



**HRVATSKI SABOR  
KLUB ZASTUPNIKA SDP-a**

**P.Z. br. 293 / 2**

**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 Klub zastupnika SDP-a podnosi sljedeće

#### **A M A N D M A N E**

##### **Amandman 1. na članak 2.**

Članak 28. c mijenja se i glasi

- (1) Danom 1.rujna 2023.godine prestaje pravo zaštićenog najmoprimca i zaštićenog podstanara na zaštićenu najamninu, osim prava na zaštićenu najamninu najmoprimaca i zaštićenih podstanara u stanovima koji su u vlasništvu jedinica lokalne samouprave, jedinica područne(regionalne)samouprave ili Republike Hrvatske.
- (2) Zaštićeni najmoprimci i zaštićeni podstanari kojima 1.rujna 2023.godine prestaje pravo na zaštićenu najamninu zadržavaju pravo najma na neodređeno vrijeme na stanu u kojem su imali zaštićeni status. Novi ugovor o najmu na neodređeno vrijeme dužni su sklopiti najmodavac i zaštićeni najmoprimac najkasnije do 1.rujna 2023.godine. Pravo sklapanja ugovora na neodređeno vrijeme nije prenosivo na njihove nasljednike s kojima žive u zajedničkom kućanstvu i koje su dužni izdržavati.
- (3) Na sva ostala prava i obveze najmoprimca i najmodavca primjenjuju se odredbe ovog Zakona.
- (4) Visinu prve slobodno ugovorene najamnine najmodavac i najmoprimac ugovaraju polazeći od visine povećane najamnine stana u čijem najmu je najmoprimac na dan

31.kolovoza 2023.godine uvećane za visinu inflacije u prethodnoj godini. Minimalno dostignuta visinana slobodno ugovorene najamnine ne može biti niža od dvostrukog mjesečnog iznosa zajedničke pričuve koja se plaća u stambenoj zgradi u kojoj se stan nalazi. Maksimalno dostignuta visina slobodno ugovorene najamnine ne može biti veća od iznosa utvrđenog u članku 28.m koji je utvrđen u iznosu od 5 eur/m<sup>2</sup> u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem deviznom tečaju Hrvatske narodne banke, koji je procijenjen sukladno gospodarskim interesima, socijalnoj pravdi i općem interesu Republike Hrvatske.

- (5) Ako najmodavac sa najmoprimcem ili zaštićenim podstanarom, bez opravdanih razloga definiranih člankom 21. ovog Zakona, odbije sklopiti ugovor o najmu na neodređeno vrijeme iz stavka 2. ovog članka a u skladu sa odredbama ovog Zakona, najmoprimac može putem suda zatražiti presudu koja će zamijeniti ugovor o najmu stana na neodređeno vrijeme sukladno odredbama ovog Zakona.

### **Obrazloženje:**

Ovim se amandmanom štiti pravo najmoprimca kojima se ukida status „zaštićenog najmoprimca“ kako bi, sada po tržišnim uvjetima, nastavili koristiti stan koji u statusu, najprije stanara sa stanarskim pravom, potom zaštićenog najmoprimca, koriste više desetljeća u kontinuitetu. Na taj način zaštitilo bi se i njihovo pravo na dom iz Ustava RH i međunarodne Konvencije o ljudskim pravima o čemu se izjasnio i Europski sud za ljudska prava koji je presudio da je iseljenje stanara iz stanova u kojem su stanovali duži vremenski period, kršenje njihovog prava na dom iz čl.8. st.1. Konvencije zbog čega je RH kažnjena sa visokim novčanim iznosom (Presuda Lemo i drugi protiv Hrvatske i druge presude). Ovu presudu predlagatelj prijedloga Zakona u potpunosti zanemaruje.

Istovremeno, ovaj amandmanom ispravlja zakonodavne nedostatke na koje je ukazao Europski sud za ljudska prava u odnosu na povrijeđena prava vlasnika stanova. Konkretno, ovaj amandman otklanja zakonodavni nedostatak „nepostojanja vremenskog ograničenja u odnosu na sustav zaštićenog najma“.

Isto tako, ovim se amandmanom utvrđuju kriteriji za utvrđivanje visine slobodno ugovorene najamnine te okvire iste, što je potpuno u skladu sa presudom Europskog suda za ljudska prava iz presude Statileo koju predlagatelj navodi kao glavni razlog izmjena Zakona o najmu. Sud za ljudska prava u presudi „Statileo protiv Hr“ striktno navodi da države potpisnice Konvencije imaju puno pravo posebnim mjerama zaštititi najam i uvesti kontrolu nad iznosima najamnine te je smanjiti ispod tržišne vrijednosti. Sud striktno navodi da su takve mjere često korištene mjere, koje imaju za cilj zaštititi stanare i smanjiti iznose najamnine, zbog gospodarskih interesa i razloga da su „tržišne najamnine neprihvatljive sa stajališta socijalne pravde“, odnosno „općeg interesa“. Konkretno, ovim amandmanom otklanja se zakonodavni nedostatak iz presude Statileo „neodgovarajuće visine zaštićene najamnine u smislu zakonskih financijskih tereta koji su nametnuti najmodavcima“.



### **Amandan 3. na članak 2.**

Članak 28. d stavak 1.

Iza riječi "na zaštićenu najamninu" brišu se riječi "i druga prava zaštićenog najmoprimca" i zamjenjuju riječima „a zadržano pravo najma na neodređeno vrijeme“.

#### **Obrazloženje:**

Jednako kao i obrazloženje uz Amandan 1, na članak 28. c

### **Amandman 3. na članak 2.**

Članak 28. i

Iza stavka 1. dodaje se stavak 2. i 3. koji glase:

(2) „Ako zaštićeni najmoprimac i zaštićeni podstanar zbog godina života ne udovoljavaju uvjetima koje propisuju kreditne institucije, Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama izdat će tražitelju kredita dodatno jamstvo prihvatljivo kreditnoj instituciji“.

(3) „Ako zaštićeni najmoprimac iskaže spremnost da u roku od najdulje dvije godine, vlastitim sredstvima na tržištu kupi stan ili kuću ili izgradi kuću radi predaje stana najmodavcu ili kupnje stana od najmodavca po tržišnoj cijeni, Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama isplatit će u roku od te dvije godine zaštićenom najmoprimcu jednokratnu potporu u iznosu prosječne tržišne cijene m<sup>2</sup> stana u gradu u kojem stan kupuje za veličinu stana od 30m<sup>2</sup> za zaštićenog najmoprimca, uvećano za 15 m<sup>2</sup> za svakog narednog člana domaćinstva iz ugovora o najmu stana sa zaštićenom najamninom.“

Dosadašnji stavak 2. postaje stavak 4.

#### **Obrazloženje:**

Kako su zaštićeni najmoprimci mahom ljudi u starijoj životnoj dobi, pravo na korištenje subvencije za stambeni kredit bez dodatnog državnog jamstva bilo bi samo formalno i u praksi neostvarivo.

Jednokratna potpora za kupnju stana vlastitim sredstvima ima za svrhu osigurati da zaštićeni najmoprimci, koji raspolažu sa dijelom potrebnih sredstava za kupnju stana na tržištu, u roku kraćem od prelaznog roka od pet godina predaju stan vlasniku ili kupe isti po tržišnoj cijeni.

#### **Amandman 4. na članak 2.**

Članak 28. k stavak 1.

Iza riječi "zaštićenu najamninu" brišu se riječi „ i druga prava zaštićenog najmoprimca i predmjevani najmoprimac“ i zamjenjuju riječima „a zadržava pravo najma na neodređeno vrijeme“.

#### **Obrazloženje:**

Jednako kao i obrazloženje uz Amandman 2. na članak 28.c

#### **Amandman 5. na članak 2.**

Članak 28. n stavak 2. I 3.

U stavicima 1. i 2. iza riječi „zaštićenu najamninu“ brišu se riječi „i druga prava zaštićenog najmoprimca i predmjevanog najmoprimca“ i zamjenjuju riječima „a zadržano pravo najma na neodređeno vrijeme“.

#### **Obrazloženje:**

Jednako kao i obrazloženje uz Amandman 2. na članak 28.c

#### **Amandman 6. na članak 3.**

Članak 40.

Iza stavka (5) dodaje se novi stavak (6) koji glasi:

(6)Najmodavac koji u Republici Hrvatskoj nema prebivalište niti boravište niti ga imaju njegovi potomci, roditelji ili osobe koje je dužan izdržavati, ne mogu otkazati ugovor o najmu zaštićenom najmoprimcu iz razloga određenih u stavku 1. ovog članka.“

Stavci 6. postaje stavak 7., a stavak 7. postaje stavak 8.

#### **Obrazloženje:**

Jednako kao i obrazloženje uz Amandman 2. na članak 28.c

ARSEN BAUK  
PREDSJEDNIK KLUBA SDP-a

