

HRVATSKI SABOR
Domagoj Hajduković, zastupnik

U Zagrebu, 5. ožujka 2024. godine

PREDSJEDNIKU
HRVATSKOG SABORA

Predmet: Amandmani na Konačni prijedlog zakona o načinu izvršenja presuda Europskog suda za ljudska prava u skupini predmeta Statileo protiv Hrvatske (broj zahtjeva: 12027/10 i dr.) i Odluke Ustavnog suda Republike Hrvatske broj: U-I-3242/2018 i dr. P.Z. br. 619

Na temelju članka 196. Poslovnika Hrvatskog sabora na Konačni prijedlog zakona o načinu izvršenja presuda Europskog suda za ljudska prava u skupini predmeta Statileo protiv Hrvatske (broj zahtjeva: 12027/10 i dr.) i Odluke Ustavnog suda Republike Hrvatske broj: U-I-3242/2018 i dr. P.Z. br. 619 podnosim sljedeće:

A M A N D M A N E

Amandman I

U članku 4. stavak 1. točka 11. mijenja se i glasi:

Odgovarajući stan u odnosu na zaštićenog najmoprimca je stan u istoj općini ili gradu, odnosno ukoliko se radi o Gradu Zagrebu u istoj gradskoj četvrti, ukupne korisne površine koja nije manja od površine stana iz kojeg se najmoprimac iseljava

Obrazloženje

Predloženim amandmanom se želi omogućiti zaštićenom najmoprimcu da ostvari pravo na stjecanje vlasništva stana, pod povoljnijim uvjetima propisanim ovim Zakonom, čija površina nije manja od stana u kojem je najmoprimac dosad živio i koji prepušta vlasniku. Kvadratura na koju zaštićeni najmoprimac ima pravo već je utvrđena ili ugovorom o najmu stana sa zaštićenom najamninom ili pravomoćnom sudskom presudom koja zamjenjuje takav ugovor pa nema potrebe da se ovim Zakonom ponovo propisuje kvadratura na koju zaštićeni najmoprimac ima pravo. Budući da Grad Zagreb po Zakonu o Gradu Zagrebu ima položaj jedinice regionalne samouprave, a ne jedinice lokalne samouprave, onda se za stanove u Gradu Zagrebu odgovarajućim stanom ima smatrati stan u istoj gradskoj četvrti budući da u Gradu Zagrebu gradska četvrt i po broju stanovnika i po površini odgovora onome što je drugdje jedinca lokalne samouprave – općina ili grad.

Amandman II

U članku 4. stavak 1. točka 15. mijenja se i glasi:

Prijelazni zaštićeni najam je privremeno rješenje odnosa koje traje za vrijeme provedbe Programa mjera, u kojem zaštićeni najmoprimac plaća zaštićenu najamninu određenu

ugovorom o najmu stana sa zaštićenom najamninom ili pravomoćnom sudskom presudom koja zamjenjuje takav ugovor, a Republika Hrvatska vlasniku naknađuje razliku između najamnine koju plaća zaštićeni najmoprimac i prosječne najamnine koja se utvrđuje prema posebnoj formuli propisanoj ovim Zakonom

Obrazloženje

Smisao Zakona je da država preuzme na sebe teret sanacije problema koji je sama uzrokovala, a ne da odgovornost dijeli po pola sa zaštićenim najmoprimcima jer zaštićeni najmoprimci nisu odgovorni za nastalu situaciju. Zaštićena najamnina utvrđena je ili ugovorom ili presudom, a razliku do iznosa prijelaznog zaštićenog najma treba snositi isključivo država. Drugačije rješenje stavlja najmoprimca u bitno lošiji položaj od dosadašnjeg, a država sanaciju svog problema, za rješavanje kojeg ima alocirana namjenska sredstva sukladno odredbama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, svaljuje na zaštićenog najmoprimca. Trajanje provedbe Programa mjera zavisi isključivo od dinamike rada državnih tijela dok zaštićeni najmoprimac ni na koji način ne može utjecati na duljinu provedbe Programa mjera, stoga je logično da do konačnog rješenja svako povećanje zaštićene najamnine snosi Republika Hrvatska.

Amandman III

U članku 4. stavak 1. točka 23. mijenja se i glasi:

Subvencija najamnina je razlika između najamnine koju plaća zaštićeni najmoprimac i prosječne najamnine koja se utvrđuje prema posebnoj formuli propisanoj ovim Zakonom

Obrazloženje

Smisao Zakona jest da država preuzme na sebe teret sanacije problema koji je sama uzrokovala, a ne da odgovornost dijeli po pola sa zaštićenim najmoprimcima jer zaštićeni najmoprimci nisu ni u pola odgovorni za nastala situaciju. Zaštićena najamnina utvrđena je ili ugovorom ili presudom, a razliku do iznosa prijelaznog zaštićenog najma treba snositi isključivo država. Drugačije rješenje stavlja najmoprimca u bitno lošiji položaj od dosadašnjeg, a država sanaciju svog problema, za rješavanje kojeg ima alocirana namjenska sredstva sukladno odredbama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, svaljuje na zaštićenog najmoprimca. Trajanje provedbe Programa mjera zavisi isključivo od dinamike rada državnih tijela dok zaštićeni najmoprimac ni na koji način ne može utjecati na duljinu provedbe Programa mjera, stoga je logično da do konačnog rješenja svako povećanje zaštićene najamnine snosi Republika Hrvatska.

Amandman IV

U članku 18. stavak 1. tekst iza riječi "plaćati" briše se i dodaje se novi tekst:

Zaštićenu najamninu određenu ugovorom o najmu stana sa zaštićenom najamninom ili pravomoćnom sudskom presudom koja zamjenjuje takav ugovor, a Republika Hrvatska vlasniku naknađuje razliku između najamnine koju plaća zaštićeni najmoprimac i prosječne najamnine

Obrazloženje

Smisao Zakona je da država preuzme na sebe teret sanacije problema koji je sama uzrokovala, a ne da odgovornost dijeli po pola sa zaštićenim najmoprimcima jer zaštićeni najmoprimci nisu ni u pola odgovorni za nastala situaciju. Zaštićena najamnina utvrđena je ili ugovorom ili presudom, a razliku do iznosa prijelaznog zaštićenog najma treba snositi isključivo država.

Drugačije rješenje stavlja najmoprimca u bitno lošiji položaj od dosadašnjeg, a država sanaciju svog problema, za rješavanje kojeg ima alocirana namjenska sredstva sukladno odredbama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, svaljuje na zaštićenog najmoprimca. Trajanje provedbe Programa mjera zavisi isključivo od dinamike rada državnih tijela dok zaštićeni najmoprimac ni na koji način ne može utjecati na duljinu provedbe Programa mjera, stoga je logično da do konačnog rješenja svako povećanje zaštićene najamnine snosi Republika Hrvatska.

Amandman V

U članku 18. stavku 2. na kraju rečenice dodaje se:
i koeficijentom opremljenosti (Ko)

Obrazloženje

Prijedlogom zakona, u članku 4. stavku 1. točka 18. propisano je kako prosječna slobodno ugovorena najamnina na tržištu ovisi i o opremljenosti stana, stoga je opremljenost stana potrebno uvrstiti kao jedan od kriterija prilikom određivanja prosječne najamnine.

Amandman VI

U članku 18. iza stavka 5. dodaje se novi stavak 6. koji glasi:
Koeficijent opremljenosti (Ko) iznosi:

- *0,10 za stanove koji nemaju vodu ili struju ili grijanje ili kanalizaciju*

Dosadašnji stavci 6, 7, 8 i 9 postaju 7, 8, 9 i 10.

Obrazloženje

Prijedlogom zakona, u članku 4. stavku 1. točka 18. propisano je kako prosječna slobodno ugovorena najamnina na tržištu ovisi i o opremljenosti stana, stoga je opremljenost stana potrebno uvrstiti kao jedan o kriterija prilikom određivanja prosječne najamnine. Stanovi koji nemaju vodu, struju, grijanje ili kanalizaciju uopće ne mogu konkurirati na slobodnom tržištu stanova za najam, stoga najamnina za takve stanove treba biti simbolična, a nema temelja da bilo zaštićeni najmoprimac bilo Republika Hrvatska najamninu takvog stana plaća identično kao da stan ima potpunu opremljenost. Procjenjuje se da je takvih stanova 20%.

Amandman VII

U članku 20. stavku 1. prva rečenica briše se i dodaje se nova rečenica koja glasi:
Zaštićeni najmoprimac plaća zaštićenu najamninu određenu ugovorom o najmu stana sa zaštićenom najamninom ili pravomoćnom sudskom presudom koja zamjenjuje takav ugovor izravno vlasniku stana, odnosno najmodavcu, svaki mjesec.

U stavku 2. brišu se riječi „u visini 50% iznosa“

Obrazloženje

Smisao Zakona jest da država preuzme na sebe teret sanacije problema koji je sama uzrokovala, a ne da odgovornost dijeli po pola sa zaštićenim najmoprimcima jer zaštićeni najmoprimci nisu ni u pola odgovorni za nastala situaciju. Zaštićena najamnina utvrđena je ili ugovorom ili presudom, a razliku do iznosa prijelaznog zaštićenog najma treba snositi isključivo država. Drugačije rješenje stavlja najmoprimca u bitno lošiji položaj od dosadašnjeg, a država sanaciju svog problema, za rješavanje kojeg ima alocirana namjenska sredstva sukladno odredbama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo,

svaljuje na zaštićenog najmoprimca. Trajanje provedbe Programa mjera zavisi isključivo od dinamike rada državnih tijela dok zaštićeni najmoprimac ni na koji način ne može utjecati na duljinu provedbe Programa mjera, stoga je logično da do konačnog rješenja svako povećanje zaštićene najamnine snosi Republika Hrvatska.

Amandman VIII

U članku 33. stavku 1. riječi „ Za zaštićene najmoprimce“ zamjenjuju se riječima „ *Zaštićeni najmoprimci*“, riječi „smatra se“ zamjenjuju se riječima „*mogu prihvatiti*“.

Obrazloženje

Zaštićenim najmoprimcima koji su zbog oštećenja prouzročenih potresima ili zbog naknadne obnove, privremeno iselili iz stanova, rješenje je moralo biti pronađeno u vrlo kratkom roku zbog provedbe radova u okviru obnove. Ti su rokovi puno kraći od rokova navedenih u ovom Zakonu i često su *ad hoc* rješenja. Sukladno tome, i tim zaštićenim najmoprimcima treba omogućiti da koristi redovan postupak i rokove.

Amandman IX

U članku 50. stavku 2. točka 3. se briše.

Obrazloženje

U članku 50. stavku 2. točki 3. opisan je vlasnik koji je naplatnim pravnim poslom svjesno stekao neuseljivi stan i svojevolumno se doveo u poziciju vlasnika neuseljivog stana. Takav vlasnik je svoj položaj izabrao i nije ni na koji način oštećen jer je vlasnikom upravo onoga što je kupio - neuseljivog stana. Takav vlasnik ne ostvaruje pravo na obeštećenje stoga Republika Hrvatska prema njemu nema nikakvu obvezu obeštećenja. Procjenjuje se da je takvih vlasnika 80%.



Domagoj Hajduković