

HRVATSKI SABOR  
Željko Pavić, 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

---

Temeljem 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 amandmane:

### Amandman I.

U članku 4. stavku 1. točka 11. a), mijenja se i glasi:

„11. a) 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 želi se 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 jedinica lokalne samouprave – općina ili grad.

### Amandman II.

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

“15. 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 najmnine koju plaća zaštićeni najmoprimac i prosječne najmnine 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 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 najmnine snosi Republika Hrvatska.

#### **Amandman III.**

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

“23. subvencija najmnina je razlika između najmnine koju plaća zaštićeni najmoprimac i prosječne najmnine 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 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 najmnine snosi Republika Hrvatska.

#### **Amandman IV.**

Članak 18. stavak 1. mijenja se i glasi:

„(1) Ako je stan upisan u Registar sukladno članku 15. ovoga Zakona, od 1. siječnja 2025., odnosno od dana kada počinje provedba Programa mjera prestaju svi pravni odnosi zaštićenog najma, a započinje novi pravni odnos prijelaznog zaštićenog najma u kojem je privremeni zaštićeni najmoprimac dužan vlasniku plaćati 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.**

Članak 18. stavak 2. mijenja se i glasi:

„(2) Visina prosječne mjesečne najamnine utvrđuje se množenjem početne visine najamnine (Pn) s koeficijentom položaja stana u zgradi (Kp), koeficijentom geografske lokacije (Kg) i koeficijentom opremljenosti (Ko).“

#### **Obrazloženje:**

Prijedlogom zakona, u čl. 4. st. 1. t. 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.

#### **Amandman VI.**

U članku 18. iza stavka 5. dodaje se novi stavak 6., koji glasi:

„(6) Koeficijent opremljenosti (Ko) iznosi:

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

### **Obrazloženje:**

Prijedlogom zakona, u čl. 4. st. 1. t. 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 najmninu takvog stana plaća identično kao da stan ima potpunu opremljenost. Procjenjuje se da je takvih stanova 20%.

### **Amandman VII.**

Članak 20. stavak 1. mijenja se i glasi:

„(1) Zaštićeni najmoprimac plaća zaštićenu najmninu određenu ugovorom o najmu stana sa zaštićenom najmninom ili pravomoćnom sudskom presudom koja zamjenjuje takav ugovor izravno vlasniku stana, odnosno najmodavcu, svaki mjesec. Mjesečne isplate vrše se na bankovni račun najmodavca do posljednjeg dana u tekućem mjesecu za sljedeći mjesec.“

### **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 VIII.**

Članak 33. stavak 1. mijenja se i glasi:

(1) Zaštićeni najmoprimci koji su, zbog oštećenja prouzročenih potresima ili zbog naknadne obnove, iselili iz stanova u kojima su imali status zaštićenog najmoprimca, a uselili su u stanove u vlasništvu Republike Hrvatske čija je površina jednaka ili veća od površine odgovarajućeg stana iz članka 4. stavka 1. točke 11. podtočaka a) i b) ovoga Zakona, mogu prihvatiti da su stambeno zbrinuti po trećoj programskoj mjeri.

### **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. Stoga i tim zaštićenim najmoprimcima treba omogućiti da korise redovan postupak i rokove.

#### **Amandman IX.**

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

#### **Obrazloženje:**

U čl. 50. st. 2. t. 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%.

Zastupnik u Hrvatskom saboru

Željko Ravić