicima, presuđujući 5 puta veći iznos u odnosu na sadašnju zaštićenu najamninu.

Treba uzeti u obzir činjenicu da je vlasništvo ograničeno već gotovo sedam desetljeća, kao i vlasnikovu izmaklu dobit.

## **Amandman IV.**

U članku 28. a u stavku 4. riječi " i zaštićeni podstanar" brišu se.

#### **Amandman V.**

U članku 28. b u stavku 1. riječi "zaštićenog podstanara" brišu se.

#### **Amandman VI.**

U članku 28. b u stavku 2. riječi "zaštićenog podstanara" brišu se.

#### Obrazloženje amandmana IV. - VI.:

Pojam „zaštićeni podstanar“ postojao je u Zakonu o stambenim odnosima Socijalističke Republike Hrvatske iz 1985. Njegovim zadržavanjem stvara se pravna zbrka i zadržava pravni relikv iz jugoslavenskog komunizma i nerazumijevanje odredaba uključujući i njihovu primjenu.

#### **Amandman VII.**

U članku 28. c stavak 1. mijenja se i glasi:

*"(1) Dana 1. rujna 2020. godine prestaje pravo zaštićenog najmoprimca na zaštićenu najamninu i druga prava zaštićenih najmoprimaca, osim prava na zaštićenu najamninu i druga prava najmoprimaca stanova koji su u vlasništvu jedinica lokalne samouprave, jedinica područne (regionalne) samouprave ili Republike Hrvatske".*

#### **Amandman VIII.**

U članku 28. c stavak 2. mijenja se i glasi:

*"(2) Zaštićeni najmoprimac iz stavka 1. ovog članka kojem je prestalo pravo na zaštićenu najamninu i druga prava zaštićenih najmoprimaca i predmnijevani najmoprimac, dužni su iseliti se iz stana najkasnije do 1. rujna 2020. godine, ako s najmodavcem, odnosno vlasnikom stana nisu sklopili novi ugovor o najmu stana."*

#### **Amandman IX.**

U članku 28. c u stavku 3. riječi "zaštićeni podstanar" brišu se.

#### Obrazloženje amandmana VII. - IX.:

Obvezujuća presuda Europskog suda za ljudska prava u predmetu Statileo protiv Hrvatske pravomoćna je od 2014., ustanovila je rok od 5 godina kao primjeren rok za ugrađivanje u hrvatsko zakonodavstvo odgovarajućih pravnih instrumenata i propisa kojima će Republika Hrvatska ispraviti nepravde nanesene bivšim vlasnicima stanova.

Pojam „zaštićeni podstanar“ postojao je u Zakonu o stambenim odnosima Socijalističke Republike Hrvatske iz 1985. Njegovim zadržavanjem stvara se pravna zbrka i zadržava pravni

relikt iz jugoslavenskog komunizma i nerazumijevanje odredaba uključujući i njihovu primjenu.

### **Amandman X.**

Članak 28. d briše se.

#### Obrazloženje:

Zadržavanje odredbe o prvokupu je protivno Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 129/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 143/12. i 152/14.), ograničava pravo vlasništva i ide na štetu vlasnika stanova.

Uočljivo je da odredba o "pravu prvokupa" nema jasnoga cilja osim dodatnog ograničavanja vlasnika stanova da slobodno raspoložu vlasništvom u neograničenom trajanju.

Ustavni sud Republike Hrvatske 1998. je ukinuo puno utemeljenije pravo prvokupa za bivše vlasnike prema Zakonu o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine ("Narodne novine", br. 92/96., 39/99., 42/99., 92/99., 43/00., 131/00., 27/01., 34/01., 65/01., 118/01., 80/02. i 81/02.), (konfiscirani i nacionalizirani stanovi), a ovim prijedlogom se pravo prvokupa zadržava za tzv. zaštićene najmoprimce i kada izgube taj status.

Ustavni sud Republike Hrvatske je 1999. utvrdio da se zakonom pravo vlasništva može ograničiti uz tržišnu naknadu samo ako je to u interesu Republike Hrvatske. Nejasno je koji je to interes Republike Hrvatske da bivši zaštićeni najmoprimac ima pravo prvokupa od vlasnika i to neograničeno, nakon što izađe i ne živi više u tom stanu. Zaključno, interes Republike Hrvatske u tom slučaju ne postoji te pravo prvokupa treba potpuno ukinuti.

### **Amandman XI.**

U članku 28. e stavak 1. mijenja se i glasi:

*"(1) Republika Hrvatska dužna je putem središnjeg tijela državne uprave nadležnog za hrvatske branitelje zaštićenom najmoprimcu odnosno predmnijevanom najmoprimcu iz članka 28. b stavka 1. ovog Zakona osigurati drugi odgovarajući stan u vlasništvu Republike Hrvatske, Grada Zagreba, jedinice lokalne samouprave ili druge osobe u kojem ima prava i obveze najmoprimca koji je sklopio ugovor o najmu stana na neodređeno vrijeme sa zaštićenom najamninom, najkasnije do 31. kolovoza 2020. godine. Ova dužnost ne prestaje protekom propisanog roka."*

### **Amandman XII.**

U članak 28. e stavak 2. mijenja se i glasi:

"(2) Jedinica lokalne samouprave, odnosno Grad Zagreb na čijem se području nalazi stan dužna je zaštićenom najmoprimcu odnosno predmnijevanom najmoprimcu iz članka 28. b stavka 2. ovog Zakona osigurati drugi odgovarajući stan u vlasništvu jedinice lokalne samouprave, Grada Zagreba, Republike Hrvatske li druge osobe u kojem ima prava i obveze najmoprimca koji je sklopio ugovor o najmu stana na neodređeno vrijeme sa zaštićenom najamninom, najkasnije do 31. kolovoza 2020. godine. Ova dužnost ne prestaje protekom propisanog roka."

#### **Amandman XIII.**

U članku 28. e u stavku 3. riječi "zaštićeni podstanar" brišu se.

#### **Amandman XIV.**

U članku 28. e u stavku 5. riječi "prijasnji zaštićeni podstanar" brišu se.

#### Obrazloženje amandmana XI – XIV.

Predloženim amandmanima briše se pojam „zaštićeni podstanar“ koji je postojao je u Zakonu o stambenim odnosima Socijalističke Republike Hrvatske iz 1985. Njegovim zadržavanjem stvarna se pravna zbrka i zadržava pravni relikv iz jugoslavenskog komunizma i nerazumijevanje odredaba uključujući i njihovu primjenu.

Isto tako, predlaže se usklađivanje rokova sukladno presudi Europskog suda za ljudska prava u predmetu Statileo protiv Hrvatske.

#### **Amandman X.**

U članku 28. f u stavku 1. riječi "zaštićeni podstanar" brišu se.

#### **Amandman XVI.**

U članku 28. g u stavku 1. riječi "zaštićeni podstanar" brišu se.

#### **Amandman XVII.**

U članku 28. g u stavku 2. riječi "odnosno zaštićenog podstanara", "odnosno zaštićenom podstanaru" i „odnosno zaštićenog podstanara“ brišu se.

#### **Amandman XVIII.**

U članku 28. g u stavku 4. riječi "zaštićenih podstanara" i "zaštićeni podstanar" brišu se.

**Amandman XIX.**

U članku 28. h riječi "*zaštićenih podstanara*" brišu se.

**Amandman XX.**

U članku 28. i u stavku 1. riječi "*i zaštićeni podstanar*" brišu se.

**Amandman XXI.**

U članku 28. i u stavku 3. riječi "*zaštićenih podstanara*" i „*zaštićeni podstanar*“ brišu se.

**Amandman XXII.**

U članku 28. j u stavku 1. riječi "*zaštićeni podstanar*" brišu se.

**Amandman XXIII.**

U članku 28. j u stavku 3. riječi "*zaštićenih podstanara*" i „*zaštićeni podstanar*“ brišu se.

**Amandman XXIV.**

U članku 28. k u stavku 1. riječi "*zaštićeni podstanar*" brišu se.

**Amandman XXV.**

U članku 28. k u stavku 2. riječi "*zaštićenog podstanara*" brišu se.

**Amandman XXVI.**

U članku 28. n u stavku 1. riječi "*zaštićeni podstanar*" brišu se.

**Amandman XXVII.**

U članku 28. n u stavku 2. riječi "*zaštićenog podstanara*" brišu se.

Obrazloženje amandmana XV. - XXVII.:

Predloženim amandmanima predlaže se brisanje pojma „*zaštićeni podstanar*“ jer je taj pojam postojao u Zakonu o stambenim odnosima Socijalističke Republike Hrvatske iz 1985.

Njegovim zadržavanjem stvarna se pravna zbrka i zadržava pravni relikv iz jugoslavenskog komunizma i nerazumijevanje odredaba uključujući i njihovu primjenu.

### **Amandman XXVIII.**

Iza članka 4. dodaje se članak 4. a koji glasi:

*"Danom stupanja na snagu ovog Zakona prestaju vrijediti članak 44. i 45."*

#### Objasnenje:

Zadržavanje odredbe o prvokupu je protivno Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 129/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 143/12. i 152/14.), ograničava pravo vlasništva i ide na štetu vlasnika stanova.

Uočljivo je da odredba o "pravu prvokupa" nema jasnog cilja osim dodatnog ograničavanja vlasnika stanova da slobodno raspolažu vlasništvom u neograničenom trajanju.

Ustavni sud Republike Hrvatske 1998. je ukinuo puno utemeljenije pravo prvokupa za bivše vlasnike prema Zakonu o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine ("Narodne novine", br. 92/96., 39/99., 42/99., 92/99., 43/00., 131/00., 27/01., 34/01., 65/01., 118/01., 80/02. i 81/02.), (konfiscirani i nacionalizirani stanovi), a ovim prijedlogom se pravo prvokupa zadržava za tzv. zaštićene najmoprimce i kada izgube taj status.

Ustavni sud Republike Hrvatske je 1999. utvrdio da se zakonom pravo vlasništva može ograničiti uz tržišnu naknadu samo ako je to u interesu Republike Hrvatske. Nejasno je koji je to interes Republike Hrvatske da bivši zaštićeni najmoprimac ima pravo prvokupa od vlasnika i to neograničeno nakon što izade i ne živi više u tom stanu. Zaključno, interes Republike Hrvatske u tom slučaju ne postoji te pravo prvokupa treba potpuno ukinuti.

### **Amandman XXIX.**

**„PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE“**

U članku 6. stavku 1. riječi *„na dan stupanja na snagu ovoga Zakona na području Republike Hrvatske ima u vlasništvu useljiv stan ili kuću“* zamjenjuju se riječima *„na dan stupanja na snagu Zakona o najmu stanova (Narodne novine, broj 91/96.) na području Republike Hrvatske ima u vlasništvu useljiv stan ili kuću“*.

#### Objasnenje:

Predloženi amandman onemogućuje zakonske zloporabe putem fiktivnog prenošenja vlasništva na treće osobe. Zato se odredba o vlasništvu na dan stupanja ovog Zakona

zamjenjuje danom stupanja na snagu Zakona o najmu stanova kojim propisom su temeljno uređenja prava i obveze u svezi s najmom i korištenjem stana.

Ovaj amandman ne predstavlja retroaktivnu primjenu već potvrđuje postojeću primjenu Zakona o najmu stanova.

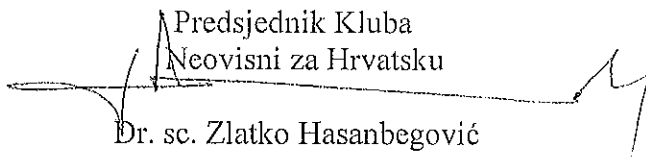
### **Amandman XXX.**

U članku 6. u stavku 2. riječi "*šest mjeseci*" zamjenjuju se riječima "*tri mjeseca*."

#### Obrazloženje:

Rok od tri mjeseca je dostatan da najmoprimac osigura vlasniku pravo na posjed stana.

Predsjednik Kluba  
Neovisni za Hrvatsku

  
Dr. sc. Zlatko Hasanbegović