



HRVATSKI SABOR

KLASA: 022-02/24-01/10

URBROJ: 65-24-7

Zagreb, 29. veljače 2024.

ZASTUPNICAMA I ZASTUPNICIMA
HRVATSKOGA SABORA

PREDSJEDNICAMA I PREDSJEDNICIMA
RADNIH TIJELA

Na temelju članaka 178. i 192. Poslovnika Hrvatskoga sabora u prilogu upućujem *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.*, koji je predsjedniku Hrvatskoga sabora podnijela Vlada Republike Hrvatske, aktom od 29. veljače 2024. godine.

Za svoje predstavnike, koji će u njezino ime sudjelovati u radu Hrvatskoga sabora i njegovih radnih tijela, Vlada je odredila potpredsjednika Vlade Republike Hrvatske i ministra prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine Branka Bačića i državne tajnike Dunju Magaš, mr. sc. Željka Uhlira, Sanju Bošnjak i Domagoja Orlića.

PREDSJEDNIK

Gordan Jandroković



VLADA REPUBLIKE HRVATSKE

KLASA: 022-03/23-01/111
URBROJ: 50301-05/16-24-15

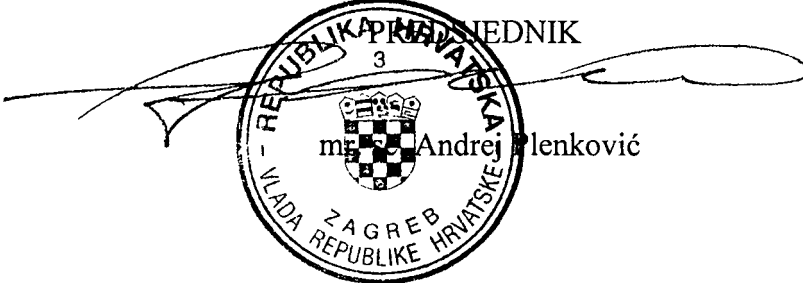
Zagreb, 29. veljače 2024.

PREDSJEDNIKU HRVATSKOGA SABORA

PREDMET: 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.

Na temelju članka 85. Ustava Republike Hrvatske („Narodne novine“, br. 85/10. - pročišćeni tekst i 5/14. - Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske) i članka 172. u vezi s člankom 190. Poslovnika Hrvatskoga sabora („Narodne novine“, br. 81/13., 113/16., 69/17., 29/18., 53/20., 119/20. - Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 123/20. i 86/23. - Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske), Vlada Republike Hrvatske podnosi 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.

Za svoje predstavnike, koji će u njezino ime sudjelovati u radu Hrvatskoga sabora i njegovih radnih tijela, Vlada je odredila potpredsjednika Vlade Republike Hrvatske i ministra prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine Branka Bačića i državne tajnike Dunju Magaš, mr. sc. Željka Uhlira, Sanju Bošnjak i Domagoja Orlića.


REPUBLICA HRVATSKA
3
PREDSJEDNIK
mr. sc. Andrej Plenković
VLADA ZAGREB
REPUBLIKE HRVATSKE

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.

**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.**

DIO I.

OPĆE I ZAJEDNIČKE ODREDBE

Predmet i svrha Zakona

Članak 1.

Ovim se Zakonom uređuje način izvršenja presuda Europskog suda za ljudska prava u skupini predmeta *Statileo protiv Hrvatske* (presuda, broj zahtjeva: 12027/10, 10. srpnja 2014. i drugi) te Odluke Ustavnog suda Republike Hrvatske broj: U-I-3242/2018 i dr. od 14. rujna 2020. objavljene u „Narodnim novinama“, broj 105/20. (u daljnjem tekstu: sudske odluke).

Područje primjene Zakona

Članak 2.

(1) Ovaj se Zakon primjenjuje na stanove u vlasništvu fizičkih i pravnih osoba u kojima na dan njegova stupanja na snagu stanuju zaštićeni najmoprimci po osnovi bivšeg stanarskog prava.

(2) Iznimno od stavka 1. ovoga članka, ovaj Zakon se ne primjenjuje na stanove u vlasništvu ustanova kojima su osnivači Republika Hrvatska ili jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave.

(3) Iznimno od stavka 1. ovoga članka, odredbe ovoga Zakona primjenjuju se i na stanove u vlasništvu fizičkih i pravnih osoba opterećene teretom zaštićenog najma po osnovi bivšeg stanarskog prava koji su privremeno ispražnjeni zbog oštećenja uzrokovanih potresima iz 2020. godine.

(4) Odredbe ovoga Zakona o zaštićenim najmoprimcima primjenjuju se i na zaštićene podstanare, ako ovim Zakonom nije drugačije određeno.

(5) Ovaj se Zakon odgovarajuće primjenjuje i na stanove u suvlasništvu u kojima na dan njegova stupanja na snagu stanuju zaštićeni najmoprimci po osnovi bivšeg stanarskog prava, ako je najmanje jedan od suvlasnika fizička ili pravna osoba.

(6) Odredbe ovoga Zakona primjenjuju se i na stanove oduzete od strane jugoslavenske komunističke vlasti, a vraćene u vlasništvo prijašnjim vlasnicima prema odredbama posebnoga zakona, ako tim zakonom nije drukčije propisano.

Pravni položaj zaštićenog najmoprimca za vrijeme provedbe Zakona

Članak 3.

(1) Na pravni položaj zaštićenog najmoprimca, odnosno zaštićenog podstanara, stečen na temelju zakona kojim se uređuje područje najma stanova, primjenjuju se odredbe ovoga Zakona.

(2) Prilikom izmjena pravnog položaja zaštićenog najmoprimca Republika Hrvatska će osigurati stalan i siguran smještaj zaštićenim najmoprimcima u slučaju da oni, ili njihov bračni ili izvanbračni dug, ili životni partner, nemaju drugu useljivu nekretninu na području iste jedinice lokalne samouprave u kojoj se nalazi stan u kojem imaju status zaštićenog najmoprimca.

(3) Pravni položaj zaštićenog najmoprimca odnosno zaštićenog podstanara iz stavka 1. ovoga članka može se izmijeniti i ako za vrijeme provedbe ovoga Zakona bude donesena pravomoćna sudska odluka kojom se nalaže njegova promjena.

Značenje pojmova

Članak 4.

(1) Pojedini pojmovi u smislu ovoga Zakona imaju sljedeće značenje:

1. *Agencija* je Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama
2. *članovi obiteljskog domaćinstva zaštićenog najmoprimca* su članovi porodičnog domaćinstva bivšeg nositelja stanarskog prava u smislu Zakona o stambenim odnosima („Narodne novine“, br. 51/85., 42/86., 37/88., 47/89., 12/90., 22/90., 51/90., 22/92., 58/93., 70/93., 91/96. i 99/96. - Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske broj U-I-130/1995)
3. *državna najamnina* je najamnina koju sukladno odredbama ovoga Zakona plaća bivši zaštićeni najmoprimac za stan u vlasništvu Republike Hrvatske kojim se koristi po osnovi najma, a koju propisuje nadležni ministar
4. *etalonska cijena građenja* je podatak koji nadležni ministar objavljuje u „Narodnim novinama“ pri čemu je za ovaj Zakon relevantan podatak koji se odnosi na primjenu u Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji
5. *nadležni ministar* je ministar nadležan za poslove stanovanja
6. *nadležno ministarstvo* je ministarstvo nadležno za poslove stanovanja
7. *nadležni upravni odjel* je upravni odjel jedinice lokalne samouprave i Grada Zagreba nadležan za poslove stanovanja
8. *nadležno tijelo porezne uprave* je područni ured ili ispostava porezne uprave ministarstva nadležnog za financije
9. *naknada* je iznos novčanih sredstava koji Republika Hrvatska, ako su ispunjene propisane pretpostavke, isplaćuje ovlašteniku prava na naknadu zbog prekomjernog ograničenja njegova prava vlasništva na stanu uzrokovanog nemogućnošću da stan iznajmljuje po slobodno ugovorenoj tržišnoj cijeni najma ili da traži iseljenje zaštićenog najmoprimca iz stana zbog nemogućnosti da mu stan iznajmljuje po slobodno ugovorenoj tržišnoj cijeni najma, koje je ograničenje posljedica reforme stambenog zakonodavstva propisane Zakonom o najmu stanova. Razlikuju se naknada štete prema općim pravilima obveznog prava i solidarna naknada

10. *odgovarajuća najamnina* je iznos najamnine u visini prosječne slobodno ugovorene najamnine na tržištu umanjene za iznos zaštićene najamnine
11. a) *odgovarajući stan* u odnosu na zaštićenog najmoprimca je stan u istoj općini ili gradu ukupne korisne površine 35 m² za jednu osobu te dodatnih 10 m² za svaku daljnju osobu iz kućanstva, uz uvjet da je daljnja osoba iz kućanstva član obiteljskog domaćinstva zaštićenog najmoprimca koja je s njim stanovala u stanu od 5. studenoga 1994. do 5. studenoga 1996. ili je naknadno rođena ako ta osoba živi i ima prijavljeno prebivalište u kontinuitetu posljednje tri godine na adresi na kojoj je prijavljeno prebivalište zaštićenog najmoprimca, uz dopuštenih do 7,5 m² više ako se time ostvaruje ili približno ostvaruje mjerilo „jedna osoba - jedna soba“
 b) *odgovarajući stan* u odnosu na zaštićenog podstanara je stan u istoj općini ili gradu ukupne korisne površine 35 m² te dodatnih 10 m² za svaku daljnju osobu iz kućanstva, uz uvjet da je daljnja osoba iz kućanstva član obiteljskog domaćinstva zaštićenog najmoprimca koja je s njim stanovala u stanu od 5. studenoga 1994. do 5. studenoga 1996. ili je naknadno rođena ako ta osoba živi i ima prijavljeno prebivalište u kontinuitetu posljednje tri godine na adresi na kojoj je prijavljeno prebivalište zaštićenog najmoprimca, uz dopuštenih do 7,5 m² više ako se time ostvaruje ili približno ostvaruje mjerilo „jedna osoba - jedna soba“
12. *osobe javnog prava* su Republika Hrvatska, Grad Zagreb i jedinica lokalne samouprave kada poduzimaju radnje ili provode postupke na temelju ovoga Zakona
13. *ovlaštenik prava na solidarnu naknadu* je fizička osoba ili pravna osoba koja je vlasnik stana u kojem je stanovao bivši nositelj stanarskog prava kojemu su priznata prava i obveze zaštićenog najmoprimca ako 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
14. *pripadnik ranjive skupine* je fizička osoba koja je vlasnik stana ili je zaštićeni najmoprimac odnosno zaštićeni podstanar, a koja je navršila 65 godina života ili je slabog imovnog stanja ili je ranjiva s obzirom na teško zdravstveno stanje odnosno invaliditet
15. *prijelazni zaštićeni najam* je privremeno rješenje odnosa koje traje za vrijeme provedbe Programa mjera, a u kojem zaštićeni najmoprimac i Republika Hrvatska plaćaju po 50% *prosječne najamnine* koja se utvrđuje prema posebnoj formuli propisanoj ovim Zakonom
16. *Program mjera* je program iz članka 7. stavka 3. ovoga Zakona kojim se razrađuju programske mjere te uređuju druga pitanja radi izvršenja sudskih odluka iz članka 1. stavka 1. ovoga Zakona
17. *programske mjere* su ovim Zakonom propisane mjere za izvršenje sudskih odluka iz članka 1. stavka 1. ovoga Zakona, i to: opća mjera iz članka 16. stavka 1. ovoga Zakona, prva programska mjera iz članka 17. stavka 1. točke 1. ovoga Zakona, druga programska mjera iz članka 17. stavka 1. točke 2. ovoga Zakona, treća programska mjera iz članka 17. stavka 1. točke 3. ovoga Zakona, četvrta programska mjera iz članka 17. stavka 1. točke 4. ovoga Zakona i peta programska mjera iz članka 17. stavka 1. točke 5. ovoga Zakona
18. *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 razdoblje od najmanje 24 mjeseca 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

19. *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
20. *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, uključujući 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 zajedno s pripadajućom dokumentacijom, kao i dokumentacije i podataka o svim radnjama i mjerama koji se sukcesivno donose, provode odnosno poduzimaju u pojedinom predmetu
21. *stan* ili *stan na kojem postoji pretvorbeni teret zaštićenog najma* je stan iz članka 2. 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
22. *stranke* su vlasnik stana i zaštićeni najmoprimac odnosno zaštićeni podstanar
23. *subvencija najamnina* je iznos od 50% prosječne najamnine koju vlasniku stana podmiruje Republika Hrvatska
24. *useljiva nekretnina* u smislu ovoga Zakona je nekretnina ukupne površine jednake ili veće od površine odgovarajućeg stana propisane točkom 10. podtočkama a) i b) ovoga stavka u kojoj postoji mogućnost priključka na elektroenergetsku mrežu i vodovodnu mrežu te za koju ne postoje formalne ili pravne prepreke za useljenje zaštićenog najmoprimca. Ako postoji više useljivih nekretnina u vlasništvu zaštićenog najmoprimca ili njegovog bračnog ili izvanbračnog druga, ili životnog partnera u istoj jedinici lokalne samouprave, stambene površine takvih nekretnina se zbrajaju
25. *vlasnik stana* je fizička osoba ili pravna osoba čije je pravo vlasništva na stanu upisano u zemljišne knjige ili knjige položenih ugovora, a prekomjerno je ograničeno uslijed pretvorbe bivšeg stanarskog prava na tom stanu u zaštićeni najam na temelju Zakona o najmu stanova, ili više vlasnika u statusu suvlasnika upisanih u zemljišne knjige ili knjige položenih ugovora, odnosno njihovi pravni sljednici
26. *zaštićena najamnina* je najamnina koju je vlasniku stana dužan plaćati zaštićeni najmoprimac, odnosno zaštićeni podstanar, na temelju ugovora o najmu stana sa zaštićenom najamnikom ili na temelju presude koja zamjenjuje taj ugovor, a koja je određena sukladno odredbama Zakona o najmu stanova i Uredbi o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine
27. *zaštićeni najmoprimac* je osoba kojoj su Zakonom o najmu stanova, odnosno sudskom presudom, priznata prenosiva prava i obveze zaštićenog najmoprimca po osnovi bivšeg stanarskog prava, odnosno osoba na koju su prešli prava i dužnosti zaštićenog najmoprimca (bivšeg nositelja stanarskog prava) iz ugovora o najmu stana sa zaštićenom najamnikom na temelju Zakona o najmu stanova ili sudske presude kojom je zamijenjen ugovor o najmu stana sa zaštićenom najamnikom, pod uvjetom da je na dan stupanja na snagu ovoga Zakona u posjedu te stanuje u stanu u vlasništvu fizičke ili pravne osobe na kojem su joj ta prava priznata, a iznimno i u drugom stanu ako život u stanu u kojem ima status zaštićenog najmoprimca nije moguć zbog posljedica potresa iz 2020. godine

28. *zaštićeni najmoprimac u stanu u državom vlasništvu* je bivši zaštićeni najmoprimac koji je iselio iz stana u privatnom vlasništvu i uselio u stan u vlasništvu Republike Hrvatske za koji plaća državnu najamninu
29. *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 otkáže podnajam samo iz razloga zbog kojih se otkaz stana može dati zaštićenom najmoprimcu.

(2) Izrazi i pojmovi koji se koriste u ovome Zakonu, a imaju rodno značenje odnose se jednako na muški i ženski rod.

Rješavanje upravnih stvari

Članak 5.

(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.

(3) Nadležni upravni sud mora donijeti odluku o tužbi, a Visoki upravni sud Republike Hrvatske mora donijeti odluku o žalbi u roku od 90 dana od zaprimanja predmeta u rad.

(4) Početak odnosno završetak rokova određenih ovim Zakonom može se u pojedinom predmetu odgoditi za razdoblje koliko je trajao upravni spor iz stavka 2. ovoga članka, odnosno drugi sudski postupak iz članka 15. stavka 3. ovoga Zakona, do donošenja pravomoćne sudske odluke.

Komunikacija sa strankama i zaštita osobnih podataka

Članak 6.

(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.

Faze izvršenja sudskih odluka

Članak 7.

(1) Izvršenje sudskih odluka iz članka 1. ovoga Zakona provodi se u tri faze.

(2) U prvoj fazi, koja započinje nakon stupanja na snagu ovoga Zakona, a završava 31. listopada 2024., nadležni ministar donosi pravilnik 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 i zaštićeni podstanari koji su taj status stekli po osnovi bivšeg stanarskog.

(3) U drugoj fazi, nakon ustrojavanja Registra, donosi se Program mjera za izvršenje presuda Europskog suda za ljudska prava i odluke Ustavnog suda Republike Hrvatske.

(4) Program mjera iz stavka 3. ovoga članka donosi Vlada Republike Hrvatske na prijedlog nadležnog ministarstva.

(5) U trećoj fazi, koja započinje 1. siječnja 2025., operativno se provode odgovarajuće programske mjere zasebno za svaki stan upisan u Registar, te se sukladno odredbama ovoga Zakona i Programa mjera obeštećuju ovlaštenici prava na naknadu.

DIO II.

REGISTAR STANOVA, PROGRAMSKE MJERE I PROVEDBA PROGRAMA MJERA

GLAVA I.

REGISTAR STANOVA

Ustrojavanje Registra

Članak 8.

(1) Registar sadržava centralizirani popis i podatke o svim stanovima u Republici Hrvatskoj u vlasništvu ili suvlasništvu fizičkih i pravnih osoba u kojima stanuju zaštićeni najmoprimci i zaštićeni podstanari.

(2) Registar ustrojava nadležno ministarstvo u elektroničkom obliku radi donošenja i provedbe Programa mjera.

Sadržaj Registra

Članak 9.

(1) Podaci o stanovima koji se vode u registru uključuju podatke o stanu, vlasniku odnosno suvlasnicima stana, njihovoj imovinu i načinu stjecanja vlasništva nad stanom, zaštićenom najmoprimcu, odnosno zaštićenom podstanaru, njihovim primanjima i imovini, osobama koje su navedene u ugovoru ili sudskoj presudi koja zamjenjuje ugovor o najmu stana sa zaštićenom najamnikom, 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, njihovim primanjima i imovini te druge podatke o odnosima na stanu koji se traže u obrascu za prijavu stana u Registar (u daljnjem tekstu: podaci o stanu).

(2) Uz podatke o stanu, Registar sadržava podatke o lokaciji gdje su, u elektroničkom obliku ili u skeniranim PDF datotekama, pohranjeni pripadajući ugovore, mjerodavni upravni i drugi 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).

(3) Tijekom provedbe Programa mjera, u Registar se unose informacije o upravnim aktima, zapisnicima sa sastanaka i drugi zapisnici, izjavama stranaka i drugim ispravama, sklopljenim ugovorima, službene zabilješke i kalendari radnji koje u pojedinom predmetu sastavlja službena osoba te druga relevantna dokumentacija u predmetu, kao i podaci o radnjama i mjerama koji se sukcesivno provode odnosno poduzimaju u pojedinom predmetu.

Dostupnost podataka unesenih u Registar

Članak 10.

(1) Pristup podacima u Registru ima:

- vlasnik odnosno suvlasnik stana za stan u njegovom odnosno njihovom vlasništvu, a zaštićeni najmoprimac za stan u odnosu na koji mu se priznaje taj status
- treća osoba koja ima pravni interes za uvid u podatke o pojedinom stanu, osobito osoba koja je navedena u ugovoru o najmu stana sa zaštićenom najamninom u skladu sa Zakonom o najmu stanova ili u sudskoj presudi koja zamjenjuje taj ugovor, te skrbnici, staratelji, uzdržavatelji i druge osobe koje su na temelju valjanog pravnog akta ili valjanog pravnog posla ovlaštene brinuti se o interesima vlasnika odnosno zaštićenog najmoprimca
- nadležni upravni odjeli i druga upravna tijela, pravne osobe s javnim ovlastima i sudovi, na njihov zahtjev.

(2) Od početka do završetka provedbe Programa mjera, nadležno ministarstvo svakih šest mjeseci objavljuje na službenim internetskim stranicama statističke podatke o stanju Registra, a osobito podatke o broju upisanih stanova po jedinicama lokalne samouprave na području kojih se nalaze, 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 te drugim pitanjima od javnog interesa.

(3) Na službenim internetskim stranicama nadležnog ministarstva bit će objavljeni podaci o svim stanovima unesenim u Registar na način da će biti naznačen registarski broj stana, jedinica područne (regionalne) samouprave u kojoj se stan nalazi, površina stana, inicijali stranaka, broj članova domaćinstva zaštićenog najmoprimca, odabrane mjere te podaci o zaprimljenim podnescima i održanim sastancima.

Pravilnik o Registru

Članak 11.

(1) Za provedbu odredbi ovoga Zakona o Registru nadležni ministar donosi pravilnik.

(2) Pravilnikom iz stavka 1. ovoga članka uređuju se sadržaj te način osnivanja i vođenja Registra, obrazac za prijavu stana u Registar te načinu njegova popunjavanja, način dostave i

obrade dokumentacije o stanu, način unosa podataka i dokumentacije u Registar, registarski broj stana, korisnici Registra te dodjela i brisanje korisničkih računa, stavljanje u funkciju i zaključavanje Registra u odnosu na pojedini stan, obrada i osiguravanje dostupnosti podataka iz Registra te druge radnje i mjere potrebne za osnivanje i vođenje Registra.

Prijava stana u Registar i dostava dokumentacije

Članak 12.

(1) Nadležno ministarstvo objavljuje javni poziv za prijavu stanova u Registar u oglasnom dijelu „Narodnih novina“, na službenim internetskim stranicama ministarstva i u najmanje dvama dnevnim novinama u roku od 15 dana od dana objave u „Narodnim novinama“ pravilnika iz članka 11. ovoga Zakona, a najkasnije 25. travnja 2024. (u daljnjem tekstu: javni poziv).

(2) Rok za prijavu stana u Registar istječe 15. srpnja 2024.

(3) U javnom pozivu moraju biti navedene pravne posljedice propuštanja roka prijave stana u Registar propisane člankom 13. ovoga Zakona.

(4) Stranke su dužne odazvati se javnom pozivu te do isteka roka iz stavka 2. ovoga članka prijaviti stan u Registar popunjavanjem elektroničkim putem odnosno uručivanjem ili dostavljanjem preporučenom pošiljkom popunjenog obrasca za prijavu stana u Registar nadležnom ministarstvu radi unosa podataka o stanu u Registar.

(5) Stranke su dužne do isteka roka iz stavka 2. ovoga članka nadležnom ministarstvu dostaviti i dokumentaciju o stanu navedenu u javnom pozivu.

(6) Nadležni upravni odjeli dužni su dostaviti nadležnom ministarstvu sve podatke s kojima raspolažu 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) do 15. svibnja 2024. Nadležni upravni odjeli jedinica lokalne samouprave na području kojih nema takvih stanova dužni su u istom roku obavijestiti nadležno ministarstvo o toj činjenici.

(7) Agencija ustupa nadležnom ministarstvu do 15. svibnja 2024. 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).

(8) Ako pojedini nadležni upravni odjel ne izvrši zakonsku obvezu iz stavka 6. ovoga članka u roku, nadležno ministarstvo mu dostavlja pisano upozorenje i o toj činjenici obavještava općinskog načelnika odnosno gradonačelnika. U tom slučaju traženi podaci odnosno baza podataka moraju biti dostavljeni odnosno ustupljeni nadležnom ministarstvu najkasnije do 15. lipnja 2024.

Pravne posljedice propuštanja roka prijave stana u Registar

Članak 13.

(1) Pravne posljedice propuštanja roka prijave stana u Registar iz članka 12. stavka 2. ovoga Zakona razlikuju se:

1. ako i vlasnik i zaštićeni najmoprimac istog stana propuste rok za prijavu stana u Registar, ali je stan naveden u popisu stanova po jedinicama lokalne samouprave i/ili u bazi podataka Agencije
2. ako i vlasnik i zaštićeni najmoprimac istog stana propuste rok za prijavu stana u Registar, a stan nije naveden ni u popisu stanova po jedinicama lokalne samouprave ni u bazi podataka Agencije
3. ako jedna stranka, odnosno ili vlasnik ili zaštićeni najmoprimac istog stana, propusti rok za prijavu stana u Registar.

(2) U slučaju 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.

(3) U slučaju iz stavka 2. ovoga članka, 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 najkasnije do 31. kolovoza 2024. Ako i vlasnik i zaštićeni najmoprimac istog stana propuste prijaviti stan u Registar i u dopunskom roku, primjenjuju se pravila propisana stavcima 5. i 6. ovoga članka.

(4) Ako se propusti i dopunski rok iz stavka 3. ovoga članka, pravni odnos zaštićenog najma sa zaštićenom najamninom po sili ovoga Zakona pretvara se u pravni odnos najma na neodređeno vrijeme 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 solidarnu naknadu ako je na nju bio ovlašten.

(5) U slučaju iz stavka 1. točke 1. ovoga članka, te u slučaju iz stavka 1. točke 2. ovoga članka ako i kada za to sazna, 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 na takav stan ne primjenjuje Program mjera.

(6) U slučaju iz stavka 1. točke 2. ovoga članka, primjenjuju se pravila propisana stavcima 4. i 5. ovoga članka.

(7) U slučaju 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 te dopunskom roku iz stavka 3. ovoga članka. Ako stranka propusti prijaviti stan u Registar i u dopunskom roku do 31. kolovoza 2024., 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

Članak 14.

(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 i drugih mjerodavnih sudskih odluka i upravnih akata, te podaci iz službenih evidencija osobnih stanja građana odnosno, za pravne osobe, podaci iz mjerodavnog sudskog ili drugog registra.

(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.

Upis stana u Registar

Članak 15.

(1) Nakon što se u Registar unesu potrebni podaci stanu se dodjeljuje stalni registarski broj pod kojim se, u okvirima zadanim Programom mjera, vodi predmet za taj stan.

(2) Službena osoba sastavlja potvrdu koja sadržava podatke o stalnom registarskom broju stana. Potvrda je javna isprava.

(3) Iznimno od stavka 1. ovoga članka, u predmetima u kojima traju upravni ili 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, postupci povrata oduzete imovine, sporovi oko vlasništva nad stanom i sl.), stanu se dodjeljuje privremeni registarski broj, a stalni registarski broj se dodjeljuje i potvrda iz stavka 2. ovoga članka se sastavlja i dostavlja strankama nakon što se donese pravomoćna sudska odluka te se podaci uneseni u Registar usklade s njezinom izrekom, osim ako iz sudske odluke ne proizlazi obveza brisanja stana iz Registra.

(4) U predmetima iz stavka 3. ovoga članka stranke imaju dodatni rok od šest mjeseci od pravomoćnosti rješenja ili sudske odluke da prijave stan u Registar i ostvare prava koja im po ovom Zakonu pripadaju.

GLAVA II.

PROGRAMSKE MJERE

POGLAVLJE I.

VRSTE PROGRAMSKIH MJERA

Opće odredbe o mjerama za izvršenje sudskih odluka

Članak 16.

(1) Opća programska mjera za izvršenje sudskih odluka iz članka 1. ovoga Zakona, koja se primjenjuje na svaki stan upisan u Registar, jest subvencija najamnine koju Republika Hrvatska, tijekom provedbe Programa mjera, plaća vlasniku stana u kojem stanuje zaštićeni najmoprimac.

(2) Programske mjere za izvršenje sudskih odluka iz članka 1. ovoga Zakona čine:

- mjere iz članka 17. stavka 1. točaka 1., 4. i 5. ovoga Zakona provedbom kojih osoba ostaje u posjedu stana u kojem je do tada imala status zaštićenog najmoprimca tako što na stanu stječe status najmoprimca ili pravo vlasništva na njemu
- mjere iz članka 17. stavka 1. točaka 2. i 3. ovoga Zakona provedbom kojih zaštićeni najmoprimac iseljava iz stana oslobađajući ga od osoba i stvari te ga predaje u posjed vlasniku ili podredno Republici Hrvatskoj.

(3) Mjere iz ovoga članka razrađuju se u Programu mjera u skladu s odredbama ovoga Zakona.

Lista programskih mjera

Članak 17.

(1) Programske mjere iz članka 16. stavka 2. ovoga Zakona su:

1. *prva programska mjera* - ukidanje zaštićenog najma na stanu uz omogućavanje dotadašnjem zaštićenom najmoprimcu ostvarenja prava na dom tako da mu se priznae status najmoprimca na istom stanu na neodređeno vrijeme u skladu s mjerodavnim odredbama Zakona o najmu stanova, a na temelju nagodbe stranaka
2. *druga programska mjera* - isplata zaštićenom najmoprimcu, od strane Republike Hrvatske, odgovarajućeg iznosa novčanih sredstava u zamjenu za ukidanje statusa zaštićenog najmoprimca, iseljenje iz stana i njegovu predaju u posjed vlasniku ili podredno Republici Hrvatskoj
3. *treća programska mjera* - ukidanje zaštićenog najma na stanu na način da zaštićeni najmoprimac oslobađa stan od osoba i stvari te ga predaje u posjed vlasniku ili podredno Republici Hrvatskoj, uz omogućavanje bivšem zaštićenom najmoprimcu ostvarenja prava na dom tako da se useli u odgovarajući stan koji mu u najam daje Republika Hrvatska i za koji plaća državnu najamninu, uz pravo na otkup tog stana po cijeni koja se utvrđuje prema posebnoj formuli propisanoj ovim Zakonom
4. *četvrta programska mjera* - sklapanje ugovora između vlasnika stana i Republike Hrvatske o zamjeni stanova, tako da vlasnik stječe pravo vlasništva na nekretninama 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 po cijeni koja se utvrđuje prema posebnoj formuli propisanoj ovim Zakonom

5. *peta 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 po cijeni koja se utvrđuje prema posebnoj formuli propisanoj ovim Zakonom.

(2) U provedbene svrhe, četvrta i peta programska mjera smatraju se jednom alternativno određenom mjerom, a koja će se među njima odabrati ovisi isključivo o volji vlasnika stana, sve pod uvjetom da se vlasnik stana za njih prethodno opredijeli.

(3) Na zaštićenog podstanara mogu se primijeniti isključivo druga ili treća programska mjera, osim ako vlasnik stana i zaštićeni podstanar suglasno ne zatraže sklapanje nagodbe pred službenom osobom u kojoj će sporazumno odrediti drugi način izvršenja sudskih odluka iz članka 1. stavka 1. ovoga Zakona u njihovom predmetu.

POGLAVLJE II.

SUBVENCija NAJAMNINE

Određivanje prosječne najamnine tijekom provedbe Programa mjera

Članak 18.

(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 50% iznosa prosječne najamnine, a Republika Hrvatska preostalih 50%.

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

(3) Početna visina prosječne najamnine propisuje se Programom mjera, a iznosi najmanje 7,50 eura po metru kvadratnom površine stana te se svake godine usklađuje sa stopom inflacije koju objavljuje Državni zavod za statistiku. Odluku o usklađenju donosi nadležni ministar do kraja tekuće godine za sljedeću godinu.

(4) Koeficijent položaja u zgradi (Kp) iznosi:

- 1 za tipske i etažne stanove
- 0,80 za podrumske stanove
- 0,90 za suterenske i tavanske stanove.

(5) Koeficijent geografske lokacije (Kg) iznosi:

- 1,25 za stanove koji se nalaze u Gradu Zagrebu, Zagrebačkoj županiji i jedinicama lokalne samouprave područja kojih graniče s obalom Jadranskog mora
- 1,00 za stanove koji se nalaze u ostalim jedinicama lokalne samouprave.

(6) Sredstva za subvenciju najamnine iz stavka 1. ovoga članka osiguravaju se u državnom proračunu na poziciji nadležnog ministarstva. Plaćanja vezana uz subvenciju najamnine provode se putem nadležnog ministarstva.

(7) Mjerom iz stavka 1. ovoga članka pravni odnos zaštićenog najma sa zaštićenom najamninom pretvara se u pravni odnos prijelaznog zaštićenog najma, a na zaštićenog najmoprimca prestaje se primjenjivati članak 8. podstavak 3. Zakona o najmu stanova.

(8) Pravni odnos prijelaznog zaštićenog najma prestaje brisanjem stana iz Registra stanova o čemu se donosi posebno rješenje.

(9) Na stanove iz članka 15. stavka 3. ovoga Zakona primjenjuje se opća programska mjera subvencije najamnine, ali Republika Hrvatska će od najmoprimca regresno potraživati uplaćena sredstva ako se u sudskom postupku utvrdi da osoba kojoj je najamnina subvencionirana nije imala pravo na status zaštićenog najmoprimca.

Rješenje o prosječnoj najamnini za vrijeme trajanja Programa

Članak 19.

(1) Za vrijeme trajanja prijelaznog zaštićenog najma, visina prosječne najamnine iz članka 18. stavka 1. ovoga Zakona za svaki stan određuje se rješenjem nadležnog ministarstva (u daljnjem tekstu: rješenje o prijelaznoj najamnini).

(2) U rješenju o prosječnoj najamnini utvrđuju se u odnosu na koji stan se donosi rješenje, utvrđuje se zaštićeni najmoprimac i članovi njegova kućanstva, vlasnik ili vlasnici stana, iznos najamnine koji plaća zaštićeni najmoprimac, iznos najamnine koji subvencionira Republika Hrvatska te rokovi za uplatu najamnine.

(3) Rješenje o prosječnoj najamnini sadržava potvrdu izvršnosti.

(4) Pojedinačna rješenja o prosječnoj najamnini otpremaju se strankama do 15. veljače 2025.

Način plaćanja prosječne najamnine

Članak 20.

(1) Zaštićeni najmoprimac plaća 50% iznosa prosječne najamnine izravno vlasniku stana, odnosno najmodavcu, svaki mjesec. Mjesečne isplate vrše se na bankovni račun najmodavca do posljednjeg dana u tekućem mjesecu za sljedeći mjesec.

(2) Subvencionirani dio u visini 50% iznosa prosječne najamnine nadležno ministarstvo plaća izravno vlasniku stana, odnosno najmodavcu, svaki mjesec. Mjesečne isplate vrše se na bankovni račun najmodavca do posljednjeg dana u tekućem mjesecu za sljedeći mjesec.

(3) Iznimno od stavaka 1. i 2. ovoga članka, ako 50% iznosa prosječne najamnine prelazi 25% ukupnih mjesečnih prihoda kućanstva zaštićenog najmoprimca i ako zaštićeni najmoprimac i članovi njegovog kućanstva nemaju drugu imovinu veće vrijednosti, Republika Hrvatska plaćat će razliku od 25% ukupnim mjesečnih prihoda kućanstva zaštićenog najmoprimca do ukupnog iznosa prosječne najamnine.

(4) Iznimno od stavaka 1. i 2. ovoga članka, zaštićeni najmoprimac i Republika Hrvatska dužni su vlasniku najkasnije do 31. ožujka 2025. platiti svaki svoj iznos prosječne najamnine koji obuhvaća razdoblje od 1. siječnja 2025. do 31. ožujka 2025.

(5) Ako zaštićeni najmoprimac kasni s plaćanjem svog dijela prosječne najamnine tri mjeseca uzastopno, prijelazni zaštićeni najam stana prestaje, po sili ovoga Zakona, prvi dan mjeseca koji slijedi nakon tromjesečnog razdoblja neplaćanja prosječne najamnine.

(6) U slučaju iz stavka 5. ovoga članka zaštićeni najmoprimac dužan je osloboditi stan i predati ga u posjed vlasniku u roku od 30 dana od pravomoćnosti rješenja donesenog u upravnom postupku kojim je utvrđena ta činjenica.

(7) Činjenica prestanka prijelaznog zaštićenog najma iz stavka 5. ovoga članka utvrđuje se u upravnom postupku koji provodi nadležno ministarstvo na zahtjev vlasnika stana.

(8) U slučaju kašnjenja u plaćanju prosječne mjesečne najamnine, Republika Hrvatska i zaštićeni najmoprimac dužni su vlasniku platiti zatezne kamate.

POGLAVLJE III.

PRVA PROGRAMSKA MJERA

Nagodba o najmu stana

Članak 21.

(1) Ako su obje stranke suglasnim očitovanjem svojih volja, sadržanim u izjavama iz članka 42. stavka 1. ovoga Zakona, prihvatile prvu programsku mjeru o najmu stana na neodređeno vrijeme sa slobodno ugovorenom najamninom, ili se tijekom postupka obje stranke odluče za tu mjeru, stranke sklapaju nagodbu pred službenom osobom odgovarajućom primjenom zakona kojim se uređuje opći upravni postupak.

(2) Sastanci radi sklapanja nagodbe iz stavka 1. ovoga članka održavaju se do 30. lipnja 2025.

(3) 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, tabularnu izjavu kojom najmodavac dozvoljava uknjižbu prava najma u zemljišne knjige, 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.

(4) Obrazac zapisnika o nagodbi sastavni je dio Programa mjera.

(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, unose se u Registar, a nadležno ministarstvo donosi rješenje o ispisu stana iz Registra u roku od 15 dana od dana sklopljene nagodbe.

(8) Ako su se stranke odlučile za pokušaj nagodbe pa sklapanje nagodbe ne uspije zbog odustajanja ili ponašanja jedne stranke ili obiju stranaka, na predmet se primjenjuje, po sili ovoga Zakona, treća programska mjera.

(9) Iznimno od odredbe stavka 8. ovoga članka, na predmet se primjenjuje druga programska mjera ako to izrijekom zatraži zaštićeni najmoprimac.

POGLAVLJE IV.

DRUGA PROGRAMSKA MJERA

Iseljenje zaštićenog najmoprimca na temelju isplate

Članak 22.

(1) U okviru druge programske mjere, zaštićeni najmoprimac ima pravo na isplatu neoporezivog novčanog iznosa koji se utvrđuje na način da se vrijednost etalonske cijene građenja po metru kvadratnom pomnoži s maksimalnom kvadraturom odgovarajućeg stana na koju zaštićeni najmoprimac i članovi njegovog obiteljskog domaćinstva imaju pravo, a u zamjenu za prestanak statusa zaštićenog najmoprimca, iseljenje iz stana i njegovu predaju u posjed vlasniku ili podredno, ako vlasnik nije dostupan ili se ne odazove na poziv za primopredaju stana iz bilo kojeg razloga, Republici Hrvatskoj.

(2) Ako se stan na kojem postoji teret zaštićenog najma nalazi u Gradu Zagrebu, Zagrebačkoj županiji ili u jedinici lokalne samouprave koja graniči s obalom Jadranskog mora, konačan iznos za isplatu iz stavka 1. ovoga članka uvećava se na način da se pomnoži s koeficijentom geografske lokacije koji iznosi 1,2.

(3) U slučaju da zaštićeni najmoprimac ili njegov bračni ili izvanbračni drug ili životni partner, imaju u vlasništvu drugu useljivu nekretninu u jedinici lokalne samouprave u kojoj se nalazi stan u kojem imaju status zaštićenog najmoprimca, prema njima se može provesti isključivo druga programska mjera.

(4) Ako se prilikom dostave podataka u Registar zaštićeni najmoprimac izjasni da želi provedbu druge programske mjere, a priložena je potpuna dokumentacija, druga programska mjera može se provesti i prije konačnog ustrojavanja Registra i donošenja Programa mjera, o čemu odlučuje službena osoba vodeći se načelom svrsishodnosti u okolnostima konkretnog slučaja te javnim interesom.

Izjava o prihvatu ponude

Članak 23.

(1) Republika Hrvatska putem nadležnog ministarstva daje pisanu ponudu zaštićenom najmoprimcu za isplatu odgovarajućeg novčanog iznosa, izračunatog prema mjerilima iz članka 22. stavka 1. ovoga Zakona, u zamjenu za iseljenje iz stana i njegovu predaju u posjed vlasniku ili podredno, ako vlasnik nije dostupan ili se ne odazove na poziv za primopredaju stana iz bilo kojeg razloga, Republici Hrvatskoj.

(2) Službena osoba zaštićenom najmoprimcu otprema ponudu iz stavka 1. ovoga članka u roku od 30 dana od zaprimanja izjave zaštićenog najmoprimca da bira drugu programsku mjeru, odnosno u roku od 30 dana od saznanja službene osobe o okolnosti da se zaštićeni najmoprimac odlučio za drugu programsku mjeru. Uz ponudu se prilaže i obrazac izjave zaštićenog najmoprimca o prihvatu ponude. Obrazac je sastavni dio Programa mjera.

(3) Ako službena osoba ne raspolaže dokumentacijom iz koje se mogu utvrditi sve okolnosti slučaja, a posebno status zaštićenog najmoprimca, rok iz stavka 2. ovoga članka se može produžiti za dodatnih 15 dana kako bi se pribavila potrebna dokumentacija.

(4) Smatra se da je ponuda iz stavka 1. ovoga članka prihvaćena ako zaštićeni najmoprimac, u roku od 60 dana od dana kad mu je dostavljena, popuni i potpiše obrazac izjave o prihvatu ponude, potvrdi (solemnizira) tu ispravu kod javnog bilježnika i ovlasti ga da je, zajedno s ovjerenom preslikom ponude, dostavi nadležnom ministarstvu.

(5) Izjava o prihvatu ponude je ovršna isprava na temelju koje vlasnik ili Republika Hrvatska imaju pravo predložiti ovrhu radi ispražnjenja i predaje nekretnine sukladno posebnom zakonu.

(6) Ako zaštićeni najmoprimac ne postupi sukladno stavku 4. ovoga članka, smatra se da je odustao od druge programske mjere, u kojem slučaju se na predmet primjenjuje treća programska mjera.

(7) Činjenicu da je zaštićeni najmoprimac odustao od druge programske mjere i da se u tom predmetu primjenjuje treća programska mjera službena osoba utvrđuje rješenjem.

(8) Ako zaštićeni najmoprimac postupi sukladno stavku 4. ovoga članka, ali ne ispuni obvezu iseljenja i predaje stana u posjed u roku koji je sam odredio u solemniziranoj izjavi, odgovarajuće se primjenjuje članak 26. ovoga Zakona.

Iseljenje i predaja stana u posjed

Članak 24.

(1) Zaštićeni najmoprimac dužan je u izjavi o prihvatu ponude iz članka 23. stavka 4. ovoga Zakona odrediti dan iseljenja i predaje stana u posjed vlasniku ili Republici Hrvatskoj.

(2) Zaštićeni najmoprimac mora odrediti dan iseljenja i predaje stana u posjed u roku koji nije kraći od 15 dana ni dulji od tri mjeseca od dana kad je ovlastio javnog bilježnika za dostavu izjave o prihvatu ponude nadležnom ministarstvu sukladno članku 23. stavku 3. ovoga Zakona. Iseljenje i predaja stana u posjed započinje određenoga dana u 8:00 sati.

(3) Nadležno ministarstvo dužno je o danu iseljenja i predaji stana u posjed obavijestiti vlasnika i javnog bilježnika kojega je, vodeći računa o ravnomjernom angažmanu javnih bilježnika na području općinskog suda na kojem se nalazi nekretnina, odabralo za posvjedočenje činjenica u vezi s iseljenjem i predajom stana u posjed.

(4) Iseljenju i predaji stana u posjed, pored zaštićenog najmoprimca, mora nazočiti javni bilježnik kojega je ovlastilo nadležno ministarstvo, a može mu nazočiti i vlasnik.

(5) Javni bilježnik dužan je sastaviti zapisnik o posvjedočenju činjenica vezanih uz iseljenje zaštićenog najmoprimca i predaju stana u posjed vlasniku ili podredno, ako vlasnik nije dostupan ili se ne odazove na poziv za primopredaju stana iz bilo kojeg razloga, Republici Hrvatskoj. Javni bilježnik sastavlja zapisnik u skladu s odredbama posebnog zakona.

(6) U slučaju da Republika Hrvatska stekne posjed stana, dužna ga je predati u posjed vlasniku u roku od 30 dana od dana kad je vlasnik to zatražio u pisanom zahtjevu dostavljenom nadležnom ministarstvu.

(7) Odredba stavka 6. ovoga članka primjenjuje se u svim slučajevima, propisanim ovim Zakonom, kada je zaštićeni najmoprimac, prilikom primopredaje, stan predao u posjed Republici Hrvatskoj jer vlasnik stana nije bio dostupan ili se nije odazvao na poziv za primopredaju stana iz bilo kojeg razloga.

Isplata novčanog iznosa

Članak 25.

(1) Republika Hrvatska dužna je bivšem zaštićenom najmoprimcu isplatiti novčani iznos iz članka 22. stavka 1. ovoga Zakona na njegov bankovni račun bez odlaganja, a najkasnije u roku od osam dana nakon što javni bilježnik nadležnom ministarstvu dostavi zapisnik o posvjedočenju činjenica iz članka 24. stavka 5. ovoga Zakona.

(2) U slučaju zakašnjenja s isplatom, Republika Hrvatska dužna je platiti bivšem zaštićenom najmoprimcu zatezne kamate.

(3) Iznimno od stavka 1. ovoga članka, u slučaju da će bivši zaštićeni najmoprimac novčani iznos koristiti za kupnju druge nekretnine u koju bi se preselio, na njegov zahtjev se novčani iznos može isplatiti na posebno otvoren namjenski račun prije iseljenja.

(4) U slučaju iz stavka 4. ovoga članka novčani se iznos isplaćuje s posebno otvorenog namjenskog računa po odobrenju Ministarstva na temelju predugovora ili ugovora o kupoprodaji nekretnine.

(5) Posebno otvoren namjenski račun iz stavka 3. ovoga članka izuzima se od ovrhe.

(6) U slučaju iz stavka 1. ovoga članka nadležno ministarstvo donosi rješenje o ispisu stana iz Registra i prestanku odnosa privremenog zaštićenog najma u roku od 15 dana od dana kada Republika Hrvatska isplati bivšem zaštićenom najmoprimcu dužni iznos novčanih sredstava.

(7) U slučaju iz stavka 3. ovoga članka nadležno ministarstvo donosi rješenje o ispisu stana iz Registra i prestanku odnosa privremenog zaštićenog najma u roku od 15 dana od dana isplate sredstava s posebnog namjenskog računa.

Pravne posljedice neispunjenja obveze iseljenja iz stana

Članak 26.

(1) Neispunjenje obveze iseljenja iz stana smatra se kažnjivim ponašanjem zbog kojeg zaštićeni najmoprimac gubi status te mu se, nakon jedne opomene, izriče najteža novčana sankcija iz članka 57. stavka 2. ovoga Zakona.

(2) Ako zaštićeni najmoprimac ne ispuni obvezu iseljenja i predaje stana u posjed u roku koji je sam odredio, Republika Hrvatska dužna je putem nadležnog ministarstva u narednom roku od osam dana obavijestiti vlasnika o tome da će podnijeti prijedlog za ovrhu radi ispražnjenja i predaje nekretnine, ako ga sam vlasnik ne podnese u roku od 30 dana od dana kad mu je dostavljena ta obavijest i o tome obavijesti nadležno ministarstvo.

(3) U slučaju iz stavka 2. ovoga članka, zaštićeni najmoprimac obavezan je vlasniku plaćati cjelokupan iznos prosječne najamnine, a nadležno ministarstvo bez odgode donosi rješenje kojim ukida rješenje o prosječnoj najamnini iz članka 19. stavka 1. ovoga Zakona i zamjenjuje ga rješenjem po kojem je cjelokupan iznos prosječne najamnine obavezan plaćati bivši zaštićeni najmoprimac dok god je u posjedu stana.

(4) Nadležno ministarstvo donosi rješenje o ispisu stana iz Registra u roku od 15 dana od dana kada su vlasnik stana odnosno Republika Hrvatska podnijeli prijedlog za ovrhu iz stavka 2. ovoga članka.

POGLAVLJE V.

TREĆA PROGRAMSKA MJERA

Iseljenje zaštićenog najmoprimca iz stana u okviru treće programske mjere

Članak 27.

(1) Zaštićeni najmoprimac dužan je osloboditi stan od osoba i stvari te ga predati u posjed vlasniku ili podredno, ako vlasnik nije dostupan ili se ne odazove na poziv za primopredaju stana iz bilo kojeg razloga, Republici Hrvatskoj u skladu s odredbama ovoga članka:

1. u roku od devet mjeseci od dana kada je zaštićeni najmoprimac zaprimio pisanu obavijest iz članka 46. stavka 2. ovoga Zakona u kojoj je utvrđeno da se sam opredijelio za treću programsku mjeru
2. u roku od četiri mjeseca od dana pravomoćnosti rješenja iz članka 48. stavka 4. ovoga Zakona ili rješenja iz članka 23. stavka 7. ovoga Zakona.

(2) Kada se u slučajevima iz stavka 1. ovoga članka ispune pretpostavke za primjenu treće programske mjere, službena osoba bez odgode dostavlja zaštićenom najmoprimcu obrazac izjave u koju je zaštićeni najmoprimac dužan upisati dan iseljenja i predaje stana u posjed vlasniku ili podredno Republici Hrvatskoj. Zaštićeni najmoprimac dužan je odrediti dan

iseljenja unutar roka iz stavka 1. točke 1. odnosno točke 2. ovoga članka, ovisno o tome koji je rok mjerodavan u njegovom predmetu.

(3) Zaštićeni najmoprimac dužan je u roku od 60 dana od dana kad mu je dostavljen obrazac izjave iz stavka 2. ovoga članka popuniti i potpisati obrazac, potvrditi, odnosno solemnizirati tu ispravu kod javnog bilježnika i ovlastiti ga da je dostavi nadležnom ministarstvu. Solemnizirana izjava smatra se ovršnom ispravom na temelju koje vlasnik ili Republika Hrvatska imaju pravo izravno predložiti ovrhu sukladno posebnom zakonu.

(4) Ako se zaštićeni najmoprimac nakon isteka rokova iz stavka 1. ovoga članka i dalje nalazi u posjedu stana, smatra se da zaštićeni najmoprimac odbija iseljenje iz stana te se odgovarajuće primjenjuje članak 26. ovoga Zakona.

(5) Nadležno ministarstvo donosi djelomično rješenje o ispisu stana iz Registra u odnosu na vlasnika stana u roku od 15 dana od dana iseljenja bivšeg zaštićenog najmoprimca i predaje stana u posjed vlasniku.

Najam stana u vlasništvu Republike Hrvatske

Članak 28.

(1) Ako ne postoje razlozi za oslobođenje Republike Hrvatske od obveze davanja bivšem zaštićenom najmoprimcu u najam odgovarajućeg stana u svom vlasništvu, Republika Hrvatska dužna je putem nadležnog ministarstva dati bivšem zaštićenom najmoprimcu u najam odgovarajući stan.

(2) Iznimno od stavka 1. ovoga članka, ako zaštićeni najmoprimac pisanim putem to predloži, odgovarajući stan u vlasništvu Republike Hrvatske može biti manje kvadrature od ovim Zakonom propisane te se može nalaziti i u drugoj jedinici lokalne samouprave.

(3) Ako je izvjesno da Republika Hrvatska ne može ispuniti obvezu iz stavka 1. ovoga članka u razumnom roku, nadležno ministarstvo po službenoj dužnosti izdaje rješenje kojim bivšem zaštićenom najmoprimcu priznaje pravo najma odgovarajućeg stana na slobodnom tržištu uz obvezu bivšeg zaštićenog najmoprimca da novom najmodavcu plaća iznos slobodno ugovorene najamnine, pri čemu Republika Hrvatska subvencionira tu najamninu:

1. u slučaju iz članka 27. stavka 1. točke 1. ovoga Zakona i u slučaju da zaštićeni najmoprimac ne snosi odgovornost za nepostizanje dogovora s vlasnikom stana - u visini razlike između punog iznosa slobodno ugovorene najamnine i posljednjeg iznosa zaštićene najamnine koji je zaštićeni najmoprimac plaćao vlasniku stana iz kojega se iselio na temelju ugovora o najmu stana sa zaštićenom najamninom, do maksimalno najveće dopuštene površine odgovarajućeg stana iz članka 4. stavka 1. točke 11. ovoga Zakona
2. u slučajevima iz članka 27. stavka 1. točke 2. ovoga Zakona - u iznosu od 4,50 eura po metru kvadratnom površine iznajmljenog stana, do maksimalno najveće dopuštene površine odgovarajućeg stana iz članka 4. stavka 1. točke 11. podtočaka a) i b) ovoga Zakona.

(4) Nadležno ministarstvo izdaje rješenje u kojem određuje subvencionirani iznos najamnine iz stavka 2. ovoga članka koji plaća Republika Hrvatska. Mjesečne iznose subvencioniranog dijela najamnine nadležno ministarstvo isplaćuje na bankovni račun bivšeg zaštićenog najmoprimca do posljednjeg dana u tekućem mjesecu za sljedeći mjesec.

(5) Republika Hrvatska subvencionira bivšem zaštićenom najmoprimcu slobodno ugovorenu najamninu za najam stana na slobodnom tržištu sve do ispunjenja obveze iz stavka 1. ovoga članka.

(6) Nadležno ministarstvo donosi djelomično rješenje o ispisu stana iz Registra u odnosu na bivšeg zaštićenog najmoprimca u roku od 15 dana od dana kada je bivši zaštićeni najmoprimac stupio u posjed odgovarajućeg stana koji mu je Republika Hrvatska dala u najam.

Izgradnja stambenih objekata za davanje u najam bivšim zaštićenim najmoprimcima

Članak 29.

(1) Ako se za tim pokaže potreba, Republika Hrvatska će, u Gradu Zagrebu i jedinicama lokalne samouprave, u kojima nedostaje stanova u vlasništvu Republike Hrvatske koji bi se davali u najam ili prodavali bivšim zaštićenim najmoprimcima, financirati izgradnju zgrada za tu namjenu.

(2) Izgradnju zgrada iz stavka 1. ovoga članka, što uključuje i stjecanje zemljišta za izgradnju zgrada, operativno će provoditi Agencija.

(3) U slučaju iz stavka 1. ovoga članka, Grad Zagreb i jedinice lokalne samouprave financiraju izgradnju potrebne infrastrukture za izgradnju namjenskih zgrada.

(4) Prilikom izgradnje namjenskih zgrada iz stavka 1. ovoga članka Republika Hrvatska oslobođena je obveze plaćanja komunalnog doprinosa.

(5) Ako se za tim pokaže potreba, nadležno ministarstvo će na tržištu stjecati stanove koji bi se davali u najam ili prodavali bivšim zaštićenim najmoprimcima.

Visina najamnine u stanu u vlasništvu Republike Hrvatske

Članak 30.

(1) Zaštićeni najmoprimac koji preseli u stan u vlasništvu Republike Hrvatske u skladu s trećom programskom mjerom postaje zaštićeni najmoprimac u stanu državnom vlasništvu i obvezan je plaćati najamninu najkasnije do posljednjeg dana u tekućem mjesecu za sljedeći mjesec.

(2) Visina mjesečne najamnine utvrđuje se množenjem početne visine najamnine (P_n) s umnoškom koeficijenta položaja stana u zgradi (K_p).

(3) Početna visina najamnine propisuje se odlukom ministra, a iznosi najmanje 2,00 eura po metru kvadratnom te se svake godine usklađuje sa stopom inflacije koju objavljuje Državni zavod za statistiku. Odluku o usklađenju donosi nadležni ministar do kraja tekuće godine za sljedeću godinu.

(4) Koeficijent položaja u zgradi (Kp) iznosi:

- 1 za tipske i etažne stanove
- 0,80 za podrumne stanove
- 0,90 za suterenske i tavanke stanove.

(5) Rješenjem nadležnog ministarstva utvrđuje se nastanak novog pravnog odnosa iz stavka 1. ovoga članka i visina mjesečne najamnine.

Otkup stana u vlasništvu Republike Hrvatske

Članak 31.

(1) Zaštićeni najmoprimac koji živi u stanu u vlasništvu Republike Hrvatske može otkupiti takav stan po povlaštenim uvjetima.

(2) Kupoprodajna cijena stana utvrđuje se množenjem etalonske cijene građenja (E) s koeficijentom položaja stana u zgradi (Kp) i koeficijentom geografske lokacije (Kg).

(3) Koeficijent položaja u zgradi (Kp) iznosi:

- 1 za tipske i etažne stanove
- 0,80 za podrumne stanove
- 0,90 za suterenske i tavanke stanove.

(4) Koeficijent geografske lokacije (Kg) iznosi:

- 1,20 za stanove koji se nalaze u Gradu Zagrebu i jedinicama lokalne samouprave područja kojih graniče s obalom Jadranskog mora
- 1,00 za stanove koji se nalaze u ostalim jedinicama lokalne samouprave.

(5) Republika Hrvatska dužna je omogućiti otkup stanova beskamatno na najviše 240 mjesečnih obroka. U tom slučaju stan se prenosi u vlasništvo zaštićenog najmoprimca nakon sklapanja ugovora o kupoprodaji, a u zemljišnoknjižnom izvatku uknjižuje se založno pravo u korist Republike Hrvatske.

(6) U slučaju da se kupoprodajna cijena za stan isplaćuje jednokratno, zaštićenom najmoprimcu odobrava se popust od 20% na kupoprodajnu cijenu stana.

(7) Zaštićenom najmoprimcu odobrava se dodatni popust od 10% na kupoprodajnu cijenu stana

- za svakog člana obiteljskog domaćinstva koji ima status hrvatskog branitelja ili je član obitelji smrtno stradalog i nestalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata
- za svakog člana obiteljskog domaćinstva koji ima status korisnika mirovine prema zakonu koji uređuje mirovinsko osiguranje
- za svako maloljetno dijete koje živi i ima prijavljeno prebivalište u kontinuitetu posljednje tri godine na adresi na kojoj je prijavljeno prebivalište zaštićenog najmoprimca.

(8) Popust prema stavcima 6. i 7. ovoga članka ukupno može iznositi najviše 30%.

Bivši zaštićeni najmoprimac samac

Članak 32.

(1) Ako se osoba sama koristila stanom u svojstvu zaštićenog najmoprimca, a starija je od 65 godina (u daljnjem tekstu: bivši zaštićeni najmoprimac samac), Republika Hrvatska dužna je, isključivo na zahtjev tog zaštićenog najmoprimca, a umjesto provođenja programskih mjera, bez naknade stambeno zbrinuti bivšeg zaštićenog najmoprimca samca u domu za starije osobe čiji je osnivač Republika Hrvatska, Grad Zagreb ili jedinica lokalne samouprave.

(2) Ako su smještajni kapaciteti u domovima iz stavka 1. ovoga članka popunjeni, do oslobađanja mjesta u njima bivši zaštićeni najmoprimac samac zbrinjava se u domu socijalne skrbi za starije osobe drugog vlasnika.

(3) U slučaju iz stavka 2. ovoga članka, Republika Hrvatska postaje obveznik snošenja troškova smještaja bivšeg zaštićenog najmoprimca samca kao korisnika doma u dijelu koji prelazi visinu zaštićene najamnine koju je bivši zaštićeni najmoprimac plaćao na dan stupanja na snagu ovoga Zakona.

Zaštićeni najmoprimci iseljeni zbog štete od potresa i obnove nakon potresa

Članak 33.

(1) Za zaštićene najmoprimce 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, smatra se da su stambeno zbrinuti po trećoj programskoj mjeri.

(2) Iznimno od stavka 1. ovoga članka, uz izričitu suglasnost zaštićenog najmoprimca, smatra se da su stambeno zbrinuti po trećoj programskoj mjeri i oni zaštićeni najmoprimci koji su uselili u stan površinom manji od površine odgovarajućeg stana iz članka 4. stavka 1. točke 11. ovoga Zakona.

(3) Zaštićenim najmoprimcima iz stavaka 1. i 2. ovoga članka s danom 1. siječnja 2025. prestaje status zaštićenih najmoprimaca u stanovima u privatnom vlasništvu, a postaju zaštićeni najmoprimci u stanu u vlasništvu Republike Hrvatske u koji su uselili te su dužni plaćati državnu najamninu o čemu posebno rješenje donosi nadležno ministarstvo.

(4) Zaštićeni najmoprimci iz stavaka 1. i 2. ovoga članka imaju pravo na otkup stana pod istim uvjetima kao i ostali bivši zaštićeni najmoprimci koji koriste mogućnost otkupa stana po trećoj programskoj mjeri.

(5) Iznimno od stavka 1. ovoga članka, ako se bivši zaštićeni najmoprimac najkasnije do 1. lipnja 2025. odluči za drugu programsku mjeru, provodi se druga programska mjera.

(6) Iznimno od stavka 1. ovoga članka, ako se i vlasnik i bivši zaštićeni najmoprimac u zajedničkoj izjavi odluče za četvrtu ili petu programsku mjeru, provode se navedene mjere.

POGLAVLJE VI.**ČETVRTA I PETA PROGRAMSKA MJERA****Zamjena stanova i kupoprodaja stana vlasnika****Članak 34.**

(1) Pretpostavke za provedbu četvrte odnosno pete programske mjere su izjava vlasnika stana da prihvaća zamjenu stana za stan u vlasništvu Republike Hrvatske odnosno prodaju stana Republici Hrvatskoj te izjava zaštićenog najmoprimca da prihvaća mogućnost otkupa tog stana od Republike Hrvatske.

(2) U slučaju da stan ima više suvlasnika, svaki suvlasnik mora dati izjavu da prihvaća zamjenu stana za stan u vlasništvu Republike Hrvatske odnosno prodaju stana Republici Hrvatskoj.

(3) Ako je jedan od suvlasnika stana Republika Hrvatska, smatra se da je Republika Hrvatske suglasna s provedbom četvrte i pete programske mjere ako su ostali suvlasnici i zaštićeni najmoprimac odabrali provođenje tih programskih mjera, u kojem se slučaju suvlasništvo razvrgava na način da Republika Hrvatska isplaćuje ostale suvlasnike.

(4) Četvrta programska mjera provodi se samo ako je toj mjeri vlasnik stana dao prednost u odnosu na petu programsku mjeru te ako Republika Hrvatska, unutar stambenog fonda u svom vlasništvu, na raspolaganju ima stan ili stanove koji su podobni za zamjenu, što uključuje pregled stanova na licu mjesta.

(5) Kupoprodajnu cijenu stana za provedbu pete programske mjere utvrđuje stalni sudski vještak za procjenu vrijednosti nekretnina.

(6) Republika Hrvatska isplaćuje kupoprodajnu cijenu jednokratno u roku od 30 dana od sklapanja ugovora o kupoprodaji.

(7) Na pregledu stanova iz stavka 4. ovoga članka mora biti prisutan, na teret nadležnog ministarstva, i sudski vještak za procjenu vrijednosti nekretnina. Na temelju zapisnika o pregledu stanova koji ovjerava sudski vještak, a radi pravičnog ishoda pravnog posla, Republika Hrvatska putem nadležnog ministarstva ovlaštena je u okviru zamjene stanova ponuditi vlasniku dodatni iznos novčanih sredstava, odnosno od vlasnika stana zahtijevati uplatu na račun Republike Hrvatske dodatnog iznosa novčanih sredstava kako bi se postigla jednakovrijedna zamjena stanova.

(8) Nadležno ministarstvo dužno je prije sklapanja pravnih poslova u okviru četvrte i pete programske mjere pribaviti od nadležnoga državnog odvjetništva mišljenje o pravnoj valjanosti sklapanja ugovora o zamjeni stanova, odnosno ugovora o kupoprodaji stana vlasnika, te ugovora o prodaji istog stana, sada u vlasništvu Republike Hrvatske, zaštićenom najmoprimcu.

Obvezne radnje u provedbi četvrte odnosno pete programske mjere

Članak 35.

(1) Sastanci radi provedbe četvrte odnosno pete programske mjere održavaju se do 15. rujna 2025.

(2) Na prvi sastanak nadležno ministarstvo poziva obje stranke. Na tom sastanku vlasnik stana ima mogućnost odustati od zamjene ili prodaje stana, a zaštićeni najmoprimac ima mogućnost odustati od otkupa stana. Na tom sastanku stranke imaju mogućnost odabrati neku drugu programsku mjeru, i suglasno zatražiti sklapanje nagodbe o odgovarajućem drugom rješenju koje će se primijeniti u njihovom slučaju, a koje je u funkciji izvršenja sudskih odluka iz članka 1. stavka 1. ovoga Zakona.

(3) U nastavku postupka, nadležno ministarstvo dužno je redovito obavještavati zaštićenog najmoprimca o radnjama koje se provode radi realizacije pravnog posla između Republike Hrvatske i vlasnika stana.

Ugovor između Republike Hrvatske i vlasnika stana

Članak 36.

(1) Republika Hrvatska putem nadležnog ministarstva i vlasnik stana sklapaju ugovor o kupoprodaji stana odnosno ugovor o zamjeni stanova te provode primopredaju stanova odnosno stana što je prije moguće, a ne kasnije od proteka šest mjeseci od dana održavanja prvog sastanka. Ugovor se sklapa prema općim pravilima obveznog prava.

(2) O činjenici sklapanja ugovora i primopredaji zamijenjenih stanova odnosno stana vlasnika obavezno se obavještava zaštićeni najmoprimac.

(3) Nadležno ministarstvo donosi djelomično rješenje o ispisu stana iz Registra u odnosu na vlasnika stana u roku od 15 dana od dana primopredaje zamijenjenih stanova odnosno od dana kada je Republika Hrvatska upisala pravo vlasništva na stanu u zemljišnim knjigama.

Ugovor između Republike Hrvatske i zaštićenog najmoprimca

Članak 37.

(1) Nakon što se upiše u zemljišne knjige kao vlasnik stana, Republika Hrvatska sklapa sa zaštićenim najmoprimcem ugovor o prodaji stana.

(2) Do sklapanja ugovora iz stavka 1. ovoga članka, zaštićeni najmoprimac plaća Republici Hrvatskoj zaštićenu najamninu u iznosu koji je plaćao vlasniku stana prema ugovoru o najmu stana sa zaštićenom najamninom, o čemu nadležno ministarstvo donosi rješenje.

(3) Ako zaštićeni najmoprimac nakon sklapanja pravnog posla između Republike Hrvatske i vlasnika stana iz članka 36. ovoga Zakona odustane od provedbe četvrte odnosno pete programske mjere ili odbije sklapanje ugovora o prodaji stana iz stavka 1. ovoga članka ili ako se ugovor o kupoprodaji između zaštićenog najmoprimca i Republike Hrvatske krivnjom zaštićenog najmoprimca ne sklopi u roku od godine dana od dana upisa prava vlasništva

Republike Hrvatske u zemljišne knjige, zaštićeni najmoprimac dužan je, do sklapanja ugovora o kupoprodaji, Republici Hrvatskoj plaćati najamninu koja odgovara iznosu u visini od 50% prosječne najamnine za takav stan.

(4) U slučaju iz stavka 3. ovoga članka nadležno ministarstvo donosi rješenje kojim se bivši zaštićeni najmoprimac obvezuje plaćati Republici Hrvatskoj najamninu koja odgovara iznosu prosječne najamnine za takav stan. U istom rješenju ukida se rješenje o zaštićenoj najamnini iz stavka 2. ovoga članka.

(5) Nadležno ministarstvo donosi djelomično rješenje o ispisu stana iz Registra u odnosu na zaštićenog najmoprimca u roku od 15 dana od dana kada je zaštićeni najmoprimac na temelju ugovora iz stavka 1. ovoga članka upisao pravo vlasništva na stanu u zemljišnim knjigama.

Kupoprodajna cijena stana za zaštićenog najmoprimca

Članak 38.

(1) Kupoprodajna cijena stana utvrđuje se množenjem etalonske cijena građenja (E) s koeficijentom položaja stana u zgradi (Kp) i koeficijentom geografske lokacije (Kg).

(2) Koeficijent položaja u zgradi (Kp) iznosi:

- 1 za tipske i etažne stanove
- 0,80 za podrumske stanove
- 0,90 za suterenske i tavanaške stanove.

(3) Koeficijent geografske lokacije (Kg) iznosi:

- 1,20 za Grad Zagreb i jedinice lokalne samouprave područja kojih graniče s obalom Jadranskog mora
- 1,00 za ostale jedinice lokalne samouprave.

(4) Za stanove površine veće od 65,00 m² prodajna cijena stana utvrđuje se na način i prema kriterijima iz stavka 1. ovoga članka u odnosu na površinu do 65,00 m², a za ostatak površine preko 65,00 m² utvrđuje se njegova tržišna vrijednost po procjeni ovlaštenog sudskog vještaka za procjenu vrijednosti nekretnina.

(5) U slučaju da zaštićeni najmoprimac, prema kriterijima iz članka 4. stavka 1. točke 11. podtočaka a) i b) ovoga Zakona, ima pravo na odgovarajući stan površine veće od 65,00 m², prodajna cijena stana utvrđuje se na način i prema kriterijima iz stavka 1. ovoga članka u odnosu na površinu koja odgovara površini odgovarajućeg stana, a za ostatak površine utvrđuje se tržišna vrijednost po procjeni ovlaštenog sudskog vještaka za procjenu vrijednosti nekretnina.

(6) Republika Hrvatska dužna je omogućiti otkup stanova beskamratno na najviše 240 mjesečnih obroka. U tom slučaju, stan se prenosi u vlasništvo zaštićenog najmoprimca nakon sklapanja ugovora o kupoprodaji, a u zemljišnim knjigama uknjižuje se založno pravo u korist Republike Hrvatske.

(7) U slučaju da se kupoprodajna cijena za stan isplaćuje jednokratno, zaštićenom najmoprimcu odobrava se popust od 20% na kupoprodajnu cijenu stana.

- (8) Zaštićenom najmoprimcu odobrava se dodatni popust od 10% na kupoprodajnu cijenu stana
- za svakog člana obiteljskog domaćinstva koji ima status hrvatskog branitelja ili je član obitelji smrtno stradalog i nestalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata
 - za svakog člana obiteljskog domaćinstva koji ima status korisnika mirovine prema zakonu koji uređuje mirovinsko osiguranje
 - za svako maloljetno dijete koje živi i ima prijavljeno prebivalište u kontinuitetu posljednje tri godine na adresi na kojoj je prijavljeno prebivalište zaštićenog najmoprimca.
- (9) Popust prema stavcima 7. i 8. ovoga članka ukupno može iznositi najviše 30%.

Pravne posljedice odustajanja vlasnika od četvrte ili pete programske mjere

Članak 39.

- (1) Vlasnik ima pravo odustati od četvrte odnosno pete programske mjere ako nije zadovoljan ponudom koju mu je dala Republika Hrvatska, a koja se temelji na procjeni stalnog sudskog vještaka ovlaštenog za procjenu vrijednosti nekretnina.
- (2) Ako vlasnik stana u tijeku postupka, a prije sklapanja ugovora iz članka 36. stavka 1. ovoga Zakona, odustane od provedbe četvrte odnosno pete programske mjere, osim ako je odustao iz razloga navedenog u stavku 1. ovoga članka, rješenje o najamnini iz članka 19. ovoga Zakona ukida se te se zamjenjuje rješenjem kojim vlasnik stana, u okviru provedbe Programa mjera, ima pravo samo na dio prosječne najamnine koji mu je obvezan podmirivati zaštićeni najmoprimac.
- (3) U razdoblju od pet godina od odustanka vlasnika stana od četvrte odnosno pete programske mjere iz stavaka 1. i 2. ovoga članka, Republika Hrvatska ima pravo prvokupa stana od vlasnika, tako da je vlasnik dužan ponuditi stan radi kupnje Republici Hrvatskoj pod istim uvjetima pod kojima ga namjerava prodati na tržištu.

POGLAVLJE VII.

POMOĆ ZA PRESELJENJE

Novčana pomoć za preseljenje

Članak 40.

- (1) Pripadnici ranjivih skupina ostvaruju pravo na jednokratnu novčanu pomoć za preseljenje u iznosu od 1.000,00 eura koju po osobi koju, na njihov zahtjev, isplaćuje nadležno ministarstvo na bankovni račun naznačen u zahtjevu.
- (2) Jednokratna novčana pomoć isplaćuje se u roku od osam dana od dostave dokaza da je preseljenje izvršeno i da je stan slobodan od osoba i stvari predan u posjed vlasniku ili podredno Republici Hrvatskoj.
- (3) Obrazac za isplatu jednokratne pomoći i potrebna dokumentacija propisuju se Programom mjera.

GLAVA III.

PROVEDBA PROGRAMA MJERA

Početak provedbe Programa mjera

Članak 41.

- (1) Provedba Programa mjera počinje 1. siječnja 2025.
- (2) Nadležno ministarstvo do 31. siječnja 2025. strankama otprema:
 1. potvrdu iz članka 15. stavka 2. ovoga Zakona
 2. informativni letak koji sadržava kratki pregled opće mjere te programskih mjera, kao i pregled ostalih pripadajućih prava i obveza stranaka
 3. službeni obrazac izjave o odabiru programske mjere.
- (3) Uz dokumente iz stavka 2. ovoga članka, nadležno ministarstvo vlasnicima stanova dostavlja i službeni obrazac zahtjeva za isplatu solidarne naknade službeni obrazac zahtjeva za isplatu pomoći za preseljenje.
- (4) Radi omogućavanja strankama donošenja odluke o odabiru programske mjere, informativni letak iz stavka 2. točke 2. ovoga članka mora sadržavati dovoljno podataka, mjerila i uputa o svakoj programskoj mjeri na temelju kojih stranka može izračunati novčane iznose u okviru mjere za koju je zainteresirana, kao i o solidarnoj naknadi i jednokratnoj pomoći za preseljenje.
- (5) Nadležno ministarstvo dužno je na internetskim stranicama do 31. siječnja 2025. objaviti priručni kalkulator za izračun novčanih iznosa u okviru svake programske mjere uz jasnu naznaku mogućih odstupanja od stvarnih iznosa.
- (6) Stranke se mogu i izravno obratiti nadležnom ministarstvu radi pružanja pomoći u izračunu novčanih iznosa u okviru mjera za koje su zainteresirane.

Izjava volje stranke

Članak 42.

- (1) Svaka stranka dužna je popuniti službeni obrazac izjave o odabiru programske mjere na način da naznači programsku mjeru za koju se opredijelila te potpiše ispravu (u daljnjem tekstu: obrazac).
- (2) U službenom obrascu za vlasnike stana, vlasniku moraju biti ponuđene tri mogućnosti između kojih on slobodno bira onu koju smatra prikladnom, i to:
 - pregovori o nagodbi sa zaštićenim najmoprimcem
 - vraćanje u posjed stana slobodnog od osoba i stvari
 - pregovori o prodaji ili zamjeni stana s Republikom Hrvatskom, s daljnjom mogućnošću odabira u pitanju: kojoj od tih dviju mogućnosti daje prednost.
- (3) U službenom obrascu za zaštićene najmoprimce, zaštićenom najmoprimcu moraju biti ponuđene četiri mogućnosti, između kojih on slobodno bira onu koju smatra prikladnom, i to:
 - pregovori o nagodbi s vlasnikom stana

- prestanak statusa zaštićenog najmoprimca isplatom novčanog iznosa
- preseljenje u odgovarajući stan u vlasništvu Republike Hrvatske po osnovi najma ili smještaj, s daljnjom mogućnošću odabira u pitanju: je li zainteresiran za trajni najam ili za kupnju stana
- kupnja stana u kojem ima status zaštićenog najmoprimca.

(4) Stranka je dužna ovjeriti potpis na izjavi iz stavka 1. ovoga članka kod javnog bilježnika i ovlastiti ga da je dostavi nadležnom ministarstvu do uključivo 15. ožujka 2025.

(5) Za obavljenу dostavu izjave iz stavka 2. ovoga članka javnom bilježniku pripada pravo na naknadu troškova. Nadležno ministarstvo dužno je platiti javnobilježničku nagradu za ovjeru potpisa na izjavi o odabiru programske mjere i naknadu troškova koje je javni bilježnik imao u vezi s njezinom dostavom.

(6) Nadležno ministarstvo dužno je plaćati i druge usluge javnog bilježnika u daljnjem tijeku provedbe Programa mjera, ako ovim Zakonom nije drugačije određeno.

Pravne posljedice propuštanja roka dostave izjave volje

Članak 43.

(1) Ako obje stranke, odnosno i vlasnik i zaštićeni najmoprimac, propuste rok za dostavu izjave iz članka 42. stavka 4. ovoga Zakona, odgovarajuće se primjenjuju pravila iz članka 13. stavka 3. ovoga Zakona o upozorenju te dopunskom roku. Posljednji dan dopuskog roka istječe 30. travnja 2025.

(2) Ako obje stranke, odnosno i vlasnik i zaštićeni najmoprimac, propuste dostaviti izjavu i u dopunskom roku do 30. travnja 2025., odgovarajuće se primjenjuju pravila propisana člankom 13. stavcima 4. i 5. ovoga Zakona.

(3) Ako zaštićeni najmoprimac dostavi izjavu, a vlasnik stana propusti i dopunski rok za dostavu izjave, smatra se da se odlučio za mogućnost da mu se stan slobodan od osoba i stvari preda u posjed.

(4) Ako vlasnik stana dostavi izjavu, a zaštićeni najmoprimac propusti i dopunski rok za dostavu izjave, smatra se da se opredijelio za drugu programsku mjeru. U tom slučaju, u tijeku postupka moguće je da se zaštićeni najmoprimac naknadno izjasni za treću programsku mjeru.

Red prvenstva u rješavanju predmeta

Članak 44.

(1) U okviru provedbe Programa mjera, prvo se rješava skupina predmeta u kojoj se zaštićeni najmoprimac u svojoj izjavi opredijelio za drugu programsku mjeru, među kojima prvenstvo imaju oni iz članka 22. stavka 3. ovoga Zakona, a zatim skupina predmeta u kojoj su se obje stranke u svojim izjavama opredijelile za sklapanje nagodbe u okviru prve programske mjere.

(2) Prilikom rješavanja predmeta iz iste skupine predmeta u smislu reda prvenstva, službena osoba dužna je dati prvenstva predmetima u kojima jedna ili obje stranke pripadaju ranjivim skupinama u smislu članka 4. stavka 1. točke 14. ovoga Zakona i predmetima u kojima

je zaštićeni najmoprimac hrvatski branitelj ili član obitelji smrtno stradalog ili nestalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata ili hrvatskog ratnog vojnog invalida iz Domovinskog rata.

(3) Prilikom rješavanja predmeta iz iste skupine predmeta u smislu reda prvenstva, službena osoba dužna je dati prvenstvo predmetima u kojima su vlasnici stanova fizičke osobe u odnosu na predmete u kojima su vlasnici stanova pravne osobe.

(4) Unutar iste skupine predmeta u smislu reda prvenstva te unutar iste razine prvenstva, službena osoba dužna je voditi računa da se predmeti rješavaju prema datumu prijave stana u Registar, počevši od onih koji su prvi prijavljeni. Ako je više stanova prijavljeno u Registar isti dan, prvenstvo imaju predmeti koji su prvi urudžbirani.

Opća pravila o održavanju sastanaka tijekom provedbe Programa mjera

Članak 45.

(1) Ako se, tijekom provedbe Programa mjera, pokaže potreba za sastankom kako bi se razjasnile činjenice ili opredjeljenje stranaka, službena osoba može sazvati sastanak sa strankama.

(2) U okviru Programa mjera, službena osoba dužna je dostavljati stranci ili strankama pozive za sastanak najkasnije osam dana prije dana njihova održavanja. U pozivu se obavezno navodi mjesto, dan i sat te svrha sastanka.

(3) Ako ocijeni potrebnim s obzirom na osobite okolnosti konkretnog slučaja ili opravdani zahtjev stranke, službena osoba može organizirati sastanak na odgovarajućem mjestu izvan prostorija odnosno izvan radnog vremena nadležnog ministarstva.

(4) Sastanak u pravilu započinje i završava isti dan. Iznimno, ako ocijeni potrebnim s obzirom na tijek sastanka i prirodu programske mjere, službena osoba može organizirati i više sastanaka.

(5) Stranke odnosno njihovi opunomoćenici dužni su osobno nazočiti sastanku, a eventualnu nemogućnost dolaska ispričati najkasnije tri dana ranije te naznačiti prvi dan kada su ona ili njezin opunomoćenik u mogućnosti nazočiti sastanku, kako bi službena osoba mogla odrediti drugi odgovarajući termin sastanka.

(6) Na svakom sastanku vodi se zapisnik. Službene zabilješke i kalendari radnji koje sastavlja službena osoba tijekom sastanka sastavni su dio zapisnika. Ovjereni prijepis zapisnika predaje se strankama.

(7) Ako su međusobni odnosi između stranaka teško i trajno poremećeni, svaka stranka ima pravo zatražiti da se sastanci sa službenom osobom održe odvojeno, sa svakom strankom zasebno. U tom se slučaju zapisnici s odvojenih sastanaka dostavljaju drugoj strani.

(8) Svaki pokušaj odugovlačenja ili onemogućavanja provedbe sastanaka podliježu sankcijama sukladno člancima 55. do 57. ovoga Zakona. Neopravdano neodazivanje na sastanak smatra se kažnjivim ponašanjem za koje se odmah, bez prethodne dostave pisanih opomena, izriče odgovarajuća novčana sankcija.

Način rješavanja predmeta u slučaju suglasnosti volja obiju stranaka

Članak 46.

(1) Ako je u svojoj izjavi o odabiru programske mjere zaštićeni najmoprimac odabrao drugu ili treću programsku mjeru, odnosno ako su u svojim izjavama obje stranke odabrale istu programsku mjeru, službena osoba sastavlja službenu zabilješku u kojoj utvrđuje koja se mjera smatra odabranom programskom mjerom u tom predmetu.

(2) Službena osoba dužna je pisano obavijestiti stranke u svim predmetima iz stavka 1. ovoga članka o odabranoj programskoj mjeri u njihovom predmetu najkasnije do 30. svibnja 2025.

(3) Ako je u predmetu odabrana druga ili treća programska mjera koja ne zahtijeva prethodno organiziranje i održavanje sastanka sa strankama, službena osoba dužna je zaštićenom najmoprimcu otpremiti službenu dokumentaciju za provedbu odabrane programske mjere istodobno s pisanom obaviješću iz stavka 2. ovoga članka, a najkasnije u roku od 15 dana od dana otpreme pisane obavijesti. Nakon dostave službene dokumentacije, odabrana programska mjera neposredno se provodi na način i u rokovima propisanim ovim Zakonom. Vlasnik stana mora biti redovito informiran o radnjama koje se provode.

(4) Ako odabrana programska mjera zahtijeva organiziranje i održavanje sastanka odnosno sastanaka sa strankama, u pisanoj obavijesti iz stavka 2. ovoga članka mora biti navedeno okvirno razdoblje u kojem stranka odnosno stranke mogu očekivati održavanje prvog sastanka s obzirom na red prvenstva u rješavanju predmeta iz članka 44. ovoga Zakona.

(5) Ako su potrebni, sastanci sa strankama iz stavka 1. ovoga članka moraju biti održani najkasnije do 1. rujna 2025.

Način rješavanja predmeta u slučaju nesuglasnosti volja stranaka

Članak 47.

(1) Ako u svojim izjavama stranke nisu odabrale istu programsku mjeru te ako zaštićeni najmoprimac u svojoj izjavi o odabiru programske mjere nije odabrao drugu ili treću programsku mjeru, službena osoba sastavlja službenu zabilješku u kojoj utvrđuje tu činjenicu.

(2) Službena osoba dužna je najkasnije do 30. svibnja 2025. pisano obavijestiti stranke u svim predmetima iz stavka 1. ovoga članka o činjenici da u njihovom predmetu nije odabrana programska mjera te navesti za koje su se mjere stranke opredijelile.

(3) U svakom od predmeta iz stavka 1. ovoga članka nadležno ministarstvo dužno je pokušati organizirati sastanak sa strankama radi pokušaja nagodbe u okviru prve programske mjere, a podredno i nagodbe o primjeni na njihov predmet bilo koje druge programske mjere ili drugog načina izvršenja sudskih odluka iz članka 1. stavka 1. ovoga Zakona u njihovom predmetu.

(4) Ako su međusobni odnosi između stranaka teško i trajno poremećeni, svaka stranka ima pravo zatražiti da se sastanci sa službenom osobom održe odvojeno, sa svakom strankom zasebno. U tom se slučaju zapisnici s odvojenih sastanaka dostavljaju drugoj strani.

(5) U pisanoj obavijesti iz stavka 2. ovoga članka mora biti navedeno okvirno razdoblje u kojem stranke mogu očekivati održavanje prvog sastanka. Sastanci se održavaju što je ranije moguće, a moraju se održati najkasnije do 31. prosinca 2025.

(6) Nadležno ministarstvo ovlašteno je u svrhu uspješnog sklapanja nagodbi zatražiti stručnu pomoć medijatora putem Centra za mirno rješavanje sporova, na trošak ministarstva.

(7) Ako na sastanku odnosno sastancima stranke postignu nagodbu o programskoj mjeri koja će se primijeniti u njihovom predmetu ili o drugom načinu izvršenja sudskih odluka iz članka 1. stavka 1. ovoga Zakona u njihovom predmetu, službena osoba sastavlja službenu zabilješku u kojoj utvrđuje koja je mjera odabrana u konkretnom slučaju te određuje kalendar daljnjih radnji koje se provode prema pravilima za predmete u kojima postoji suglasnost volja stranaka.

Rješenje kojim se utvrđuje da između stranaka nije postignut dogovor

Članak 48.

(1) Ako vlasnik stana ili zaštićeni najmoprimac u tijeku provedbe Programa mjera pisanom obavijesti ili konkludentnim činom odustane od odabrane programske mjere ili provedba odabrane programske mjere ne uspije zbog bilo kojeg razloga uzrokovanog ponašanjem jedne ili objiju stranaka, na stranke se primjenjuje treća programska mjera u skladu s odredbama ovoga Zakona.

(2) Ako stranke na sastanku odnosno sastancima iz članka 47. stavka 3. ovoga Zakona ne postignu dogovor o programskoj mjeri koja će se primijeniti u njihovom predmetu ili o drugom načinu izvršenja sudskih odluka iz članka 1. stavka 1. ovoga Zakona, na stranke se primjenjuje treća programska mjera u skladu s odredbama ovoga Zakona.

(3) Iznimno od stavaka 1. i 2. ovoga članka, na predmet se primjenjuje druga programska mjera ako to izrijeком zatraži zaštićeni najmoprimac.

(4) U slučajevima iz stavaka 1. i 2. ovoga članka službena osoba donosi rješenje u kojem se utvrđuje da između stranaka nije postignut dogovor i da se u tom predmetu primjenjuje treća programska mjera, odnosno druga programska mjera ako je to izrijeком zatražio zaštićeni najmoprimac.

Završetak provedbe Programa mjera

Članak 49.

(1) U odnosu na pojedini predmet, provedba Programa mjera završava nakon što se u cijelosti provede odabrana programska mjera ili druga mjera u funkciji izvršenja sudskih odluka iz članka 1. stavka 1. ovoga Zakona o kojoj je sklopljena nagodba, a nadležno ministarstvo po službenoj dužnosti donese rješenje kojim se stan ispisuje iz Registra i kojim se ukida rješenje o prosječnoj najamnini iz članka 19. ovoga Zakona. U rješenju se navodi mjera koje je provedena te se utvrđuje da je provedena u cijelosti.

(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.

DIO III.**NAKNADA ZBOG PREKOMJERNOG OGRANIČENJA PRAVA VLASNIŠTVA NA STANU – SOLIDARNA NAKNADA****Pravo na naknadu i način njezine isplate****Članak 50.**

(1) Vlasniku stana priznaje se pravo na naknadu zbog prekomjernog ograničenja njegovog prava vlasništva na stanu uzrokovanog nemogućnošću da stan iznajmljuje po slobodno ugovorenoj tržišnoj cijeni najma ili da traži iseljenje zaštićenog najmoprimalca iz stana zbog nemogućnosti da mu stan iznajmljuje po slobodno ugovorenoj tržišnoj cijeni najma (u daljnjem tekstu: prekomjerno ograničenje prava vlasništva na stanu uzrokovano zaštićenim najmom) pod pretpostavkama propisanim ovim Zakonom.

(2) Ako ne postoje zakonske smetnje predviđene ovim Zakonom, vlasnik stana ima pravo na solidarnu naknadu zbog prekomjernog ograničenja prava vlasništva na stanu uzrokovanog zaštićenim najmom:

1. u slučaju 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 najmoprimalac - od dana stupanja na snagu Zakona o najmu stanova 5. studenoga 1996. do 1. siječnja 2025., od kada se vlasniku za najam stana mora isplaćivati prosječna najamnina sukladno članku 19. ovoga Zakona
2. u slučaju 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 je u njemu stanovao te i dalje stanuje zaštićeni najmoprimalac (bivši nositelj stanarskog prava) - od dana pravomoćnosti rješenja o povratu stana sukladno Zakonu o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine do 1. siječnja 2025., od kada se vlasniku za najam stana mora isplaćivati prosječna najamnina sukladno članku 19. ovoga Zakona
3. u slučaju da je vlasnik stana to svojstvo stekao nakon što je snagu stupio Zakon o najmu stanova, a u stanu neprekidno stanuje bivši nositelj stanarskog prava odnosno zaštićeni najmoprimalac - od dana stjecanja vlasništva do 1. siječnja 2025., od kada se vlasniku za najam stana mora isplaćivati prosječna najamnina sukladno članku 19. ovoga Zakona.

Razlozi za isključenje vlasnika iz kruga ovlaštenika prava na solidarnu naknadu**Članak 51.**

Pravo na solidarnu naknadu nema:

1. vlasnik stana u slučaju iz članka 13. stavka 4. ovoga Zakona
2. vlasnik koji je vlasništvo stekao naplatnim pravnim poslom nakon stupanja na snagu Zakona o najmu stanova, odnosno nakon 5. studenoga 1996. i njegov pravni sljednik te
3. vlasnik kojem je u sudskim postupcima već dosuđena naknada štete u iznosu koji prelazi iznos solidarne naknade na koju ima pravo.

Visina solidarne naknade

Članak 52.

- (1) Republika Hrvatska isplaćuje solidarnu naknadu u paušalnom i neoporezivom iznosu od 1 eurocenta po m² površine stana dnevno.
- (2) Ukupna površina stana utvrđuje se isključivo prema podacima iz zemljišne knjige. Ako površina stana nije upisana u zemljišnim knjigama, ona se može dokazivati i drugim ispravama.
- (3) U slučaju da je vlasnik prethodno vodio postupke radi naknade štete, od iznosa solidarne naknade ne koju vlasnik ima pravo oduzima se iznos naknade štete koji mu je prethodno dosuđen u sudskim postupcima.

Zahtjev za isplatu solidarne naknade

Članak 53.

- (1) Zahtjev za isplatu solidarne naknade podnosi se nadležnom ministarstvu do uključivo 15. travnja 2025.
- (2) Vlasnik podnosi zahtjev za isplatu solidarne naknade na obrascu koji je sastavni dio Programa mjera i uz njega po potrebi prilaže dokaze.
- (3) Sadržaj obrasca iz stavka 2. ovoga članka te dokumentacija, potrebne izjave i drugi dokazi koje je stranka obvezna dostaviti uz zahtjev, osim onih koje je predala prilikom prijave stana u Registar, propisuju se Programom mjera.

Nadležnost i postupak u povodu zahtjeva za isplatu solidarne naknade

Članak 54.

- (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) Upravni postupci iz stavka 1. ovoga članka moraju biti provedeni najkasnije do 1. rujna 2026. uz uvažavanje reda prvenstva iz članka 44. ovoga Zakona.
- (4) Solidarna naknada isplaćuje se u roku od 30 dana od pravomoćnosti rješenja o priznavanju prava na solidarnu naknadu.
- (5) Način isplate solidarnih naknada detaljno se uređuje Programom mjera.

DIO IV.**POVREDE ODREDAVA OVOGA ZAKONA****Kažnjiva ponašanja stranaka****Članak 55.**

(1) Ako jedna stranka sprječava ili odugovlači ili ako obje stranke onemogućavaju ili odugovlače poduzimanje potrebnih radnji ili nepotrebno poduzimaju radnje, ne poštuju propisane obveze ili zlouporabljaju svoje ovlasti s ciljem sprječavanja ili odugovlačenja prijave stana u Registar ili pak sprječavanja ili odugovlačenja provedbe Programa mjera, ili vrijeđaju, prijete ili vrše fizičku prisilu nad službenim osobama, 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 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**Članak 56.**

(1) Ako službena osoba utvrdi da postoje elementi kažnjivog ponašanja jedne stranke ili obiju stranaka iz članka 55. stavka 1. ovoga Zakona, a nakon provedenog postupka iz članka 55. 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 ponaša na način opisan u članku 55. 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 55. stavka 1. ovoga Zakona, moraju biti navedeni podaci o provedenom postupku iz članka 55. stavka 3. ovoga Zakona te moraju biti navedene pravne posljedice do kojih dovodi izricanje pisane opomene.

Novčana sankcija

Članak 57.

- (1) Odluku o novčanoj sankciji nadležno ministarstvo donosi uz treću pisanu opomenu zbog povrede odredaba ovoga Zakona i u drugim slučajevima propisanim ovim Zakonom.
- (2) Nadležno ministarstvo novčanu sankciju izriče u iznosu od 500,00 do 2.500,00 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, prisilna naplata se izvršava putem ovlaštene institucije sukladno odredbama posebnog zakona kojim se uređuje postupak prisilne naplate.
- (7) Protiv odluke o novčanoj sankciji nije dozvoljena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor. Pokretanje upravnog spora ne odgađa izvršenje odluke o novčanoj kazni.
- (8) Iznimno od stavka 1. ovoga članka, u slučaju iz članka 26. stavka 1. ovoga Zakona se, nakon jedne opomene, izriče najteža novčana sankcija iz stavka 2. ovoga članka.

DIO V.

PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 58.

- (1) Dana 1. siječnja 2025. prestaje važiti Glava XIII. Zakona o najmu stanova („Narodne novine“, br. 91/96., 48/98., 66/98., 22/06., 68/18. i 105/20.) te prestaje status zaštićenog najmoprimca osobama koje su to pravo stekle na temelju Zakona o najmu stanova.
- (2) Postupci u kojima se tek treba utvrditi postojanje stanarskog prava ili statusa zaštićenog najmoprimca na stanovima u privatnom vlasništvu, odnosno postupci u kojima se treba utvrditi jesu li nastupile okolnosti za otkaz ili prestanak stanarskog prava ili statusa zaštićenog najmoprimca, a koji su pokrenuti do stupanja na snagu ovoga Zakona prema odredbama Zakona o stambenim odnosima („Narodne novine“, br. 51/85., 42/86., 22/92. i 70/93.) ili prema odredbama Zakona o najmu stanova („Narodne novine“, br. 91/96., 48/98., 66/98., 22/06., 68/18. i 105/20.), dovršit će se prema odredbama zakona na temelju kojeg su pokrenuti.

Članak 59.

(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 mjera i praćenje rezultata njegove provedbe.

(2) Radi provedbe ovoga Zakona, u ustrojstvenoj jedinici iz stavka 1. ovoga članka mora biti raspoređen odnosno zaposlen dovoljan broj ovlaštenih i drugih državnih službenika te moraju biti osigurani prostorni i tehnički uvjeti za provedbu Programa mjera, uključujući rad sa strankama.

Članak 60.

Vlada Republike Hrvatske donijet će Program mjera iz članka 7. stavka 3. ovoga Zakona najkasnije do 31. prosinca 2024.

Članak 61.

(1) Vlada Republike Hrvatske će, u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona, uskladiti uredbu koja uređuje unutarnje ustrojstvo Ministarstva s odredbama ovoga Zakona.

(2) Nadležni ministar će donijeti Pravilnik iz članka 11. ovoga Zakona u roku od 60 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

Članak 62.

Ovaj Zakon stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Narodnim novinama“.

O B R A Z L O Ž E N J E

I. RAZLOZI ZBOG KOJIH SE ZAKON DONOSI I PITANJA KOJA SE ZAKONOM RJEŠAVAJU

Ustavna osnova za donošenje ovoga Zakona sadržana je u članku 141. Ustava Republike Hrvatske („Narodne novine“, br. 85/10. – pročišćeni tekst i 5/14. – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske; u daljnjem tekstu: Ustav) u vezi s člankom 46. stavkom 1. Konvencije za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda Vijeća Europe („Narodne novine - Međunarodni ugovori“, br. 18/97., 6/99. - pročišćeni tekst, 8/99. - ispravak, 14/02., 1/06. i 13/17.; u daljnjem tekstu: Konvencija) i članku 31. stavku 2. Ustavnog zakona o Ustavnom sudu Republike Hrvatske („Narodne novine“, br. 99/99., 29/02. i 49/02. - pročišćeni tekst).

Zakonom 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. uređuje se jedan od preostalih problema u području stambenog zakonodavstva koji potječe iz pravnog poretka bivše Socijalističke Republike Hrvatske, odnosno iz instituta „stanarskog prava na stanovima na kojima postoji pravo vlasništva“, a koji je 5. studenoga 1996. zamijenjen institutom „zaštićenog najma“ stanova u vlasništvu fizičkih i pravnih osoba.

Od 1996. godine do danas problemi vezani uz „zaštićeni najam“ stanova u vlasništvu fizičkih i pravnih osoba pokušavali su se riješiti u okviru Zakona o najmu stanova („Narodne novine“, br. 91/96., 48/98. - Odluka i rješenje Ustavnog suda Republike Hrvatske, 66/98. - ispravak Odluke i Rješenja Ustavnog suda Republike Hrvatske, 22/06. - članak 20. Zakona o prodaji stanova namijenjenih za nadstojnika stambene zgrade, 68/18. i 105/20. - Odluka i Rješenje Ustavnog suda Republike Hrvatske).

I Ustavni sud Republike Hrvatske (u daljnjem tekstu: Ustavni sud) i Europski sud za ljudska prava u Strasbourgu (u daljnjem tekstu: Europski sud) ocijenili su zakonsko uređenje „zaštićenog najma“ stanova u vlasništvu fizičkih i pravnih osoba nesuglasnim s Ustavom, odnosno s Konvencijom.

Ovim se Zakonom predlaže odnose vezane uz „zaštićeni najam“ stanova u vlasništvu fizičkih i pravnih osoba po prvi put izdvojiti iz Zakona o najmu stanova. Temeljni je cilj ovoga posebnog Zakona izvršenje presuda Europskog suda i odluke Ustavnog suda tako da se ustanovi novi zakonodavni model koji će biti usklađen s relevantnim sudskim pravnim stajalištima. Time će se ujedno ispraviti posljedice nepravilne raspodjele socijalnog i financijskog tereta uzrokovanog reformom stambenog zakonodavstva iz 1996. godine na štetu vlasnika stanova uz istodobno omogućavanje zaštićenim najmoprimcima ostvarenja prava na dom.

Članak 31. stavak 2. Ustavnog zakona o Ustavnom sudu Republike Hrvatske propisuje da su sva tijela državne vlasti, što uključuje i Hrvatski sabor, dužna „u okviru svoga ustavnog i zakonskog djelokruga provoditi odluke i rješenja Ustavnog suda“. Ta odredba ima ustavnu snagu. U skladu s tom ustavnim obvezom, Hrvatski sabor je u dosadašnjoj parlamentarnoj praksi već donio jedan posebni zakon za izvršenje odluka Ustavnog suda (Zakon o provođenju Odluke Ustavnog suda od 12. svibnja 1998., „Narodne novine“, broj 105/04.).

Nadalje, Ustavni sud je u Odluci broj: U-I-745/1999 od 8. studenoga 2000. („Narodne novine“, broj 112/00.) zauzeo načelno ustavnopravno stajalište da svaka nesuglasnost nacionalnog

zakona s Konvencijom ujedno znači i nesuglasnost nacionalnog zakona s načelom vladavine prava propisanim člankom 3., načelom ustavnosti i zakonitosti propisanim člankom 5. i načelom pravnog monizma nacionalnog i međunarodnog prava propisanim člankom 134. Ustava. Ustavni sud je u Odluci broj: U-III-3304/2011 od 23. siječnja 2013. („Narodne novine“ broj 13/13.) naglasio da izvršenje presuda Europskog suda u kojima je utvrđena povreda Konvencije treba razumjeti u prvom redu kao izvršenje međunarodne ugovorne obveze koju je Republika Hrvatska kao ugovorna stranka prihvatila ratifikacijom Konvencije i priznavanjem jurisdikcije Europskog suda u svim predmetima koji se tiču tumačenja i primjene Konvencije (točka 29.2.). Također je utvrdio da je ustavnopravna osnova za izvršenje presuda Europskog suda u Republici Hrvatskoj sadržana u članku 46. stavku 1. Konvencije u vezi s člankom 134. Ustava, a za sudove još i s člankom 115. stavkom 3. Ustava (točka 30.).

U članku 3. stavku 1. Zakona o stambenim odnosima iz 1974. godine („Narodne novine“, broj 52/74.) bilo je propisano da stanarsko pravo ima građanin koji je na temelju ugovora o korištenju stana ili koje druge valjane pravne osnove stekao ili stekne pravo na korištenje stana, koji je u društvenom vlasništvu, pri čemu se to pravo sastoji u trajnom i nesmetanom korištenju stanom i u sudjelovanju u upravljanju zgradom, u skladu s odredbama tog Zakona. U članku 3. stavku 2. bilo je propisano: „Prava iz stava 1. ovog člana ima i građanin koji je po propisima, koji su važili do stupanja na snagu ovog zakona, stekao stanarsko pravo na stanu na kojem postoji pravo vlasništva.“

Posljednji (republički) Zakon o stambenim odnosima donesen je 1985. godine („Narodne novine“, br. 51/85., 42/86., 37/88. - članak 43. Zakona o prenamjeni zajedničkih prostorija u stanove, 47/89. - članak 37. Zakona o izmjenama i dopunama zakona kojima su određene novčane kazne za privredne prijestupe i prekršaje, 12/90. - Odluka Ustavnog suda Savezne Republike Hrvatske, 22/90. - Odluka Ustavnog suda Savezne Republike Hrvatske, 51/90. - Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 22/92., 58/93. - Uredba o korištenju sredstava amortizacije stanova i stambenih zgrada i 70/93.). Taj je Zakon, uz izmjene i dopune, bio na snazi u Republici Hrvatskoj dijelom do 5. studenoga 1996. (kada je na snagu stupio Zakon o najmu stanova), a u preostalom dijelu do 1. siječnja 1997. (kada je na snagu stupio Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima).

Iako je Zakon o stambenim odnosima iz 1985. godine prešutno ukinuo institut „stanarskog prava na stanu na kojem postoji pravo vlasništva“ jer je u članku 4. izrijekom propisao da se stanarsko pravo može steći samo na stanu u društvenom vlasništvu, taj je Zakon također zaštitio dotada priznata stanarska prava „na stanu na kojem postoji pravo vlasništva“. U članku 3. stavku 2. Zakona o stambenim odnosima iz 1985. godine bilo je propisano da stanarsko pravo „ima i osoba koja je po ranijim propisima stekla stanarsko pravo na stanu u vlasništvu građana“.

U Republici Hrvatskoj, reforma stambenog zakonodavstva, preuzetog iz pravnog poretka bivše Socijalističke Republike Hrvatske, bila je provedena različitim zakonima ovisno o tome je li stanarsko pravo bilo ustanovljeno na stanovima u društvenom vlasništvu ili na „stanovima na kojima je postojalo pravo vlasništva“. Zakonska uređenja bila su različita, pri čemu je kod „stanova na kojima je postojalo pravo vlasništva“ trebalo razlikovati dvije situacije:

- onu kada je vlasniku stana u bivšoj Socijalističkoj Republici Hrvatskoj pravo vlasništva na stanu bilo ograničeno stanarskim pravom (tako da je u njega bio useljen stanar - nositelj stanarskog prava), ali pravo vlasništvo na stanu nije bilo oduzeto, i
- onu kada je vlasniku stana u bivšoj Socijalističkoj Republici Hrvatskoj pravo vlasništva na stanu bilo oduzeto, a nakon toga je taj stan, sada u društvenom vlasništvu, dan na korištenje

nositelju stanarskog prava. Takav stan je u Republici Hrvatskoj bio predmet dvaju postupaka: uz pretvorbu stanarskog prava u „zaštićeni najam“ stana, provodio se i posebni postupak povrata oduzetog stana bivšem vlasniku na temelju Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine („Narodne novine“, br. 92/96., 92/99. - ispravak, 39/99. - Odluka i Rješenje Ustavnog suda Republike Hrvatske, 42/99. - ispravak Odluke i Rješenja Ustavnog suda Republike Hrvatske, 43/00. - Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 131/00. - Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 27/01.- Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske., 34/01. - ispravak Odluke Ustavnog suda Republike Hrvatske, 65/01. - Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 118/01. - Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 80/02., 81/02. – ispravak i 98/19.).

1.1. Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo iz 1991. godine

U Republici Hrvatskoj, stambena reforma usmjerena pretvorbi stanova u društvenom vlasništvu na kojima je bilo ustanovljeno stanarsko pravo u stanove s poznatim vlasnikom započela je donošenjem Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo („Narodne novine“, broj 27/91.) koji je stupio na snagu 19. lipnja 1991. Taj je Zakon višekratno mijenjan i dopunjavao („Narodne novine“, br. 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. - ispravak, 58/95., 103/95., 11/96., 76/96., 111/96., 11/97. - Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 103/97., 163/98., 22/99., 96/99., 120/00., 94/01., 78/02. i 113/02.).

Zakonom o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo bili su propisani uvjeti i način prodaje stanova u društvenom vlasništvu na kojima postoji stanarsko pravo, zajedno sa zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade i zemljištem nužnim za redovnu uporabu zgrade, način određivanja cijene stana te način raspodjele i namjena sredstava prikupljenih od prodaje stanova.

U članku 3. Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo izrijekom je propisano da se taj Zakon ne odnosi na prodaju stanova „u pravu vlasništva na kojima je stečeno stanarsko pravo“. Iznimno, taj se Zakon odnosio i na takve stanove ako je na njima „prema posebnim propisima izvršena pretvorba vlasništva, kao i na stanove koji čine imovinu za koju je pokrenut postupak prisilne nagodbe, stečaja i likvidacije“ (članak 2.).

U Konačnom prijedlogu zakona o izmjenama i dopuni Zakona o najmu stanova koji je predsjedniku Hrvatskoga sabora podnijela Vlada Republike Hrvatske aktom od 14. lipnja 2018. (u daljnjem tekstu: P.Z. broj 293/2018), bili su izneseni sljedeći službeni podaci Državnog zavoda za statistiku:

- 1991. godine u Republici Hrvatskoj bilo je ukupno 1.457.370 stalno nastanjenih stanova, od toga 1.001.310 stanova u "privatnom vlasništvu" i 389.653 stanova sa stanarskim pravom. Prema službenim podacima Državnog zavoda za statistiku iz 1998. godine, u razdoblju od 19. lipnja 1991. do 31. prosinca 1997. prodano je ukupno 300.314 stanova ukupne površine 9.912.609 m² (prodavatelji stana: Republika Hrvatska 38.541; grad/općina 149.610, ostali pravni subjekti: 112.163)
- prema službenim podacima Državnog zavoda za statistiku za 2006. godinu, u razdoblju od 1991. do 2005. godine prodano je 318.011 stanova na kojima je postojalo stanarsko pravo, što znači da je prodano 81,6% od ukupnog broja stanova sa stanarskim pravom, odnosno da nije otkupljeno 18,4% „društvenih stanova sa stanarskim pravom“. Prema podacima Državnog zavoda za statistiku, bivši nositelji stanarskog prava su za otkup 318.011 stanova,

sukladno Zakonu o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, uplatili Republici Hrvatskoj, općinama, gradovima te ostalim pravnim subjektima ukupno 10.230.091.000,00 kuna (1.357.766.407,86 eura).¹ Proizlazi da se ti podaci odnose samo na prodaju stanova u društvenom vlasništvu sukladno Zakonu o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, ali ne i na stanove sa stanarskim pravom u vlasništvu fizičkih i pravnih osoba.

Međutim, člankom 24. Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo („Narodne novine“, broj 27/91.) bilo je propisano da se 90% sredstava koje općina ili grad odnosno Grad Zagreb ostvare prodajom stanova, u roku pet godina nakon stupanja na snagu Zakona koristi, između ostaloga, i za pribavljanje stanova za preseljenje stanara iz stanova u privatnom vlasništvu. Po proteku pet godina od dana stupanja na snagu tog Zakona, sredstva za tu namjenu trebala su se smanjiti na 25%. Međutim, Zakonom o izmjeni i dopuni Zakona o prodaji stanova („Narodne novine“, broj 58/95.) bio je izmijenjen način raspodjele i namjena sredstava koja općina ili grad odnosno Grad Zagreb ostvare od prodaje stanova, tako da su sredstva za pribavljanje stanova za preseljenje stanara iz stanova u privatnom vlasništvu bila svedena samo na pojedine kategorije stanova (one u poslovnim zgradama i u atraktivnim zonama).

Neovisno o tome, prema podacima Državnog zavoda za statistiku, općine i gradovi odnosno Grad Zagreb prodali su 91% stanova u društvenom vlasništvu sa stanarskim pravom već u razdoblju od 1991. do 1995. godine (uzme li se kao baza usporedbe ukupan broj prodanih stanova), dakle u razdoblju u kojem se primjenjivalo prvotno pravilo prema kojem se 90% prihoda trebalo koristiti i za pribavljanje stanova za preseljenje stanara iz stanova u privatnom vlasništvu.²

1.2. Zakon o najmu stanova iz 1996. godine

Zakonom o najmu stanova iz 1996. izvršena je pretvorba bivšeg stanarskog prava na stanovima u vlasništvu fizičkih i pravnih osoba. Zakon je stupio na snagu 5. studenoga 1996.

Na ovom mjestu treba podsjetiti na pravno stajalište Europskog suda izraženo u odluci o nedopuštenosti zahtjeva broj 54388/09 *Ljubica Galović protiv Hrvatske* od 5. ožujka 2013. u povodu prigovora utemeljenog na članku 14. Konvencije da je protiv nje kao nositeljice bivšeg stanarskog prava na stanu u vlasništvu fizičke osobe „izvršena diskriminacija jer, za razliku od drugih nositelja stanarskog prava na stanovima u društvenom vlasništvu, ona nije imala pravo kupiti stan u kojem je živjela i time postati njegov vlasnik“. Iste prigovore prethodno su uputili Europskom sudu podnositelji zahtjeva u predmetu broj 46934/99 *Krešimir Strunjak i drugi protiv Hrvatske* (odluka od 5. listopada 2000.) te podnositelj zahtjeva u predmetu broj 43447/98 *Branko Sorić protiv Hrvatske* (odluka od 16. ožujka 2000.). Sve je te prigovore o diskriminaciji Europski sud odbacio kao očito neosnovane, sa sljedećim obrazloženjem (citat iz odluke *Strunjak*):

„Sud primjećuje da su podnositelji zahtjeva uvijek bili u položaju različitom od položaja osoba čije pravo na kupnju stana je priznato Zakonom o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo. Dok su te osobe bile nositelji stanarskog prava na stanovima u

¹ Državni zavod za statistiku prvi put otkrio koliko je država zaradila od prodaje 318.011 stanova, autorica: Slavica Lukić, Jutarnji list, 9. listopada 2020., <https://www.jutarnji.hr/vijesti/hrvatska/drzavni-zavod-za-statistiku-prvi-put-otkrio-koliko-je-drzava-zaradila-od-prodaje-318-011-stanova-15024096>.

² Izvor: Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja, Nacrt prijedloga Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o najmu stanova, studeni 2013., str. 4., https://mpgi.gov.hr/UserDocsImages/dokumenti/stambeno/Zakon_o_najmu_stanova.pdf.

društvenom vlasništvu (bez obzira jesu li ti stanovi uvijek bili u društvenom vlasništvu ili su aktima eksproprijacije, nacionalizacije, konfiskacije ili sličnim aktima pretvoreni iz privatnog u društveno vlasništvo), podnositelji su zahtjeva *ab initio* stanovali u stanovima u privatnom vlasništvu čijim vlasnicima to vlasništvo nije nikada bilo oduzeto.

Nadalje, budući da podnositelji zahtjeva stanuju u stanovima u privatnom vlasništvu, Sud primjećuje da postoji legitimni interes vlasnika da im se zaštiti njihovo vlasništvo. Kad bi osobe u položaju podnositelja zahtjeva imale pravo kupiti stanove u privatnom vlasništvu u kojima stanuju, vlasnici bi bili izloženi prisilnoj obvezi prodati svoje stanove. Suprotno tome, osobe koje stanuju u stanovima u društvenom vlasništvu koje imaju pravo kupiti te stanove, ne ugrožavaju vlasnička prava drugih osoba, jer vlasništvo tih stanova nije privatno. Razlika između ove dvije skupine stoga nije diskriminirajuća, jer postoji objektivno i razumno opravdanje da se zaniječe to pravo bivših nositelja stanarskog prava na stanovima u privatnom vlasništvu kako bi se zaštitilo pravo vlasnika tih stanova. Stoga ova razlika u postupanju ne predstavlja diskriminaciju u smislu članka 14. Konvencije.“.

Istovjetno stajalište ponovio je i Ustavni sud u Odluci i Rješenju broj: U-I-3242/2018 i dr. od 14. rujna 2020. („Narodne novine“, broj 105/20.; u daljnjem tekstu: odluka Ustavnog suda iz 2020.), točke 28. do 28.2.

Temeljni je predmet uređenja Zakona o najmu stanova građanskopravni institut najma stanova, ali su u prijelaznim odredbama Glave XIII. uređeni i pravni status te prava i obveze bivših nositelja stanarskog prava. Člankom 30. Zakona o najmu stanova propisano je da na dan stupanja na snagu tog Zakona (5. studenoga 1996.) „prestaje stanarsko pravo osobama koje su to pravo stekle prema propisima koji su vrijedili do dana stupanja na snagu ovoga Zakona“ (stavak 1.), te da „osobe iz stavka 1. ovoga članka danom stupanja na snagu ovoga Zakona stječu prava i obveze najmoprimca“ (stavak 2.), osim osoba „protiv kojih je u tijeku postupak za otkaz ili prestanak stanarskog prava“ (stavak 3.). Člankom 31. Zakona o najmu stanova propisano je da vlasnik stana i bivši nositelj stanarskog prava koji ispunjava uvjete najmoprimca „sklapaju, sukladno odredbama ovoga Zakona, ugovor o najmu stana na neodređeno vrijeme, s time da najmoprimac za to vrijeme ima pravo ugovoriti zaštićenu najamninu“ (slučajevi u kojima najmoprimac nema pravo na zaštićenu najamninu izrijeком su propisani u članku 30. stavku 2.). Osim što se zaštićeni najam po sili zakona sklapa na neodređeno vrijeme, prava i obveze zaštićenog najmoprimca su prenosivi, tako da se osobe koje su 5. studenoga 1996. imale pravni položaj člana obiteljskog domaćinstva, stečenog prema odredbama Zakona o stambenim odnosima iz 1985. godine, upisuju u ugovor o najmu stana. Posljedično, u slučaju smrti zaštićenog najmoprimca ili kada zaštićeni najmoprimac napusti stan, prava i dužnosti zaštićenog najmoprimca iz ugovora o najmu prelaze na osobu navedenu u ugovoru o najmu stana, ovisno o sporazumu tih osoba (članak 37. stavak 1. i članak 38. stavak 1.).

Osim uobičajenih razloga za otkaz ugovora o najmu stana (u slučajevima kada se najmoprimac ili drugi korisnici stana koriste stanom suprotno Zakonu i ugovoru o najmu stana - članak 19.), prijelaznim odredbama Zakona o najmu stanova („Narodne novine“, broj 91/96.) bile su propisane restriktivne pretpostavke pod kojima vlasnik stana može zaštićenom najmoprimcu dati otkaz ugovora o najmu stana (članak 40.). Najvažnije su bile sljedeće pretpostavke:

- ako se vlasnik stana u stan namjerava useliti sam ili namjerava useliti svoje potomke, roditelje ili osobe koje je prema posebnim propisima dužan uzdržavati, vlasnik može otkazati ugovor o najmu stana samo ako je najmoprimcu osigurao „drugi useljiv stan pod uvjetima

za stanovanje koji nisu nepovoljniji za najmprimca“ (članak 40. stavak 2. u vezi s člankom 21. stavkom 1. - citirani dio odredbe ukinuo je Ustavni sud 1998. godine)

- ako vlasnik stana nema riješeno stambeno pitanje za sebe i svoju obitelj, a na temelju posebnog propisa ima pravo na stalnu socijalnu pomoć ili ima više od 60 godina, jedinica lokalne samouprave odnosno Grad Zagreb dužni su najmprimcu osigurati drugi odgovarajući stan s pravima i obvezama zaštićenog najmprimca (članak 40. stavak 3. u vezi sa stavkom 1. podstavkom 2.).

Konačno, člankom 48. Zakona o najmu stanova uređen je status tzv. zaštićenog podstanara, to jest osobe koja je stekla status podstanara zaštićenog prema propisima koji su vrijedili do stupanja na snagu tog Zakona. Zaštićeni podstanar zadržava to pravo na stanu, bez obzira na promjene najmprimca, odnosno najmodavca uz obvezu plaćanja zaštićene najamnine vlasniku stana razmjerno površini dijela stana kojim se koristi. Zaštićenom podstanaru može se dati otkaz podnajma iz istih razloga zbog kojih se otkaz stana može dati zaštićenom najmprimcu. Razlika je u tome što su prava zaštićenog podstanara neprenosiva.

Osim navedenih, prijelaznim odredbama Zakona o najmu stanova uređena su i pitanja vezana uz pravo prvokupa stana u korist najmprimca, prava određenih kategorija osoba sustanara i drugih osoba kojima Zakon priznaje pravni položaj zaštićenog najmprimca.

Na temelju Zakona o najmu stanova („Narodne novine“, broj 91/96.), Vlada Republike Hrvatske donijela je Uredbu o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine („Narodne novine“, br. 40/97. i 117/05.), koja je i danas na snazi.

1.3. Odluka Ustavnog suda broj: U-I-762/1996 i dr. od 31. ožujka 1998.

Zakon o najmu stanova bio je predmet ocjene suglasnosti s Ustavom već 1998. godine, kada je Ustavni sud Odlukom broj: U-I-762/1996 i dr. od 31. ožujka 1998. („Narodne novine“, broj 48/98.; u daljnjem tekstu: odluka Ustavnog suda iz 1998.) ukinuo s danom 6. listopada 1998. sljedeće odredbe Zakona o najmu stanova („Narodne novine“, broj 91/96.) koje su se odnosile na prava i obveze zaštićenog najmprimca (ukinuti dijelovi označeni su kurzivom):

- članak 31. stavak 2. podstavak 3. prema kojem pravo na zaštićenu najminu nije imao zaštićeni najmprimac koji *„- se sa članovima obiteljskog domaćinstva ne koristi stanom dulje od posljednjih 6 mjeseci prije stupanja na snagu ovoga Zakona, bez suglasnosti vlasnika stana“*
- članak 39. koji je glasio: *„Najmodavac može otkazati ugovor o najmu stana zaštićenom najmprimcu koji na temelju posebnog propisa ima pravo na stalnu socijalnu pomoć ili ima više od 60 godina, iz razloga propisanog u članku 19. stavku 1. podstavku 1. ovoga Zakona, jedino u slučaju ako tom najmprimcu jedinica lokalne samouprave, odnosno Grad Zagreb, osigura drugi odgovarajući stan s pravom plaćanja zaštićene najamnine koju može podmiriti.“*
- članak 40. stavak 2. prema kojem vlasnik stana (najmodavac) *„može otkazati ugovor o najmu stana sklopljen na neodređeno vrijeme samo ako je najmprimcu osigurao drugi useljiv stan pod uvjetima za stanovanje koji nisu nepovoljniji za najmprimca“*, a ta je mogućnost ovisila o ispunjenju pretpostavki iz članka 21. stavka 1. Zakona, koji i danas glasi: *„Najmodavac može otkazati ugovor o najmu stana na neodređeno vrijeme pored razloga iz članka 19. ovoga Zakona, ako se u taj stan namjerava useliti sam ili namjerava useliti svoje potomke, roditelje ili osobe koje je prema posebnim propisima dužan uzdržavati.“* Označenu je odredbu Ustavni sud ukinuo uz obrazloženje da su kriteriji za osiguranje drugog useljivog

stana preteški za vlasnika, te ih treba uskladiti s kriterijima za osiguranje drugog stana kada takvu obvezu ima jedinica lokalne samouprave, odnosno Grad Zagreb. Naime, kada je jedinica lokalne samouprave dužna osigurati drugi stan onda je to, prema članku 40. stavku 3. Zakona, „drugi odgovarajući stan s pravima i obvezana zaštićenog najmoprimca“. Što se smatra odgovarajućim stanom propisano je u članku 41. Zakona o najmu stanova: to je stan u istoj općini ili gradu veličine jedna osoba jedna soba, s tim da broj soba ne može biti veći od broja soba u stanu iz kojeg se iseljava. Ukidanjem članka 40. stavka 2. Zakona o najmu stanova („Narodne novine“, broj 91/96.) nastala je pravna praznina (jer je na snazi ostala odredba članka 21. stavka 1., ali bez propisanih pretpostavki za otkaz ugovora o najmu), koja je uzrokovala znatne probleme u primjeni Zakona u sudskim postupcima.

Hrvatski sabor proveo je odluku Ustavnog suda iz 1998. godine na način da Zakonom o izmjenama i dopuni Zakona o najmu stanova („Narodne novine“, broj 68/18.) ukinute odredbe članka 31. stavka 2. podstavka 3. i članka 39. tog Zakona nije zamijenio drugima, dok je u članku 40. stavku 2. kriterije za osiguranje drugog stana izmijenio te ih je uskladio s onima propisanim za jedinice lokalne samouprave odnosno Grad Zagreb („ako je najmoprimcu osigurao drugi odgovarajući stan s pravima i obvezama zaštićenog najmoprimca“). Ustavni sud potvrdio je ustavnost potonjeg rješenja u Odluci iz 2020. godine, točka 33.2.

S obzirom na to da Ustavni sud u istoj Odluci i Rješenju iz 2020. godine nije ocijenio nesuglasnima s Ustavom ni zakonodavčevu odluku da ukinute odredbe članka 31. stavka 2. podstavka 3. i članka 39. Zakona o najmu stanova („Narodne novine“, broj 91/96.) ne zamjenjuje drugima, ima se smatrati da je Odluka Ustavnog suda iz 1998. godine u cijelosti izvršena Zakonom o izmjenama i dopuni Zakona o najmu stanova („Narodne novine“, broj 68/18.).

Na kraju se napominje da je Ustavni sud u Odluci iz 1998. godine ukinuo i članak 21. stavak 2. Zakona o najmu stanova, ali ta odredba nije imala prijelazni karakter i nije se odnosila na zaštićene najmoprimce pa za predmet uređenja ovoga Zakona nije pravno relevantna.

1.4. Presuda Europskog suda za ljudska prava u predmetu Statileo protiv Hrvatske (2014.) te ostale presude u istoj skupini predmeta

Europski sud, zasjedajući u vijeću od sedmero sudaca u predmetu *Statileo protiv Hrvatske* (broj zahtjev: 12027/10), presudio je 10. srpnja 2014. da su podnositelju zahtjeva povrijeđena vlasnička prava zajamčena člankom 1. Protokola broj 1 uz Konvenciju. Nakon provedbe detaljne analize domaćih pravnih propisa koji se odnose na nekadašnja stanarska prava i iz njih proizišle statuse zaštićenih najmoprimaca, Europski sud zaključio je da mjerodavni pravni propisi u Republici Hrvatskoj kojima je uređen sustav zaštićenog najma (Zakon o najmu stanova i Uredba o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine) nisu ostvarili pravednu raspodjelu socijalnog i financijskog tereta jer je taj teret neopravdano prebačen samo na najmodavce – vlasnike stanova.

Konkretno, podnositelj zahtjeva u predmetu *Statileo* bio je vlasnik stana koji je 1955. godine dodijeljen na korištenje trećoj osobi uz zasnivanje stanarskog prava. Stupanjem na snagu Zakona o najmu stanova 1996. godine ukinut je institut stanarskog prava, a nositeljima tog prava na stanovima u privatnom vlasništvu dodijeljen je status „zaštićenih najmoprimaca“. Europski sud je utvrdio da su oni uživali niz zaštitnih mjera, poput obveze vlasnika stana da s njima sklopi ugovor o najmu na neodređeno vrijeme, plaćanja zaštićene najamnine čiji iznos je bio znatno niži od tržišne, te zaštite u slučaju otkaza najma. Domaći sudovi su stanaru u

podnositeljevom stanu utvrdili status zaštićenog najmoprimca jer je bio član obiteljskog domaćinstva ranijeg nositelja stanarskog prava koji je u međuvremenu preminuo. Podnositelj - vlasnik stana, odbio je sklopiti ugovor o najmu sa zaštićenim najmoprimcem. Općinski sud u Splitu presudom je podnositelju zahtjeva naložio sklopiti ugovor o najmu stana sa zaštićenim najmoprimcem uz ugovorenu mjesečnu zaštićenu najamninu u iznosu od 102,14 kuna (13,56 eura) jer će u protivnom presuda zamijeniti takav ugovor. Podnositeljeva žalba i ustavna tužba su odbijene.

Podnositelj zahtjeva je pred Europskim sudom prigovorio povredi članka 1. Protokola broj 1 uz Konvenciju jer nije mogao ponovno ući u posjed svog stana, a nije mogao ni naplatiti tržišnu najamninu za njegov najam.

Europski sud utvrdio je da je u ovom predmetu došlo do miješanja u vlasnička prava podnositelja - vlasnika stana, budući da je kao najmodavac imao niz ograničenja u ostvarivanju prava na korištenje svoje imovine. Takvo miješanje bilo je zakonito jer je imalo pravnu osnovu u Zakonu o najmu stanova te Uredbi o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine. Miješanje je bilo u skladu s općim interesom zaštite prava drugih, odnosno prava zaštićenih najmoprimaca. Međutim, miješanje nije bilo razmjerno.

U ocjeni je li najmodavcima, vlasnicima takvih nekretnina, nametnut prekomjerni individualni teret, Europski sud je primijetio da su Zakonom o najmu stanova propisana brojna ograničenja za vlasnike. Naime, vlasnici imaju neznatan ili nikakav utjecaj na izbor najmoprimca ili bitne sastojke ugovora o najmu, ulazak vlasnika u posjed stana kao i pravo na otkaz najma podvrgnuti su brojnim strogim ograničenjima, troškovi koje su vlasnici dužni podmiriti (pričuva i održavanje stana, porez na dohodak koji vlasnici stanova plaćaju na zaštićenu najamninu) višestruko nadmašuju iznos zaštićene najamnine koja je čak dvadeset i pet puta manja od tržišne. Europski sud je posebno iznenadila zakonska odredba prema kojoj se visina zaštićene najamnine čini ovisnom o prihodima domaćinstva najmoprimca, dok se prihodi najmodavca uopće ne uzimaju u obzir. To može dovesti do paradoksalne situacije u kojoj stariji najmodavci slabijeg imovnog stanja subvencioniraju stanovanje radno sposobnih najmoprimaca koji primaju plaću. Niti jedno od tih ograničenja, pa ni sam sustav zaštićenog najma, nisu ograničeni nikakvim rokom, zbog čega ta vrsta odnosa može trajati i kroz nekoliko generacija. Naime, članovi obiteljskog domaćinstva najmoprimca, koji su to bili u vrijeme kad je Zakon o najmu stanova stupio na snagu, mogu naslijediti status zaštićenog najmoprimca. Stoga, primjerice, podnositelj zahtjeva – vlasnik stana koji je preminuo tijekom trajanja postupka pred Europskim sudom nije za života mogao koristiti svoj stan, a prema sadašnjim propisima vjerojatno je da to neće moći ni njegov nasljednik.

Pored svega navedenog, u domaćem pravnom sustavu ne postoje nikakva proceduralna jamstva koja bi omogućila postizanje ravnoteže između interesa najmoprimaca i vlasnika stanova.

Razmatrajući pojedinačnu situaciju podnositelja zahtjeva, Europski sud je utvrdio da, iako je stanarsko pravo na podnositeljevom stanu zasnovano 1955. godine, vremensko razdoblje podobno za ispitivanje zahtjeva počelo je tek 6. studenoga 1997., dan nakon stupanja na snagu Konvencije u odnosu na Republiku Hrvatsku, a završilo je podnositeljevom smrću 6. veljače 2011. Dakle, trajalo je više od trinaest godina. U tih trinaest godina, podnositelj - vlasnik stana imao je mjesečni neto dohodak (kada se od zaštićene najamnine oduzme pričuva) u iznosu od 54,81 do 71,67 kuna (od 7,27 do 9,51 eura) od tog stana. Očigledno je da su iznosi o kojima je riječ bili izuzetno niski i teško se mogu smatrati pravičnom naknadom za korištenje

podnositeljevog stana. Štoviše, ti iznosi su bili u očitom nerazmjeru s visinom tržišne najamnine za slične stanove.

Premda države imaju široku slobodu procjene u područjima kao što je stanovanje, ta sloboda procjene nije neograničena i ne smije dovesti do posljedica koje su protivne standardima Konvencije. Opći interes zajednice traži pravednu raspodjelu socijalnog i financijskog tereta, a ne opterećenje samo jedne društvene skupine. Europski sud je stoga zaključio da postojeći pravni propisi u Republici Hrvatskoj kojima je uređen sustav zaštićenog najma nisu ostvarili pravednu raspodjelu socijalnog i financijskog tereta, jer je taj teret neopravdano prebačen na samo jednu društvenu grupu (najmodavce odnosno vlasnike stanova). Tako je u ovom konkretnom slučaju podnositelj zahtjeva morao snositi većinu socijalnih i financijskih obveza stambenog zbrinjavanja zaštićenog najmoprimca. Zbog toga je došlo do povrede njegovog prava na mirno uživanje vlasništva.

Odlučujući o naknadi materijalne štete, Europski sud naglasio je da takva naknada treba pokriti razliku između zaštićene najamnine i odgovarajuće najamnine. Odgovarajuća najamnina ne mora odgovarati tržišnoj najamnini jer su države ovlaštene sniziti najamninu do razine ispod tržišne vrijednosti ako zakonodavna vlast odluči da je naplata tržišne najamnine neprihvatljiva sa stajališta socijalne pravde. U cilju utvrđivanja odgovarajuće najamnine u ovom predmetu, Europski sud izvršio je procjenu uzimajući u obzir informacije dobivene od stranaka o visini tržišne najamnine za usporedive stanove za relevantno razdoblje i zaštićene najmnine koju je podnositelj zahtjeva imao pravo primati u tom istom razdoblju za najam svog stana.

U odnosu na vremensko razdoblje za koje podnositelju pripada pravedna naknada, Europski sud je naveo da je podnositelj zasigurno pretrpio materijalnu štetu od trenutka kada je Konvencija stupila na snagu u odnosu na Republiku Hrvatsku. Međutim, s obzirom da je podnositelj tražio naknadu štete samo za razdoblje od donošenja presude Općinskog suda u Splitu (2. rujna 2002.), Europski sud mu je dodijelio naknadu samo za vremensko razdoblje između tog datuma i datuma njegove smrti. Uzimajući u obzir gore navedene kriterije, Europski sud je naložio državi isplatiti podnositelju zahtjeva pravednu naknadu u iznosu od 8.200,00 eura na ime materijalne štete. Također je podnositelju dosuđen iznos od 1.500,00 eura na ime nematerijalne štete te dodatnih 1.122,00 eura na ime troškova i izdataka.

Europski sud je u presudi *Statileo protiv Hrvatske* (2014.) iznio i vrlo detaljnu ocjenu obveza koje Republika Hrvatska treba ispuniti u izvršenju presude, sukladno članku 46. Konvencije. Izričito je naglasio kako se temeljni problem zbog kojeg je utvrđena povreda Konvencije „tiče samog zakonodavstva“, te nadilazi pojedinačni interes samog podnositelja zahtjeva. Posebno je izdvojio glavne nedostatke postojećeg zakonodavstva (Zakona o najmu stanova, „Narodne novine“, br. 91/96., 48/98., 66/98. i 22/06.), na koje bi svakako trebalo obratiti posebnu pažnju tijekom definiranja i provedbe općih mjera izvršenja:

1. neodgovarajuća visina zaštićene najamnine u smislu zakonskih financijskih tereta koji su nametnuti najmodavcima
2. restriktivni uvjeti za otkaz zaštićenog najma i
3. nepostojanje bilo kakvog vremenskog ograničenja sustava zaštićenog najma.

Dakle, Republika Hrvatska treba poduzeti zakonodavne i/ili druge opće mjere kojima će se na primjeren način postići ravnoteža između interesa vlasnika stanova s jedne, te interesa zajednice i zaštićenih najmoprimaca s druge strane, i kojima će se spriječiti mogućnost daljnjih istovjetnih povreda Konvencije u domaćem pravnom sustavu. U tom smislu Republika Hrvatska treba

osigurati ravnotežu između interesa najmodavaca, uključujući njihovo pravo na ostvarivanje dobiti od njihove imovine, te općeg interesa zajednice, uključujući dostupnost zadovoljavajućeg smještaja za osobe u lošijem položaju u skladu s načelima zaštite vlasničkih prava prema Konvenciji.³

Osim predmeta *Statileo protiv Hrvatske* (presuda od 10. srpnja 2014., broj zahtjeva: 12027/10), u istu skupinu predmeta ulaze sljedeće presude Europskog suda:

- *Mirošević-Anzulović protiv Hrvatske* (presuda od 4. listopada 2016., zahtjev broj 25815/14)
- *Bego i drugi protiv Hrvatske* (presuda od 15. studenoga 2016., zahtjevi broj 35444/12 i dr.)
- *Gošović protiv Hrvatske* (presuda od 4. travnja 2017., zahtjev broj 37006/13)
- *Skelin Hrvoj i Đuričić protiv Hrvatske* (presuda od 10. lipnja 2021., zahtjevi broj 23414/15 i 52161/15)
- *Arambašin protiv Hrvatske* (presuda od 23. lipnja 2022., zahtjevi broj 48981/17 i 49727/17)
- *Hegediš protiv Hrvatske* (presuda od 23. lipnja 2022., zahtjev broj 41306/18).

U predmetu *Mirošević-Anzulović protiv Hrvatske* (2016.) bila je riječ o domaćem sudskom parničnom postupku koji je neuspješno pokrenula vlasnica radi povrata stana kojim se koristi zaštićeni najmoprimac. Podnositeljica zahtjeva, vlasnica stana, tvrdila je pred Europskim sudom da joj je povrijeđeno pravo na mirno uživanje vlasništva zbog nemogućnosti korištenja svog stana koji je u sustavu zaštićenog najma, konkretno, zbog nemogućnosti da naplati odgovarajuću najamninu. Podnositeljica zahtjeva dostavila je Sudu dokument od 11. svibnja 2007. iz kojeg proizlazi da je mjesečna zaštićena najamnina za njezin stan površine 80,58 m² određena u iznosu od 178,73 kuna (23,72 eura), a Vlada Republike Hrvatske dostavila je dokument od 16. travnja 2015. iz kojeg proizlazi da je zaštićena najamnina određena u iznosu od 217,57 kuna (28,88 eura). Prosječna mjesečna najamnina na tržištu nekretnina za najam stana slične veličine (80 m²) kretala se u iznosu od 700,00 eura mjesečno. Podnositeljica kao vlasnica stana nije bila obvezna uplaćivati pričuvu za stan u zajednički fond. Nikada nije platila porez na dohodak ostvaren najmom stana u sustavu zaštićenog najma.

Europski sud se u presudi *Mirošević-Anzulović protiv Hrvatske* (2016.) samo pozvao na presudu *Statileo protiv Hrvatske* (2014.) te je utvrdio povredu članka 1. Protokola broj 1 uz Konvenciju. Podnositeljica zahtjeva nije podnijela zahtjev za naknadu neimovinske štete, a nije specificirala ni potraživanje za troškove i izdatke. Stoga joj je Europski sud dosudio samo iznos od 7.440,00 eura na ime imovinske štete.

U predmetu *Bego i drugi protiv Hrvatske* (2016.) bila je riječ o spojenim predmetima - četirima zahtjevima koje je petero hrvatskih državljana (među kojima su dvoje suvlasnici istog stana) podnijelo Europskom sudu protiv Republike Hrvatske u vezi s domaćim sudskim parničnim postupcima koje su pokrenuli radi isplate vezane uz iznose zaštićene najamnine. Podnositelji zahtjeva, vlasnici stanova, tvrdili su pred Europskim sudom da im je povrijeđeno pravo na mirno uživanje vlasništva zbog nemogućnosti naplate odgovarajuće najamnine za korištenje njihovih stanova koji su u sustavu zaštićenog najma. Podnositelji zahtjeva dostavili su Europskom sudu podatke o mjesečnim iznosima zaštićenih najamnina za njihove stanove. Visina zaštićene najamnine za stan od 59,63 m² prvog podnositelja zahtjeva kretala se u razdoblju od 5. studenoga 1997. do 2016. u rasponu od 99,05 do 174,80 kuna (od 13,5 do 23,20 eura). Visina zaštićene najamnine za stan od 88,73 m² druge podnositeljice zahtjeva kretala se u razdoblju od 5. studenoga 1997. do 2016. u rasponu od 165,57 do 350,62 kuna (od 21,97 do

³ Prikaz presude *Statileo protiv Hrvatske* (2014.) preuzet je iz Analize presude *Statileo protiv Hrvatske* broj zahtjeva 12027/10, koju je izradio Ured zastupnice Republike Hrvatske pred Europskim sudom za ljudska prava, Zagreb, 6. rujna 2021., <https://uredzastupnika.gov.hr/analize-presuda-i-odluka/zastita-vlasnistva/591>.

46,54 eura). Visina zaštićene najamnine za stan od 59,29 m² treće i četvrte podnositeljice zahtjeva kretala se u razdoblju od 5. studenoga 1997. do 2016. u rasponu od 90,71 do 160,08 kuna (od 12,04 do 21,25 eura). Visina zaštićene najamnine za stan od 83,74 m² petog podnositelja zahtjeva kretala se u razdoblju od 5. studenoga 1997. do 2016. u rasponu od 174,81 do 385,61 kuna (od 23,20 do 51,18 eura). Pričuvu su plaćali samo prvi podnositelj zahtjeva (140,00 kuna ili 18,58 eura) te treća i četvrta podnositeljicu zahtjeva, kao suvlasnice istog stana (101,20 kuna ili 13,43 eura). Vlada Republike Hrvatske dostavila je Europskom sudu informacije od Porezne uprave prema kojima se mjesečna tržišna najamnina za stanove u blizini onih koji su u vlasništvu podnositelja zahtjeva u razdoblju od 2005. do 2015. godine kretala u iznosima od 750,00 do 5.320,00 kuna (od 99,54 do 706,09 eura).

Europski sud se u presudi *Bego i drugi protiv Hrvatske* (2016.) također pozvao na presudu *Statileo protiv Hrvatske* (2014.), utvrđujući da „Vlada nije izložila niti jednu činjenicu ili tvrdnju koja bi ga mogla uvjeriti da u ovom predmetu donese drukčiji zaključak“ (§ 31.), te je po toj osnovi ugovorio povredu članka 1. Protokola broj 1 uz Konvenciju.

Međutim, za razliku od predmeta *Statileo protiv Hrvatske* (2014.), podnositelji zahtjeva (*Bego i drugi*) pred domaćim su sudovima zahtijevali naknadu štete zbog neodgovarajuće visine zaštićene najamnine. S obzirom na prirodu tih tužbenih zahtjeva, Europski sud je smatrao da bi u ovom predmetu najprikladniji način popravljivanja posljedica povrede članka 1. Protokola broj 1 uz Konvenciju bilo ponavljanje postupka kojemu se prigovara. Kako domaće pravo dopušta takav način ispravljanja povrede, Europski sud je smatrao da nema razloga dodijeliti podnositeljima zahtjeva bilo kakav iznos u pogledu imovinske štete (§ 41.). Sud je podnositeljima zahtjeva dosudio za pretrpljenu neimovinsku štetu iznose od 1.500,00 eura do 5.000,00 eura, zasebno ili solidarno, te im je priznao troškove i izdatke u visini od 2.236,00 eura do 3.392,00 eura, zasebno ili zajedno.

U predmetu *Gošović protiv Hrvatske* (2017.) bila je riječ o domaćem sudskom parničnom postupku koji je pokrenuo vlasnik radi povrata stana koji koristi zaštićeni najmoprimac. Stan je površine 106,90 m², a zaštićeni najmoprimac plaća mjesečnu najamninu u iznosu od 163,56 kuna (21,71 eura). Podnositelj zahtjeva tvrdio je pred Europskim sudom da je odbijanje domaćih sudova da nalože iseljenje zaštićenog najmoprimeca koji živi u njegovu stanu, zajedno s nemogućnošću naplate odgovarajuće najamnine za najam stana, povrijedilo njegovo pravo na mirno uživanje vlasništva. Prigovorio je tome što je država iznajmila stanove u svojem vlasništvu po cijeni koja je deset puta veća od cijene koju je nametnula za iznajmljivanje stanova u privatnom vlasništvu prema sustavu zaštićenog najma. Europski sud ocijenio je da se ovaj predmet ni u kojem relevantnom pogledu ne razlikuje od predmeta *Statileo protiv Hrvatske* (2014.) te je utvrdio povredu članka 1. Protokola broj 1 uz Konvenciju.

S obzirom na to da je podnositelj u svom zahtjevu tražio naknadu za imovinsku štetu samo za posljednjih deset godina (iako mu naknada pripada od 5. studenoga 1997., dana kada je Konvencija stupila na snagu u odnosu na Republiku Hrvatsku), Europski sud dosudio je podnositelju zahtjeva iznos za deset godina od 21.160,00 eura na ime imovinske štete te 5.000,00 eura po osnovi pretrpljene neimovinske štete. Podnositelj nije podnio nikakav zahtjev za naknadu troškova i izdataka nastalih tijekom postupka pred domaćim sudovima i pred Europskim sudom.

U predmetu *Skelin-Hrvoj i Đuričić protiv Hrvatske* (2021.) bila je riječ o spojenim predmetima. Prva podnositeljica zahtjeva *Skelin-Hrvoj* odbila je sklopiti ugovor o najmu stana s ugovorenim zaštićenom najamninom u skladu sa Zakonom o najmu stanova s osobom koja u njezinu stanu

živi od 1945. godine. Dana 17. srpnja 1997. ta je osoba (stanar) podnijela tužbu protiv prve podnositeljice Općinskom sudu u Zagrebu tražeći utvrđivanje pravnog statusa zaštićene najmoprimke i donošenje presude koja će zamijeniti takav ugovor. Drugi podnositelj zahtjeva *Đuričić* također je izgubio spor u kojem je osoba u statusu zaštićenog najmoprimca stanovala u stanu u vlasništvu njegovog prednika jer je sud donio presudu koja zamjenjuje ugovor o najmu stana sa zaštićenom najamninom. Podnositelji zahtjeva prigovorili su pred Europskim sudom zbog nemogućnosti da se koriste svojim stanovima i da naplate odgovarajuću najamninu od svojih stanara, kojima je sudskim putem utvrđen pravni status zaštićenih najmoprimaca. Visina mjesečne zaštićene najmnine za stan od 64,32 m² prve podnositeljice zahtjeva kretala se u razdoblju od 1. prosinca 1997. do 28. veljače 2018. u rasponu od 129,61 do 304,24 kuna (od 17,20 do 40,38 eura), a prosječna mjesečna tržišna najamnina iznosila je oko 500,00 eura (okvirna zbirna procjena). Mjesečna zaštićena najamnina za stan drugog podnositelja zahtjeva površine 99,84 m² bila je određena u iznosu od 268,56 kuna (35,64 eura) u razdoblju nakon što je Konvencija stupila na snagu u odnosu na Republiku Hrvatsku (5. studenoga 1997.), a prosječna mjesečna tržišna najamnina iznosila je oko 800,00 eura (okvirna zbirna procjena).

U ovom je predmetu Europski sud ponovio da nerazmjern i prekomjern teret nametnut vlasnicima stanova, koji je posljedica primjene sustava kontrole najmnine, proizlazi iz samog nacionalnog zakonodavstva. U takvim okolnostima, Europski sud je smatrao da prva podnositeljica zahtjeva nije mogla djelotvorno osporiti iznos zaštićene najmnine ni svoju nemogućnost da bezuvjetno povрати posjed svog stana u kontekstu parničnog postupka koji je protivna stranka pokrenula tražeći presudu koja zamjenjuje ugovor sa zaštićenom najamninom. Prva podnositeljica zahtjeva nije imala na raspolaganju ni bilo koji drugi pravni put za djelotvorno rješavanje svojih pritužbi. Iz toga slijedi da je povreda te vrste predstavljala trajnu situaciju pa rok za podnošenje zahtjeva Europskom sudu „nikada nije počeo teći“ (§ 51.).

Kao i u predmetu *Statileo*, Europski sud je naglasio da naknada materijalne štete treba pokriti razliku između zaštićene najmnine i odgovarajuće najmnine. U cilju utvrđenja odgovarajuće najmnine Europski sud je izradio procjenu uzimajući u obzir informacije dobivene od stranaka o visini tržišne najmnine za usporedive stanove za relevantno razdoblje i zaštićene najmnine koju je podnositelj zahtjeva imao pravo primati u tom istom razdoblju za najam svog stana. Kao vremensko razdoblje za izračun naknade za prvu podnositeljicu je uzeto u obzir razdoblje od 1. prosinca 1997. (od kada je tražila naknadu) do kraja veljače 2018. godine, dok je za drugog podnositelja uzeto u obzir razdoblje od 5. studenoga 1997. (datum stupanja na snagu Konvencije) do 2018. godine. Sukladno tim kriterijima, Europski sud je prvoj podnositeljici dosudio iznos od 54.200,00 eura, a drugom podnositelju iznos od 95.100,00 eura na ime naknade materijalne štete. Također, svakom podnositelju zahtjeva dosuđen je iznos od 5.000,00 eura na ime nematerijalne štete te dodatnih 1.245,00 eura prvoj podnositeljici i 1.000,00 eura drugom podnositelju na ime troškova i izdataka.

U predmetu *Arambašin protiv Hrvatske* (2022.) bila je riječ o dvjema podnositeljicama zahtjeva, suvlasticama dvaju stanova u Splitu površine 72,00 i 126,50 m², u kojima žive zaštićeni najmoprimci. Podnositeljice su 2009. godine podnijele tužbu pred domaćim sudom tražeći iseljenje zaštićenih najmoprimaca i članova njihovih kućanstava, ali su izgubile spor. Podnositeljice zahtjeva su pred Europskim sudom prigovorile, na temelju članka 1. Protokola broj 1 uz Konvenciju, da se nisu mogle koristiti svojim stanovima ni naplaćivati odgovarajuću najamninu.

Europski sud i u ovoj je presudi utvrdio da povreda Konvencije proizlazi iz samog hrvatskog zakonodavstva pa podnositelji nisu mogli učinkovito pobijati visinu zaštićene najmnine pred

hrvatskim sudovima ili vratiti u posjed svoje stanove. Također je primijetio da su hrvatski sudovi recentno razvili praksu prema kojoj vlasnici stanova mogu tražiti isplatu razlike između visine tržišne i zaštićene najamnine u građanskim postupcima pred hrvatskim sudovima. Međutim, nova sudska praksa ustalila se tek nakon što su podnositeljice podnijele zahtjev Europskom sudu, pa od nje nisu mogle imati koristi. Navodi se relevantni dio presude *Arambašin*:

„13. Sud prima na znanje tvrdnju Vlade da se domaća sudska praksa u međuvremenu razvila i da najmodavci sada mogu tražiti naknadu za razliku između zaštićene i tržišne najamnine pred građanskim sudovima. Međutim, relevantni dokazi o tom razvoju sudske prakse nisu dvije presude drugostupanjskih sudova iz studenoga 2017. i siječnja 2018. na koje se Vlada pozvala, već presuda Vrhovnog suda od 19. prosinca 2018. na koju se Vlada pozvala u svojem revidiranom akcijskom planu od 30. rujna 2021. dostavljenom Odboru ministara u procesu izvršenja presuda u skupini predmeta *Statileo*. To je stoga što se ne može reći da je doista došlo do pomaka u postojećoj sudskoj praksi sve dok Vrhovni sud ili Ustavni sud nije potvrdio stajališta nižih sudova.

14. Nadalje, u predmetima kao što je ovaj, ako je predmetno pravno sredstvo rezultat tumačenja od strane sudova, u pravilu je potrebno šest mjeseci da takav razvoj sudske prakse dosegne dovoljan stupanj pravne sigurnosti prije nego što se može smatrati da je javnost zaista postala svjesna domaće odluke kojom je utvrđeno to pravno sredstvo i prije nego što dotične osobe imaju mogućnost i obvezu iskoristiti ga (vidi, primjerice, *Kirinčić i drugi protiv Hrvatske*, broj 31386/17, § 115., 30. srpnja 2020.).“

Europski sud je podnositeljicama zahtjeva *Arambašin* dosudio iznos od 106.200,00 eura (zajedno) na ime materijalne štete, koji predstavlja razliku između zaštićene i odgovarajuće najamnine. Svakoj podnositeljici zahtjeva dosudio je na ime naknade nematerijalne štete iznos od 5.000,00 eura. Svakoj podnositeljici zahtjeva dosudio je na ime naknade troškova i izdataka iznos od 1.670,00 eura.

U predmetu *Hegediš protiv Hrvatske* (2022.) bila je riječ o podnositeljici zahtjeva koja je vlasnica stana u Zagrebu površine 71,30 m² u kojem živi zaštićena najmoprimeka, a koja je 2012. godine podnijela tužbu pred domaćim sudom tražeći iseljenje zaštićene najmoprimeke i člana njezina kućanstva. Izgubila je taj spor. Podnositeljica zahtjeva je pred Europskim sudom prigovorila, na temelju članka 1. Protokola broj 1 uz Konvenciju, da joj je odlukama kojima su domaći sudovi odbili naložiti iseljenje najmoprimeke nametnut nerazmjerni teret jer nije imala u vlasništvu bilo koju drugu nekretninu kojom bi riješila svoje stambeno pitanje. Nadalje, troškovi pričuve koju je bila dužna plaćati kao vlasnica stana u kojem živi zaštićena najmoprimeka i najamnine za stan u kojem je ona živjela bili su veći od iznosa zaštićene najamnine koju je imala pravo primati.

Europski sud prvo je utvrdio da je, za razliku od drugih predmeta (*Statileo*, *Bego* i drugi), koji se odnose na ograničenja prava najmodavaca nametnuta sustavom zaštićenog najma, podnositeljica zahtjeva u ovom predmetu prigovorila samo svojoj nemogućnosti da iseli zaštićenu najmoprimeku i useli se u svoj stan, a nije prigovorila neodgovarajućem iznosu (zaštićene) najamnine. Međutim, Sud je ocijenio kako su „ta dva ograničenja prava najmodavaca neraskidivo povezana jer je iznos zaštićene najamnine ključan element u određivanju uspostavlja li se ograničenjem u odnosu na raskid ugovora o najmu stana sa zaštićenom najmninom potrebna pravična ravnoteža između općih interesa zajednice i prava vlasništva najmodavaca“ (§ 6.).

Europski sud također je primijetio da mu je Vlada Republike Hrvatske dostavila presudu Vrhovnog suda broj: Rev 2364/2016-3 od 19. prosinca 2018. „kojom se utvrđuje kompenzacijsko pravno sredstvo“, ali „nije dostavila primjere iz sudske prakse koji ukazuju na sličan razvoj sudske prakse u vezi s tužbom radi iseljenja“ (§§ 11. do 13.).

Podnositeljica zahtjeva potraživala je iznos od 50.000,00 eura na ime naknade materijalne štete, koji odgovara šteti na njezinu stanu koju je uzrokovala zaštićena najmoprimka, troškovima popravka i održavanja stana koje je snosila te pričuvi koju je plaćala. Potraživala je i 30.000,00 eura na ime naknade nematerijalne štete i 1.040,00 eura na ime troškova i izdataka nastalih pred domaćim sudovima. Europski sud utvrdio je da ne postoji uzročno-posljedična veza između podnositeljčina potraživanja na ime materijalne štete i utvrđene povrede. Kao vlasnica stana u svakom bi slučaju morala plaćati pričuvu i obavljati potrebne popravke. Ako je štetu u stanu doista uzrokovala zaštićena najmoprimka, podnositeljica je mogla podnijeti tužbu za naknadu štete protiv najmoprimke na temelju članka 15. Zakona o najmu stanova. S druge strane, podnositeljica zahtjeva nije potraživala naknadu razlike između zaštićene najamnine i odgovarajuće najamnine. Nije potraživala ni naknadu razlike između, s jedne strane, pričuve i najamnine koje je morala plaćati za stan u kojem živi i, s druge strane, zaštićene najamnine. Sud je stoga odbacio zahtjev podnositeljice za naknadu materijalne štete, ali je uputio podnositeljicu „da ona sada može tražiti takvu naknadu pred domaćim sudovima“ (§ 21.). Iz istih razloga je odbacio i njezin zahtjev za troškove i izdatke. Presudio je da Republika Hrvatska mora isplatiti podnositeljici zahtjeva na ime naknade nematerijalne štete iznos od 5.000,00 eura.

a) Izvršenje presuda Europskog suda u skupini predmeta *Statileo* do 2018. godine

Izvršenje svih navedenih presuda u skupini predmeta *Statileo* Odbor ministara Vijeća Europe (u daljnjem tekstu: Odbor ministara) stavio je pod "pojačani nadzor" jer je riječ o presudama u kojima Europski sud utvrđuje postojanje značajnog strukturnog, zakonodavnog problema, i to godinama nakon izlaska Republike Hrvatske iz nedemokratskog sustava.

Ured zastupnice Republike Hrvatske pred Europskim sudom za ljudska prava sastavio je i Odboru ministara dostavio Akcijski plan u predmetu *Statileo*, DH-DD(2015)658 od 17. lipnja 2015.,⁴ prema kojem su se do kraja 2015. godine trebali provesti javna rasprava te utvrditi Prijedlog zakona o izmjeni i dopuni Zakona o najmu stanova radi rasprave i donošenja u Hrvatskome saboru, kako bi se novelom Zakona o najmu stanova riješili problemi utvrđeni presudama Europskog suda u skupini predmeta *Statileo*. Međutim, to se nije dogodilo do 2018. godine. U P.Z.-u broj 293/2018 u tom je smislu utvrđeno sljedeće:

„Prema podacima dobivenim od Ureda zastupnika Republike Hrvatske pred Europskim sudom za ljudska prava (ne)postojanje napretka u izvršenju predmetne presude Odbor je razmatrao na sastanku održanom od 20. do 22. rujna 2016. godine te je donio odluku kojom poziva Republiku Hrvatsku da dostavi posljednji tekst nacрта izmjena odgovarajućih propisa kako bi mogli procijeniti jesu li isti u skladu sa zaključcima Europskog suda za ljudska prava i kojom snažno potiče Republiku Hrvatsku na intenziviranje napora u cilju pronalaženja sveobuhvatnog rješenja predmetnog problema. Na sastanku Odbora održanom od 7. do 9. ožujka 2017. godine, presuda *Statileo* razmatrana je bez rasprave, te je donesena odluka kojom se, uz naglašavanje urgentne

⁴ Odbor ministara Vijeća Europe, [https://hudoc.exec.coe.int/eng#%7B%22EXECIdentifier%22:%5B%22DH-DD\(2015\)658E%22%5D%7D](https://hudoc.exec.coe.int/eng#%7B%22EXECIdentifier%22:%5B%22DH-DD(2015)658E%22%5D%7D).

potrebe pronalaženja brzog rješenja problema zaštićenog najma, koje može biti od utjecaja na tisuće pojedinaca, potiču hrvatske vlasti da, bez ikakve odgode, poduzmu potrebne zakonodavne mjere sukladno naznakama Europskog suda za ljudska prava, da Odboru dostave informacije o zakonodavnom procesu kao i trenutnoj verziji nacrtu zakona, te da odlučuju nastaviti razmatranje predmeta najkasnije na svom sastanku u rujnu 2017. godine. Na sastanku Odbora održanom od 19. do 21. rujna 2017. godine, razmotreno je postupanje Republike Hrvatske u implementaciji mjera izvršenja *Statileo* grupe presuda, te su primijetili da su hrvatske vlasti izradile nacrt izmjena i dopuna Zakona koji je usmjeren na rješavanje glavnih nedostataka iz važećeg Zakona koje je identificirao Europski sud za ljudska prava; konkretno neprimjerenu visinu zaštićene najamnine, restriktivne uvjete za raskid zaštićenog najma i nepostojanje vremenskog ograničenja sustava zaštićenog najma, te su imajući u vidu vrijeme koje je dosad proteklo od konačnosti vodeće presude *Statileo*, naglasili da je od presudne važnosti da se postupak donošenja zakona nužan za izvršenje ove presude privede kraju bez daljnjeg odugovlačenja, te snažno potaknuli vlasti da pojačaju napore s ciljem donošenja zakonskih izmjena kao pitanja od najveće važnosti te su u tom kontekstu pozvali vlasti da Odboru dostave informacije o njihovom donošenju najkasnije do 31. prosinca 2017. godine. Valja istaknuti da u slučaju da država odugovlači s izvršenjem bilo koje presude ili iz njenog držanja (nepoduzimanja konkretnih mjera za izvršenje presude) proizlazi da država odbija izvršiti presudu, Odbor ima na raspolaganju niz političko-pravnih mehanizama kojima može izvršiti pritisak na državu da ispuni svoju međunarodnu obvezu izvršenja presude Europskog suda za ljudska prava.“ (str. 15. P.Z.-a broj 293/2018).

1.5. Zakon o izmjenama i dopuni Zakona o najmu stanova iz 2018. godine

Zakonom o o izmjenama i dopuni Zakona o najmu stanova, koji je 9. saziv Hrvatskoga sabora donio na 8. sjednici 13. srpnja 2018. („Narodne novine“, broj 68/18.; u daljnjem tekstu: ZIDZoNS/18), pokušale su se ispuniti obveze koje su za Republiku Hrvatsku proizlazile iz Odluke Ustavnog suda iz 1998. godine, te međunarodne pravne obveze Republike Hrvatske koje su proizlazile iz presuda Europskog suda donesenih u skupini predmeta *Statileo*.

ZIDZoNS-om/18 zakonodavac je proveo i Odluku Ustavnog suda iz 1998. godine. Na te zakonodavne intervencije Ustavni sud, u provedbi ustavnosudske kontrole ZIDZoNS-a/18, nije imao prigovora.

Temeljni je predmet uređenja Zakona o najmu stanova iz 1996. godine građanskopravni institut najma stanova (s elementima "klasičnog" obveznopravnog odnosa iz ugovora o najmu). Međutim, u prijelaznim odredbama Glave XIII. uređeni su i pravni status te prava i obveze bivših nositelja stanarskog prava. Preciznije, Zakon o najmu stanova iz 1996. godine sadržavao je 19 prijelaznih članaka, pri čemu je Ustavni sud u Odluci iz 1998. godine, kako je prethodno rečeno, ukinuo prijelazne odredbe članka 31. stavka 2. podstavka 3., članka 39. i članka 40. stavka 2.

Prema utvrđenju Ustavnog suda, navedene prijelazne odredbe Zakona o najmu stanova iz 1996. godine (a prije njih i odredbe Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo iz 1991. godine) nedvojbeno su imale „tranzicijsko obilježje“ jer su promijenile „pravno-politički koncept stanarskih prava“ tako da su kategorije dotadašnjih nositelja stanarskih prava "prevedene" u kategoriju (zaštićenih) najmoprimaca, a njihova prava odnosno obveze

inkorporirane su u zakon kojim se uređuje obveznopravni odnos iz ugovora o najmu, uz uvažavanje specifičnosti njihova položaja (Odluka Ustavnog suda iz 2020. godine, točka 21.).

Riječima Ustavnog suda, ZIDZoNS-om/18 zakonodavac je u pravnom poretku Republike Hrvatske pokušao „ugasiti“ i taj tranzicijski oblik najma stanova. „Pojednostavljeno i svedeno na najosnovnije elemente ..., to znači: ZIDZoNS-om/18 određeno je postepeno povećavanje iznosa zaštićenih najamnina radi njihovog niveliranja s tržišnim najamninama kroz razdoblje od stupanja zakona na snagu do 31. kolovoza 2023., kao i prestanak zaštićenog najma, te obveza iseljenja zaštićenih najmoprimaca najkasnije 1. rujna 2023., ako ne sklope nove ugovore o najmu stana ili ako ZoNS-om nije propisano drukčije“ (Odluka Ustavnog suda iz 2020. godine, točka 21.).

Ta je zakonodavna rješenja Ustavni sud u Odluci iz 2020. godine ocijenio nesuglasnima s Ustavom.

1.6. Odluka Ustavnog suda broj: U-I-3242/2018 i dr. od 14. rujna 2020.

Odlukom Ustavnog suda iz 2020. godine, to jest odlukom i rješenjem broj: U-I-3242/2018 i dr. od 14. rujna 2020., ukinute su odredbe članaka 28.a, 28.b, 28.c, 28.d, 28.e, 28.f, 28.g, 28.h, 28.i, 28.j, 28.k, 28.l., 28.m i 28.n Zakona o najmu stanova („Narodne novine“, br. 91/96., 48/98., 66/98., 22/06. i 68/18.) i članka 6. Zakona o izmjenama i dopuni Zakona o najmu stanova - ZIDZoNS-a/18 („Narodne novine“, broj 68/18.) (u daljnjem tekstu: odluka Ustavnog suda iz 2020. godine).

Ustavni sud je u odluci iz 2020. utvrdio da je zakonodavac ZIDZoNS-om/18 „trebao ostvariti sljedeći cilj: normativno valorizirati (zaštititi) interese najmodavaca (jer je ocijenjeno da postojeći zakonodavni model nedovoljno štiti njihova prava i da je prekomjeran teret na najmodavcima, vlasnicima stanova u privatnom vlasništvu), uključujući njihovo pravo na ostvarivanje dobiti od vlastite imovine, sve u skladu s načelima zaštite vlasničkih prava prema Ustavu i Konvenciji“, ali je u u ostvarivanju tog cilja zakonodavac istodobno bio dužan „voditi računa i o općem interesu zajednice, uključujući dostupnost zadovoljavajućeg smještaja za one u lošijem položaju, u konkretnom slučaju zaštićenih najmoprimaca. Dakle, bio je dužan uspostaviti ravnotežu između dvaju suprotstavljenih interesa: najmodavaca, s jedne strane, i zaštićenih najmoprimaca te općeg interesa zajednice, s druge strane“ (točka 27.). Sažeto, Ustavni sud je u odluci iz 2020. zaključio sljedeće:

„32.6. ... Ustavni sud smatra da osporena dopuna ZoNS-a, kao cjelina, predstavlja prijelazno pravno uređenje za koje se može zaključiti da je pri njegovom oblikovanju zakonodavac uvažio objektivne okolnosti u kojima su se našli zaštićeni najmoprimci, iznimno dugo trajanje najprije sustava stanarskih prava, a zatim sustava zaštićenih najмова, te da je predvidio mjere koje su sposobne osigurati vladavinu prava i pružiti sigurnost i izvjesnost adresatima zakona u prijelaznom razdoblju, odnosno u određenoj mjeri 'amortizirati' učinke postupne eliminacije zaštićenog najma stanova iz pravnog poretku Republike Hrvatske i učiniti ih manje opterećujućim za zaštićene najmoprimce. Ustavni sud prihvaća da zadaća zakonodavca nije ni bila zaštićenim najmoprimcima osigurati pravni i faktični položaj istovjetan ili u svemu ekvivalentan onome koji gube, već je prije svega bila zaštititi prava vlasnika, a da pritom ne dođe do nerazmjernog zahvata u prava zaštićenih najmoprimaca, tako da on ne prelazi mjeru nužnog u danim okolnostima. Međutim, Ustavni sud utvrđuje da je zakonodavac ostvarujući taj cilj nametnuo prekomjeran teret zaštićenim najmoprimcima što posljedično znači da nije

ispunio pozitivnu obvezu države u postizanju osjetljive ravnoteže između vlasnika stanova, s jedne strane, i zaštićenih najmoprimaca, s druge strane.“

Prekomjerni teret koji trpe zaštićeni najmoprimci očituje se u tome što predviđene zakonske mjere, sagledaju li se „u kontekstu položaja u kojem su se našli zaštićeni najmoprimci i članovi njihovih obitelji koji nakon desetljeća boravka i življenja u stanu za koji su emotivno vezani i koji smatraju domom, a u koji su nerijetko ulagali i znatna financijska sredstva,... ne ispunjavaju zahtjeve razmjernosti iz članka 16. Ustava, odnosno da je njima prekomjeran teret nametnut zaštićenim najmoprimcima koji osim navedene prednosti moraju u potpunosti snositi financijski teret iseljenja iz dosadašnjeg doma i osiguravanja novog stambenog smještaja“ (točka 32.5. odluke Ustavnog suda iz 2020. godine).

Člankom 55. stavkom 2. Ustavnog zakona o Ustavnom sudu Republike Hrvatske propisano je da ukinuti zakon i drugi propis, odnosno njihove ukinute odredbe, prestaju važiti danom objave odluke Ustavnog suda u „Narodnim novinama“, ako Ustavni sud ne odredi drugi rok. Slijedom toga, ukinute odredbe Zakona o najmu stanova prestale su važiti 25. rujna 2020., danom objave odluke Ustavnog suda iz 2020. godine u „Narodnim novinama“.

S obzirom na to da su odlukom Ustavnog suda iz 2020. godine ukinute odredbe ZIDZoNS-a/18 koje su propisivale povećavanje iznosa zaštićene najamnine, od dana njihova ukidanja 25. rujna 2020. zaštićeni najmoprimci ponovo plaćaju najmninu kakvu su plaćali prije stupanja na snagu ZIDZoNS-a/18, to jest onu koju su plaćali prije 31. kolovoza 2018. Nadalje, Odlukom Ustavnog suda iz 2020. godine ukinute su i odredbe ZIDZoNS-a/18 koje su propisivale da su zaštićeni najmoprimci i zaštićeni podstanari najkasnije do 1. rujna 2023. dužni iseliti iz stana u vlasništvu fizičkih osoba ako s najmodavcem nisu sklopili novi ugovor. To znači da više ne postoji obveza iseljenja zaštićenog najmoprimca iz stana nakon 1. rujna 2023. jer se ponovo osnažila zakonska obveza sklapanja ugovora između najmodavca i zaštićenog najmoprimca na neodređeno vrijeme.

Ukratko, nakon odluke Ustavnog suda iz 2020. godine, stanje se u osnovi vratilo na ono koje je postojalo prije stupanja na snagu ZIDZoNS-a/18, pri čemu se stanje prije 2018. godine nije bitno razlikovalo od onog koje je postojalo još od odluke Ustavnog suda iz 1998. godine. Drugim riječima, nakon odluke Ustavnog suda iz 2020. godine ima se smatrati da obveze Republike Hrvatske, utvrđene u presudi Europskog suda *Statileo protiv Hrvatske* iz 2014. godine te skupini srodnih predmeta, i dalje nisu izvršene.

Ta je činjenica zahtijevala reviziju, odnosno daljnje ažuriranje Akcijskog plana Vlade Republike Hrvatske za skupinu predmeta *Statileo protiv Hrvatske* u odnosu na onaj iz 2015. godine.

1.7. Ažurirani Akcijski plan Vlade Republike Hrvatske za skupinu predmeta Statileo protiv Hrvatske od 6. ožujka 2023. i novi smjer zakonodavnog uređenja izvršenja presuda Europskog suda u skupini predmeta Statileo iznesen na 1468. sastanku (o ljudskim pravima) zamjenika ministara Vijeća Europe 6. lipnja 2023.

Vlada Republike Hrvatske dostavila je Odboru ministara Vijeća Europe 23. ožujka 2023. ažurirani Akcijski plan Vlade Republike Hrvatske za skupinu predmeta *Statileo protiv*

Hrvatske, koji je isti dan zaprimljen u Tajništvu Odbora ministara pod oznakom: DH-DD(2023)362 (u daljnjem tekstu: Akcijski plan/2023).⁵

U točki 52. Akcijskog plana/2023 utvrđeno je da je 17. siječnja 2023., nakon ostavke dotadašnjeg ministra, Hrvatski sabor potvrdio novog ministra prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, te je ponovljeno da su izmjene i dopune Zakona o najmu stanova u pripremi.

Činjenica da je Akcijskim planom/2023 potvrđeno kako su u izradi zakonska rješenja nakon odluke Ustavnog suda iz 2020. godine, a da su na 1468. sastanku o ljudskim pravima u Strasbourgu, održanom 6. lipnja 2023., zamjenici ministara upoznati s novim smjerom zakonodavnog uređenja izvršenja presuda Europskog suda u skupini predmeta *Statileo*, osnova su za to da se u ovom Zakonu uz datum 6. lipnja 2023. vezuju pojedina zakonska rješenja. Tim više što je nadležni ministar osnovao novu radnu skupinu za pripremu ovoga Zakona (u koju je reimenovao većinu članova prethodne radne skupine koja je radila na izmjenama i dopunama Zakona o najmu stanova). Taj čin također označava novo zakonodavno usmjerenje prema posebnom zakonu (umjesto izmjena i dopuna Zakona o najmu stanova) radi izvršenja presuda Europskog suda u skupini predmeta *Statileo* i odluke Ustavnog suda iz 2020. godine.

U Ažuriranom Akcijskom planu od 23. ožujka 2023. Vlada Republike Hrvatske upoznala je Odbor ministara Vijeća Europe, između ostaloga, i s „razvojem sudske prakse Vrhovnog suda o kompenzacijskom pravnom lijeku“.

1.8. Razvitak sudske prakse Vrhovnog suda o kompenzacijskom pravnom lijeku

Nakon presude *Statileo protiv Hrvatske* (2014.) određeni broj vlasnika stanova u kojima stanuju zaštićeni najmoprimci po osnovi bivšeg stanarskog prava s uspjehom su podnijeli tužbe pred sudovima Republike Hrvatske kojima traže naknadu pretrpljene materijalne štete nastale kao rezultat kršenja njihovog prava na mirno uživanje vlasništva.

Europski sud je u presudama *Arambašin protiv Hrvatske* (2022.) i *Hegediš protiv Hrvatske* (2022.) primijetio taj razvoj domaće sudske prakse, potvrđujući da najmodavci mogu tražiti naknadu za razliku između zaštićene i tržišne najamnine pred građanskim sudovima u Republici Hrvatskoj. Prema utvrđenju Europskog suda, relevantni dokaz o takvom razvoju sudske prakse je presuda Vrhovnog suda broj: Rev 2364/2016-3 od 19. prosinca 2018.

U predmetu broj: Rev 2364/2016 bila je riječ o zahtjev tužitelja (fizičke osobe) na isplatu razlike između zaštićene najamnine i slobodno ugovorene tržišne cijene najma stana u S. Tužitelj je svoj zahtjev temeljio na tvrdnji „da trpi štetu jer nije u mogućnosti slobodno ugovoriti najmninu za stan čiji je vlasnik, čime smatra da je ograničen u izvršavanju svojih vlasničkih prava, slijedom čega potražuje iznos od 342.879,34 kuna s pripadajućom zateznom kamatom, kao i na tvrdnji da iz istih razloga trpi štetu zbog povrede prava osobnosti, s kojeg osnova potražuje iznos od 150.000,00 kuna“.

Prema shvaćanju nižestupanskih sudova u tom predmetu, odredbe Zakona o najmu stanova koje reguliraju pitanje zaštićenih najmoprimaca i zaštićene najamnine na stanovima u privatnom vlasništvu nisu protivne ni Ustavu ni Konvenciji. Osim toga, „nižestupanski sudovi su ocijenili da tužitelj nije dokazao da je potpuno izvjesno da bi on za utuženo razdoblje ostvario

⁵ Odbor ministara Vijeća Europe, [https://hudoc.exec.coe.int/eng#%7B%22EXECIdentifier%22:%5B%22DH-DD\(2023\)362E%22%5D%7D](https://hudoc.exec.coe.int/eng#%7B%22EXECIdentifier%22:%5B%22DH-DD(2023)362E%22%5D%7D).

upravo iznose tržišne najamnine te da bi uopće predmetnu nekretninu iznajmio za takvu cijenu“. Konačno, nižestupanjski sudovi su ocijenili da tužitelj nije dokazao postojanje pretpostavki za naknadu štete zbog povrede prava osobnosti, uz obrazloženje da, osim što na strani tuženice ne postoji protupravnost zbog donošenja Zakona o najmu stanova i uvođenja instituta zaštićene najamnine, tužitelj nije dokazao kojim štetnim radnjama tuženice bi tužitelju bila počinjena šteta radi koje bi on trpio fizičke bolove, strah, duševne bolove zbog smanjenja životne aktivnosti te imao potrebu za tuđom pomoći i njegom, kao što nije dokazao ni postojanje svoje bolesti vezano za bilo koju štetnu radnju tuženice jer tužitelj osim svojeg iskaza i iskaza svoje supruge nije priložio niti predložio kakav drugi relevantni dokaz.

U presudi broj: Rev 2364/2016-3 od 19. prosinca 2018., kojom je prihvatio reviziju tužitelja protiv Republike Hrvatske „radi isplate“, Vrhovni sud je između ostaloga utvrdio sljedeća načelna pravna stajališta:

„Suprotno ocjeni nižestupanjskih sudova, u postupanju tuženice u odnosu na reguliranje zaštićenih najmoprimaca na stanovima u privatnom vlasništvu, ima protupravnosti, jer takvo postupanje predstavlja povredu Ustavom i Konvencijom za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda zajamčenog prava vlasništva.

Naime, sustav zaštićenog najma, uveden Zakonom o najmu stanova kojim se vlasnicima stanova u kojima žive zaštićeni najmoprimci nameće teret stambenog zbrinjavanja zaštićenih najmoprimaca, predstavlja miješanje u pravo na mirno uživanje vlasništva koje vlasnicima nameće nerazmjern i pretjeran teret, protivno odredbi čl. 1. Protokola 1. uz Konvenciju za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda (presuda Europskog suda za ljudska prava u predmetu Statileo protiv Hrvatske od 10. srpnja 2014.).

Prema pravnom shvaćanju ovog suda zbog povrede Ustavom i Konvencijom zajamčenog prava vlasništva, Republika Hrvatska je dužna vlasnicima stanova u kojima žive zaštićeni najmoprimci naknaditi štetu. Vlasnici stanova imaju pravo na naknadu imovinske štete u visini razlike između tržišne najamnine i zaštićene najamnine, a i pravo na pravičnu novčanu naknadu za neimovinsku štetu.

Suprotno stajalištu nižestupanjskih sudova, vlasnik stana ne treba dokazati da bi predmetnu nekretninu iznajmio i to za iznos tržišne najamnine jer se na taj način traži od vlasnika da dokaže nemoguće s obzirom na to da vlasnik zbog nametnutih ograničenja prava vlasništva nije ni mogao iznajmljivati predmetnu nekretninu, već je dovoljno dokazati visinu tržišne najamnine na istoj ili sličnoj lokaciji u utuženom razdoblju i visinu zaštićene najamnine na koju vlasnik ima pravo.

Također, suprotno stajalištu nižestupanjskih sudova postojanje fizičkih bolova, straha ili duševnih bolova ne predstavlja pravnu osnovu za ostvarivanje prava na neimovinsku štetu, već samo okolnosti koje sud uzima u obzir pri odlučivanju o visini pravične novčane naknade u smislu odredbe čl. 1100. Zakona o obveznim odnosima ('Narodne novine' broj 35/05), koji je ovdje mjerodavan s obzirom na navode tužitelja o vremenu nastanka štete.“.

Daljnja relevantna načelna pravna stajališta Vrhovnog suda utvrđena su u presudi i rješenju broj: Rev 1104/2018-3 od 22. siječnja 2019. U tom se predmetu Vrhovni sud bavio, osim pitanjima naknade štete, i pitanjem zastare potraživanja razlike između zaštićene najamnine i slobodno ugovorene tržišne cijene najma stana.

U predmetu broj: Rev 1104/2018 bila je riječ o zahtjevu tužiteljice S. S. T. za isplatu štete kao razlike između tržišne i zaštićene najamnine za stan u vlasništvu tužiteljice, koji je u najmu zaštićene stanarke na temelju presude koja zamjenjuje ugovor o najmu stana sa zaštićenom stanarinom. Presudom Općinskog građanskog suda u Zagrebu poslovni broj P-5666/15-17 od 11. svibnja 2016. naloženo je tuženici Republici Hrvatskoj isplatiti tužiteljici S. S. T. iznos od 250.399,99 kuna sa zakonskim zateznim kamatama na pojedinačne iznose i po stopi kako je određeno u izreci, kao i naknaditi joj troškove parničnog postupka u iznosu od 23.479,00 kuna sa zakonskim zateznim kamatama počevši od 11. svibnja 2016., po stopi preciznije određenoj u izreci, sve u roku 15 dana. Presudom suda drugog stupnja djelomično je potvrđena, a djelomično preinačena presuda prvostupanjskog suda u odnosu na dosuđene iznose.

Tužiteljica je u podnesenoj reviziji postavila sljedeće materijalnopravno pitanje: „Od kada teče zastara tražbine naknade štete koju vlasnici stanova opterećenih pravima tzv. zaštićenih najmoprimaca potražuju od Republike Hrvatske, zbog ograničenja prava na mirno uživanje prava vlasništva, a koja se sastoji u razlici između tržišne i zaštićene najamnine na temelju odredbi ZNS?“ Vrhovni sud je na to pitanje odgovorio kako slijedi:

„Predmetna tražbina tužiteljice odnosi se na naknadu štete-gubitak zarade od najamnine, a ona dopijeva mjesečno. Stoga se radi o trogodišnjem zastarnom roku iz članka 230. stavka 1. ZOO-a.

Zatezna kamata na novčanu obvezu teče od dana kada je dužnik zakasnio s ispunjenjem novčane obveze (članak 29. stavak 1. ZOO-a), a obveza naknade štete smatra se dospjelom u trenutku nastanka štete (članak 1086. ZOO-a). Stoga se ovdje dan početka zastare poklapa s danom dolaska u zakašnjenje.

Iz navedenog razloga su sve tražbine tužiteljice koje se odnose na razliku najma za razdoblje do rujna 2012. zastarjele budući je tužba podnesena 28. kolovoza 2015., kada je već bio protekao trogodišnji zastarni rok.“

U daljnjoj elaboraciji pitanja zastare, Vrhovni sud utvrdio je važno pravno stajalište prema kojem su vlasnici stanova imali otvorenu pravnu mogućnost podnositi tužbe protiv Republike Hrvatske za naknadu štete zbog ograničenja prava na mirno uživanje prava vlasništva, a koja se sastoji u razlici između tržišne i zaštićene najamnine, od dana stupanja na snagu Konvencije u odnosu na Republiku Hrvatsku, odnosno od 5. studenoga 1997.:

„Zakon o najmu stanova donesen je 2006., a Konvencija o zaštiti ljudskih prava i temeljnih sloboda u odnosu na RH stupila je na snagu 5. studenoga 1997. Tuženica se obvezala istu primjenjivati, te se obvezala i postojeće propise uskladiti s preuzetim međunarodnim obvezama. Ustavni sud Republike Hrvatske u rješenju U-I-762/1996 od 31. ožujka 1998. nije našao da bi odredbe članaka 6. - 8. ZNS bile protivne Ustavu RH i citiranoj Konvenciji i Protokolima 1, 4, 6, 7 i 11 uz Konvenciju. To ne znači da vlasnici stanova, nakon što su se mogli pozvati na Konvencijsko pravo već 1997., nisu imali pravnu osnovu za utuženje tražbine kao što je predmetna. Iz navedenog nije odlučno kada je donesena odluka u predmetu Statileo, niti je ta odluka bitna za pitanje početka tjeka zastare tražbine jer su vlasnici i prije donošenja te odluke pozivom na konvencijsko pravo mogli nakon 5. studenoga 1997., u sudskom postupku zahtijevati ostvarenje svoje tražbine, kao što su to učinili tužitelji iz citiranih odluka EU suda. Tim pitanjem (zastare) EU sud u navedenim odlukama, suprotno tvrdnji revidentice, nije se ni bavio. Osim toga

ni jednim posebnim ni specijalnim propisom za tražbine kao što je predmetna nije propisan izuzetak vezano za početak tijeka zastare niti neki drugi zastarni rok. Zato nema razloga predmetnu štetu drugačije tretirati od bilo koje druge štete i početak zastare vezati za neke druge okolnosti. Tužiteljica kao i svi ostali vlasnici mogli su i pored iznesenog shvaćanja Ustavnog suda RH o ustavnosti ZNS, nakon stupanja na snagu Konvencije, osnovano, pozivom na konvencijsko pravo pokretati tužbe za naknadu štete.“.

Međutim, neovisno o tome što su, prema utvrđenju Vrhovnog suda, vlasnici stanova, „nakon što su se mogli pozvati na Konvencijsko pravo već 1997.“, imali „pravnu osnovu za utuženje tražbine“, ostaje činjenica da sama tužba, eventualno podnesena po toj osnovi (pozivom na Konvenciju), nije bila djelotvorno domaće pravno sredstvo za zaštitu vlasničkih prava u smislu članka 13. Konvencije.

To je bitna pravna činjenica koju ovaj Zakon mora uzeti u obzir. Navedeno je potvrdio Ustavni sud Republike Hrvatske u Odluci broj: U-III-3482/2021 od 3. listopada 2023.

„30. Međutim, nakon što je Vrhovni sud u rješenju broj: Rev-2364/2016-3 od 19. prosinca 2018. prihvatio stajališta ESLJP-a iznesena u predmetu *Statileo protiv Hrvatske* (navedeno) i izrazio pravno shvaćanje da "zbog povrede Ustavom i Konvencijom zajamčenog prava vlasništva, Republika Hrvatska je dužna vlasnicima stanova u kojima žive zaštićeni najmoprimci naknaditi štetu", odnosno da "Vlasnici stanova imaju pravo na naknadu imovinske štete u visini razlike između tržišne najamnine i zaštićene najamnine, a i pravo na pravičnu novčanu naknadu za neimovinsku štetu", vlasnici su mogli pokrenuti parnične postupke radi naknade štete protiv Republike Hrvatske, ovaj put s predvidivim ishodom postupka.

Stoga se vlasnicima stanova, prema ocjeni Ustavnog suda, a u pogledu računanja početka tijeka zastarnog roka i nastupa zastare, ne može staviti na teret kao njihov propust činjenica da prije odluke *Statileo protiv Hrvatske* (navedeno) odnosno prije promjene pravnog stajališta Vrhovnog suda izraženog u rješenju Vrhovnog suda broj: Rev-2364/2016-3 od 19. prosinca 2018. nisu pred sudovima u Republici Hrvatskoj pokretali postupke protiv države radi naknade štete uzrokovane navedenim zakonom nametnutim ograničenjem prava vlasništva. Također, prema ocjeni Ustavnog suda vlasnicima stanova ne može se staviti na teret niti činjenica da su ih, kao u konkretnom slučaju, pokrenuli prije promjene pravnog stajališta Vrhovnog suda od 19. prosinca 2018., a nakon odluke *Statileo protiv Hrvatske*, navedeno (vidi predmete ESLJP-a *Skelin-Hrvoj i Đuričić protiv Hrvatske*, navedeno i *Aranbašin protiv Hrvatske*, navedeno).

Ocjena je Ustavnog suda da je potrebno šest mjeseci kako bi nakon promjene određenog pravnog stajališta razvoj sudske prakse dosegnuo takav (dovoljan) stupanj pravne sigurnosti da bi se moglo smatrati kako je javnost zaista postala svjesna prevladavajuće sudske prakse. Slijedom navedenog proizlazi da se tek nakon proteka šest mjeseci od zauzimanja stajališta Vrhovnog suda u rješenju od 19. prosinca 2018. u pogledu prava vlasnika na naknadu štete u visini razlike između tržišne i zaštićene najamnine, a kojim je Vrhovni sud promijenio prevladavajuću sudsku praksu, dakle od 19. lipnja 2019., sudska praksa kojom se utvrđuje kompenzacijsko pravno sredstvo postala stabilna i tek od tada su mogli početi teći zakonski rokovi za računanje i nastup zastare (vidi predmet ESLJP-a *Aranbašin protiv Hrvatske*, navedeno, § 14.) propisani člankom 230. stavkom 1. ZOO-a:35/05-156/22.“.

Na kraju, kad je riječ o novom sudskom kompenzacijskom sredstvu, koje je Vrhovni sud stvorio u presudi broj: Rev 2364/2016-3 od 19. prosinca 2018., u ažuriranom Akcijskom planu od 23. ožujka 2023., Vlada Republike Hrvatske je zaključila:

„67. Napominje se da je odlukama Vrhovnog suda najmodavcima priznato pravo na naknadu koja pokriva razliku između zaštićene najamnine i odgovarajuće najamnine. Sukladno tome, najmodavci mogu tražiti naknadu u skladu s tumačenjem Vrhovnog suda za preostalo razdoblje trajanja zaštićenog najma. Vlada stoga smatra da je sudska praksa Vrhovnog suda, kao najvišeg redovnog suda u Hrvatskoj, osigurala odgovarajuće pravno sredstvo u skladu s utvrđenjima Europskog suda. Konkretno, mogućnost dobivanja naknade od države najmodavcima pruža praktično rješenje za ublažavanje financijskog tereta koji im je nametnut do ukidanja sustava stanarskog prava.

68. Podaci kojima raspolaže Vlada pokazuju da su najmodavci podnijeli 226 tužbi kojima od države traže naknadu za razliku između zaštićene najamnine i odgovarajuće najamnine. U predmetima u kojima su domaći sudovi već donijeli presude, odgovarajuća najamnina određivana je na temelju podataka dostupnih Poreznoj upravi i/ili Gradu Zagrebu o prosječnoj tržišnoj najamnini plaćenju za slične stanove na istom području ili vještačenjem sudskih vještaka za procjenu nekretnina. Do danas, dostupni podaci pokazuju da država mora isplatiti najmodavcima oko 9.229.556,00 kuna (oko 1.227.945,73 eura) na temelju presuda kojima im je dosuđena naknada sukladno navedenoj praksi Vrhovnog suda.

69. Vlada napominje da je, prema dostupnim informacijama, pred Ustavnim sudom tek nekoliko neriješenih predmeta koji se odnose na naknadu razlike između zaštićene najamnine i odgovarajuće najamnine. To se može pripisati dobro utvrđenoj sudskoj praksi redovnih sudova, na koju je gore upućeno.“.

1.9. Raspoloživi statistički podaci o stanovima u vlasništvu fizičkih i pravnih osoba na kojima postoji pretvorbeni teret zaštićenog najma od 1996. godine do danas

a) Procjene iz 2013. godine

Iako nikada nije upućen u parlamentarnu proceduru, u Nacrtu prijedloga zakona o izmjenama i dopuni Zakona o najmu stanova, koji je u studenome 2013. godine izradilo Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja, a o kojem je provedeno savjetovanje sa zainteresiranom javnošću u razdoblju od 6. prosinca 2013. do 6. veljače 2014. (u daljnjem tekstu: Nacrt ZIDZoNS-a iz 2013.),⁶ bili su izneseni sljedeći službeni podaci Državnog zavoda za statistiku utemeljeni na Popisu stanovništva iz 2011. godine:

- u Republici Hrvatskoj evidentirano je 3.831 kućanstvo zaštićenih najmoprimaca po raznim osnovama koji se koriste stanovima u vlasništvu fizičkih osoba. Osnova, odnosno metodologija, za evidentiranje statusa zaštićenog najmoprimca pri popisu stanovništva bio je bivši nositelj stanarskog prava, ili drugi najmoprimac sa zaštićenom najamninom, odnosno, progananci, povratnici, branitelji i ostali, te se osnovano zaključuje da je broj

⁶ Savjetovanje o Prijedlogu zakona o izmjenama i dopunama Zakona o najmu stanova (6.12.2013.-6.2.2014.), <https://mpgi.gov.hr/o-ministarstvu/djelokrug/programi-stambenog-zbrinjavanja/najam-stanova-zasticeni-najmoprimci/savjetovanje-o-prijedlogu-zakona-o-izmjenama-i-dopunama-zakona-o-najmu-stanova-06-12-2013-06-02-2014/4423>; Nacrt prijedloga zakona o izmjenama i dopunama Zakona o najmu stanova, https://mpgi.gov.hr/UserDocsImages/dokumenti/stambeno/Zakon_o_najmu_stanova.pdf

zaštićenih najmoprimaca po osnovi bivšeg stanarskog prava „zasigurno manji od iskazanog u popisu stanovništva“ (str. 4. Nacrta prijedloga ZIDZoNS-a iz 2013.)

- prema javnom pozivu koje je nadležno ministarstvo provelo u 2005. godini, a kojim se nastojalo prikupiti podatke o broju zaštićenih najmoprimaca koji koriste stanove u vlasništvu fizičkih osoba, te prema dostavljenoj dokumentaciji, evidentirano je 2.542 zaštićenih najmoprimaca u stanovima vlasništvu fizičkih osoba.

U Nacrtu prijedloga ZIDZoNS-a iz 2013. izvedeni su sljedeći zaključci:

„Nakon provedene analize gore navedenih podataka, proizlazi da stanova u vlasništvu fizičkih osoba koje koriste zaštićeni najmoprimci na području Republike Hrvatske nema više od 2.600.

S obzirom na gospodarsku situaciju, a posebno obzirom na starosnu dob zaštićenih najmoprimaca pretpostavlja se da neće biti više od 25% najmoprimaca koji će se odlučiti na kupnju stana i kreditno zaduženje, odnosno 600 zaštićenih najmoprimaca će kupiti stan.

Ostalih 2.000 zaštićenih najmoprimaca rješavalo bi se putem odgovarajućih zamjenskih stanova.“ (str. 5. Nacrta prijedloga ZIDZoNS-a iz 2013.).

b) Procjene iz 2018. godine

U P.Z.-u broj 293/2018 dana je procjena broja stanova u vlasništvu fizičkih i pravnih osoba u kojima stanuju zaštićeni najmoprimci, na način da su se podaci iz popisa stanovništva iz 2011. godine korigirali „uz uvažavanje službenih podataka Državnog zavoda za statistiku o stopi mortaliteta od 2011. do 2016. godine te je utvrđeno da u Republici Hrvatskoj 2018. godine postoji najviše 3.629 stanova u 'privatnom vlasništvu' u kojem stanuju zaštićeni najmoprimci“ (svih kategorija) (str. 16.).

c) Podaci Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama iz 2019. godine

Prijelaznim odredbama članka 8. Zakona o izmjenama i dopuni Zakona o najmu stanova („Narodne novine“, broj 68/18.) bilo je propisano da su zaštićeni najmoprimci, zaštićeni podstanari i predmnijevani najmoprimci koji stanuju u stanovima koji nisu u vlasništvu jedinice lokalne samouprave, jedinice područne (regionalne) samouprave ili Republike Hrvatske te vlasnici tih stanova dužni Agenciji za pravni promet i posredovanje nekretninama (u daljnjem tekstu: APN) najkasnije u roku od šest mjeseci od dana objave javnog poziva (u daljnjem tekstu: Javni poziv APN-a) dostaviti podatke o stanovima i osobama koje u njima stanuju potrebne za provedbu Zakona o najmu stanova. Zaštićeni najmoprimci, zaštićeni podstanari i predmnijevani najmoprimci zainteresirani za najam odnosno kupnju stanova na temelju propisa kojima se uređuje društveno poticana stanogradnja bili su dužni prilikom dostave podataka podnijeti prijavu kojom iskazuju svoj interes za: - najam stana iz programa POS-a uz mogućnost otkupa; - kupnju stana iz programa POS-a; - kupnju nekretnine iz programa POS+; - kupnju nekretnine na slobodnom tržištu pod povoljnijim uvjetima; - kupnju/gradnju nekretnine kroz program subvencioniranja stambenog kredita; - stambeno zbrinjavanje putem tijela državne uprave nadležnog za hrvatske branitelje, Grada Zagreba, odnosno jedinica lokalne samouprave; - stambeno zbrinjavanje u domu za starije i nemoćne osobe čiji je osnivač Republika Hrvatska ili jedinica lokalne samouprave.

Hrvatski sabor je na 8. sjednici 13. srpnja 2018. donio Zaključak o mjerama za provedbu Zakona o najmu stanova (u daljnjem tekstu: Zaključak). U točki I. Zaključka, Vlada Republike Hrvatske bila je zadužena da do 30. studenoga 2019. donese program mjera za provedbu Zakona o najmu stanova. Točkom II. Zaključka, Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja bilo je zaduženo da na temelju prikupljenih podataka i iskazanog interesa zaštićenih najmoprimaca, zaštićenih podstanara i predmnijevanih najmoprimca za najam, odnosno kupnju stanova izradi prijedloge programa i mjera.

Na temelju Zaključka, Vlada Republike Hrvatske je na sjednici održanoj 27. prosinca 2019. donijela Odluku o donošenju Programa mjera za provedbu Zakona o najmu stanova, KLASA: 022-03/19-04/515, URBROJ: 50301-27/25-19-2, od 27. prosinca 2019.

Sukladno podacima iznesenim u Programu mjera za provedbu Zakona o najmu stanova, koji je sastavni dio te Odluke (u daljnjem tekstu: Program mjera iz 2019.),⁷ na Javni poziv APN-a ukupno je pristiglo 1.030 zahtjeva, od čega 989 zahtjeva zaprimljenih u roku, 41 zahtjev zaprimljen izvan roka. Iz analize je izuzeto 47 zahtjeva koji su imali naznaku imena i prezimena podnositelja, ali bez naznake statusa podnositelja i bez popratne dokumentacije s pozivom na Opću uredbu o zaštiti osobnih podataka. Na osnovu tih podataka u daljnu je analizu uvršteno 983 pristigla zahtjeva. Međutim, jedan podnositelj zahtjeva s područja Grada Zagreba se prilikom podnošenja zahtjeva pisano očitovao da je stambeno zbrinut, što je rezultiralo brojem od ukupno 982 zaštićena najmoprimca (po svim osnovama, a ne samo po osnovi bivšeg stanarskog prava, što znači da su u taj broj bili uključeni i zaštićeni najmoprimci koji se koriste stanovima na temelju propisa o pravima hrvatskih branitelja i oni koji su određeni posebnim propisom), a koje je potrebno zbrinuti.

U Programu mjera iz 2019. zaključeno je sljedeće: „Prema podacima Državnog zavoda za statistiku iz popisa stanovništva 2011. godine bilo je 3.726 kućanstava najmoprimaca sa zaštićenom najamninom u stanovima koji nisu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave, jedinica područne (regionalne) samouprave ili Republike Hrvatske.⁸ Budući da se na Javni poziv javilo 1.030 zaštićenih najmoprimaca, zaštićenih podstanara i predmnijevanih najmoprimaca ili vlasnika stanova, smatra se da su ostali riješili stambeno pitanje ili nisu zainteresirani za stambeno zbrinjavanje osiguranjem drugog odgovarajućeg stana, odnosno da su se prilikom popisa stanovništva iz 2011. godine pogrešno razvrstali u ciljnu skupinu“ (str. 2.).

Od razmatranog broja zaštićenih najmoprimaca ili vlasnika stanova, interes za ponuđene modele za stambeno zbrinjavanje iskazan je na sljedeći način:

- 567 iskazanih interesa za osiguranje drugog odgovarajućeg stana u POS-u (od toga 479 za najam s mogućnošću otkupa stana i 88 za kupnju stana)
- 16 iskazanih interesa za kupnju stana na tržištu po programu POS+1
- 34 iskazana interesa za osiguranje drugog odgovarajućeg stana prema Zakonu o subvencioniranju stambenih kredita („Narodne novine“, br. 65/17., 61/18. i 66/19.). U ovim je slučajevima riječ o kupnji stanova na slobodnom tržištu te odluku i odabir stanova obavlja sam zaštićeni najmoprimac ili vlasnik stana, nakon čega se prijavljuje u APN, odnosno odabranu kreditnu instituciju

⁷ Izvor: https://mpgi.gov.hr/UserDocsImages/Stanovanje/Odluka_i_Program_mjera_za_provedbu_ZNS.pdf.

⁸ U Nacrtu prijedloga ZIDZoNS-a iz 2013., kako je prethodno navedeno, bila je evidentirano 3.831 takvo kućanstvo. Treba zaključiti da je prema podacima iz 2013. godine bilo evidentirano 105 kućanstava više u usporedbi s podacima iz 2019. godine.

- 26 iskazanih interesa za stambenim zbrinjavanjem putem tijela državne uprave nadležnog za hrvatske branitelje, Grada Zagreba, odnosno jedinica lokalne samouprave
- 22 iskazana interesa za smještajem u dom za starije i nemoćne osobe čiji je osnivač Republika Hrvatska, odnosno jedinica lokalne samouprave
- 317 zaštićenih najmoprimaca ili vlasnika stanova (87 zaštićenih najmoprimaca i 230 vlasnika stanova) nije iskazalo interes za osiguranje drugog odgovarajućeg stana, odnosno interes za korištenje pogodnosti prava prvenstva prema Zakonu o najmu stanova, kroz programe POS-a ili program subvencioniranja stambenih kredita.

Prema rezultatima Javnog poziva APN-a i prikupljenim podacima, šest gradova od ukupno 37 evidentiranih prema iskazanom interesu za rješavanje stambenih potreba u okviru programa POS-a, POS+a i subvencioniranju stambenih kredita zaštićenih najmoprimaca (16% gradova) sadržava 94% ukupno iskazanog interesa prema tom Javnom pozivu (577 od 617 ukupno). Za preostala područja evidentirano je ukupno 6% iskazanog interesa. Gradovi s najviše iskazanim interesom za POS i subvencije prema Javnom pozivu iz 2019. prikazuju se u sljedećoj tablici:

Tablica. Gradovi s najviše iskazanim interesom za POS i subvencije prema Javnom pozivu APN-a iz 2018.

Grad	POS najam/ otkup	POS kupovina	POS+	Subvencije	UKUPNO
Zagreb	180	31	9	19	239
Split	166	33	2	4	205
Dubrovnik	52	12	0	6	70
Šibenik	19	2	1	0	22
Rijeka	16	3	0	1	20
Osijek	18	0	2	1	21
Suma	451	81	14	31	577

d) Ocjena raspoloživih statističkih podataka

Iz navedenih je podataka jasno da danas u Republici Hrvatskoj ne postoje potpuni i precizni podaci o stanovima u vlasništvu fizičkih i pravnih osoba u kojima žive osobe u statusu zaštićenih najmoprimaca po osnovi bivšeg stanarskog prava, a nisu poznate ni njihove stvarne preferencije kad je riječ o načinu na koji se treba riješiti stambeno pitanje, odnosno pravo na dom zaštićenih najmoprimaca. Pri tome se ne misli na neprihvatljive preferencije zaštićenih najmoprimaca koje je Ustavni sud u odluci iz 2020. godine opisao kao njihov pristup prema kojem „im nijedna propisana mjera, izuzev zadržavanja *statusa quo* ili prebacivanja cjelokupnog tereta stambene reforme na državu, zapravo, nije ni prihvatljiva ni razmjerna težini povrede njihovog prava na dom“ (točka 32.1.). Takve su preferencije nerealne i suprotne ustavnom poretku Republike Hrvatske.

Ovaj je Zakon u tom smislu rezultat spoznaja do kojih se došlo dugogodišnjim praćenjem problema „zaštićenih najmoprimaca u stanovima u vlasništvu fizičkih i pravnih osoba“ u praksi te uvažavanjem sudske prakse Europskog suda, Ustavnog suda i Vrhovnog suda.

Da bi se problem uopće mogao početi djelotvorno rješavati, prvo je potrebno znati sve relevantne podatke o osobama i stanovima na koje se taj problem odnosi. Stoga se ovim Zakonom predlaže ustrojavanje posebnog Registra stanova u vlasništvu fizičkih i pravnih osoba u kojima stanuju zaštićeni najmoprimci po osnovi bivšeg stanarskog prava i zaštićeni

podstanari, koji bi vodilo nadležno ministarstvo u elektroničkom obliku (u daljnjem tekstu: Registar). Prijava u Registar bila bi pravno obvezujuća i za vlasnike stanova i za zaštićene najmoprimce koji u njima stanuju jer bi samo stanovi upisani u Registar bili obuhvaćeni predviđenim programom mjera pod nazivom „Program mjera za izvršenje presuda Europskog suda za ljudska prava i odluke Ustavnog suda Republike Hrvatske radi ispravljanja posljedica nepravilne 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 mjera).

Ovim se Zakonom uvodi novi zakonodavni model, koji nije usporediv sa zakonskim rješenjima koja su 2018. godine bila ugrađena u posebnu glavu Zakona o najmu stanova pod nazivom „XI.a ZAŠTIĆENI NAJMOPRIMAC I PODSTANAR“, a koja je glava zasebno uređivala sporna pitanja. Ona je bila odvojena od prijelaznih odredaba tog Zakona koje su na snazi od 1996. godine. Te se prijelazne odredbe Zakona o najmu stanova ne „diraju“ ni ovim Zakonom.

U glavi „XI.a ZAŠTIĆENI NAJMOPRIMAC I PODSTANAR“ Zakona o najmu stanova, koju je Ustavni sud u cijelosti ukinuo odlukom iz 2020. godine, bila je riječ o „stanovima koji nisu u vlasništvu jedinice lokalne samouprave, jedinice područne (regionalne) samouprave ili Republike Hrvatske“, a u kojima stanuje širi krug osoba, to jest „zaštićeni najmoprimci, zaštićeni podstanari i predmnijevani najmoprimci koji su članovi obitelji smrtno stradalog ili nestalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata ili hrvatskog ratnog vojnog invalida iz Domovinskog rata“.

Osim toga, Zakon o najmu stanova u članku 8. razlikuje više skupina „zaštićenih najmoprimaca“, to jest korisnika stanova koji plaćaju zaštićenu najamninu. To su: - korisnici stanova koji se koriste stanovima izgrađenim sredstvima namijenjenim za rješavanje stambenih pitanja osoba slabijeg imovnog stanja, - korisnici stanova koji se koriste stanom na temelju propisa o pravima hrvatskih branitelja, - korisnici stanova koji su imali pravni položaj nositelja stanarskog prava na stanu do dana 5. studenoga 1996.; - korisnici stanova koji su određeni posebnim propisom. Na sve te skupine korisnika stanova jednako se primjenjuju prijelazne odredbe Zakona o najmu stanova, koje su na snazi od 1996. godine.

Ovim se Zakonom iz svih tih skupina korisnika stanova koji plaćaju zaštićenu najamninu izdvajaju samo oni korisnici stanova (odnosno njihovi pravni sljednici) koji su imali pravni položaj nositelja stanarskog prava na stanu do 5. studenoga 1996., te su po toj osnovi stekli status zaštićenog najmoprimca nakon stupanja na snagu Zakona o najmu stanova, te osobe koje su bile i ostale u neprenosivom statusu zaštićenog podstanara.

Osim toga, ovim se Zakonom jasno određuje, na pozitivan način, da je riječ samo o stanovima koji su u vlasništvu fizičkih i pravnih osoba. Nadalje, predviđena je njegova odgovarajuća primjena i na stanove u kojima na dan stupanja na snagu ovoga Zakona stanuju zaštićeni najmoprimci po osnovi bivšeg stanarskog prava, a koji su u suvlasništvu više fizičkih i/ili pravnih osoba, odnosno u suvlasništvu jedne ili više fizičkih i/ili pravnih osoba i jedinica lokalne samouprave, jedinica područne (regionalne) samouprave ili Grada Zagreba. U slučajevima koji su izrijekom propisani, predviđena je primjena ovoga Zakona i na stanove u kojima na dan njegova stupanja na snagu stanuju zaštićeni najmoprimci po osnovi bivšeg stanarskog prava, a koji su u suvlasništvu jedne ili više fizičkih i/ili pravnih osoba i Republike Hrvatske. Izrijekom se isključuje primjena ovoga Zakona na stanove u isključivom vlasništvu jedinica lokalne samouprave, jedinica područne (regionalne) samouprave, Grada Zagreba i

Republike Hrvatske u kojima stanuju zaštićeni najmoprimci na temelju Zakona o najmu stanova.

Konačno, ovaj Zakon ne poznaje kategoriju "useljivog stana ili kuće za stanovanje", koja je podvrgnuta nadzoru Ustavnog suda zbog nepreciznosti i nepredvidljivosti za adresate, što je bio jedan od razloga zbog kojih je Ustavni sud u odluci iz 2020. godine ukinuo članak 6. ZIDZoNS-a/18.

Osnovna pitanja koja se trebaju urediti Zakonom su sljedeća:

- predmet uređenja, krug adresata i svrha Zakona
- faze izvršenja presuda Europskog suda i odluke Ustavnog suda
- instrumenti koji služe za izvršenja presuda Europskog suda i odluke Ustavnog suda
- načini izvršenja presuda Europskog suda i odluke Ustavnog suda oblikovani u programske mjere
- pravo na naknadu zbog nepravilne raspodjele socijalnog i financijskog tereta uzrokovanog reformom stambenog zakonodavstva 1996. godine na štetu vlasnika stanova
- sankcije u slučaju povrede odredaba ovoga Zakona.

Predlaže se da se izvršenja presuda Europskog suda i odluke Ustavnog suda provede u tri faze, i to:

1. u prvoj fazi, koja započinje nakon stupanja na snagu ovoga Zakona, a završava 31. listopada 2024., nadležni ministar donosi pravilnik iz članka 11. ovoga Zakona te nadležno ministarstvo na temelju ovoga Zakona i pravilnika ustrojava Registar.
2. u drugoj fazi, koja započinje nakon ustrojavanja Registra, a završava najkasnije 31. prosinca 2024., na temelju podataka upisanih u Registar donosi se Program mjera za izvršenje presuda Europskog suda za ljudska prava i odluke Ustavnog suda Republike Hrvatske radi ispravljanja posljedica nepravilne 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. i 105/20.) na štetu vlasnika stanova te istodobnog omogućavanja zaštićenim najmoprimcima prava na dom.
3. u trećoj fazi, koja započinje 1. siječnja 2025., operativno se provode odgovarajuće programske mjere zasebno za svaki stan upisan u Program, te se sukladno odredbama ovoga Zakona i Programa mjera obeštećuju ovlaštenici prava na naknadu.

Predlaže se da se od dana kada je stan upisan u Registar, odnosno od dana stupanja na snagu Programa mjera, do ispisa stana iz Registra iznos prosječne mjesečne najamnine za taj stan određuje u visini koja odgovara prosječnoj slobodno ugovorenoj najamnini na tržištu, pri čemu je zaštićeni najmoprimac dužan plaćati vlasniku 50% iznosa najamnine, a Republika Hrvatska preostalih 50% (državna subvencija najamnine). Prosječne najamnine bit će utvrđene formulom koja je rezultat praćenja cijena najma na tržištu. S obzirom na kratke rokove, nemoguće je donijeti rješenja koja će za svaki pojedini stan utvrđivati mjesečnu najamninu iz usporednih podataka, ali je cilj dobiti najamnine koje odgovaraju najmoprimcima na tržištu na najjednostavniji i najtransparentniji mogući način. Također, na taj se način osigurava i predvidivost pravne norme jer će stranke moći unaprijed računati koji će biti iznosi prosječne najamnine.

Sukladno utvrđenju Europskog suda u presudi *Hegediš protiv Hrvatske* (2022.) da je „iznos zaštićene najamnine ključan element u određivanju uspostavlja li se ograničenjem u odnosu na raskid ugovora o najmu stana sa zaštićenom najmopriminom potrebna pravična ravnoteža između

općih interesa zajednice i prava vlasništva najmodavaca“ (§ 6.), ima se zaključiti da se plaćanjem vlasniku stana prosječne najamnine koje započinje odmah nakon što se pojedini stan upiše u Registar (najranije od 1. siječnja 2025. nadalje), uspostavlja nužna ravnoteža na pravičnim osnovama kroz cijelo vrijeme trajanja provedbe Programa mjera, sve do konačne provedbe odabrane programske mjere u odnosu na svaki pojedini stan.

Programske mjere razvrstavaju se u dvije temeljne skupine, a uz njih se predlaže uvođenje i opće mjere za izvršenje presuda Europskog suda i odluke Ustavnog suda. Opća mjera se primjenjuje na svaki stan upisan u Registar. Riječ je o subvenciji najamnine koju Republika Hrvatska, tijekom provedbe Programa mjera, plaća vlasniku stana u kojem stanuje zaštićeni najmoprimac. Programske mjere su razvrstane po skupinama, kako slijedi:

- u prvoj skupini su programske mjere provedbom kojih osoba ostaje stanovati u stanu u kojem je do tada imala status zaštićenog najmoprimca
- drugu skupinu čine programske mjere provedbom kojih zaštićeni najmoprimac oslobađa stan od osoba i stvari te ga predaje u posjed vlasniku stana.

Osim državne subvencije najamnine kao opće mjere, predviđeno je uvođenje ukupno pet programskih mjera:

1. nagodba između stranaka o najmu stana od strane zaštićenog najmoprimca, koji u njemu stanuje, na neodređeno vrijeme sa slobodno ugovorenom najamninom na tržištu
2. iseljenje zaštićenog najmoprimca iz stana na temelju isplate od strane Republike Hrvatske
3. iseljenje zaštićenog najmoprimca iz stana i njegovo preseljenje u stan u vlasništvu Republike Hrvatske po osnovi najma stana uz plaćanje posebne najamnine za državni stan (tzv. državne najamnine) i uz mogućnost otkupa tog stana po povoljnim uvjetima
4. zamjena stana vlasnika za stan u vlasništvu Republike Hrvatske i kasniji otkup tog stana, sada u vlasništvu Republike Hrvatske, od strane bivšeg zaštićenog najmoprimca po povoljnim uvjetima
5. kupnja stana vlasnika od strane Republike Hrvatske i kasniji otkup tog stana, sada u vlasništvu Republike Hrvatske, od strane bivšeg zaštićenog najmoprimca po povoljnim uvjetima. Četvrta i peta programska mjera postavljene su alternativno.

U Zakonu se predlažu i posebne odredbe za provedbu Programa mjera od kojih su pojedine postupovne naravi.

Predlaže se da glava Zakona pod nazivom „Naknada zbog prekomjernog ograničenja prava vlasništva na stanu“ sadržava pravila o isplati solidarne naknade, kao i uređenje pretpostavki za priznavanje prava na solidarnu naknadu te se predlaže da se u Glavi VI. Zakona pod nazivom „Povrede odredaba ovoga Zakona“ urede kažnjiva ponašanja stranaka koja dovode do povrede samog Zakona te da se za odugovlačenje, odnosno pokušaje sprječavanja djelotvorne provedbe Zakona predvide dvije sankcije: prvo pisana opomena, a nakon toga i novčana sankcija.

Donošenjem i provedbom ovoga Zakona ispravit će se posljedice nepravilne raspodjele socijalnog i financijskog tereta uzrokovanog reformom stambenog zakonodavstva iz 1996. godine na štetu vlasnika stanova. Istodobno, provedba ovoga Zakona omogućit će zaštićenim najmoprimcima ostvarenje prava na dom.

Time će se ujedno ispraviti, na pravičnim i uravnoteženim osnovama te uz aktivno sudjelovanje Republike Hrvatske koja na sebe preuzima najveći dio tereta, povijesna nepravda koja je

učinjena vlasnicima stanova kada je bivši jugoslavenski komunistički režim priznao na stanovima tih vlasnika stanarsko pravo trećim osobama. Istodobno će Republika Hrvatska pomoći tim trećim osobama, nositeljima bivšeg stanarskog prava i njihovom pravnim sljednicima, koji i danas žive u tuđim stanovima u statusu zaštićenih najmoprimaca, da pronađu svoj dom koji će u cijelosti biti pravno zaštićen. Time će se ukloniti i posljednji tragovi pogrešne prakse bivšeg jugoslavenskog komunističkog režima po kojoj je pravno dopušteno, legitimno i društveno prihvatljivo u stanove u tuđem vlasništvu useljavati treće osobe ujedno im priznajući pravo „trajnog i nesmetanog korištenja stanom i sudjelovanja u upravljanju zgradom“, kako je stanarsko pravo bilo definirano Zakonom o stambenim odnosima iz 1974. godine (neovisno o tome jesu li ti stanovi prethodno oduzeti vlasniku od strane države te proglašeni društvenim vlasništvom ili ne). Zakonodavac je taj iznimno osjetljiv i složen povijesnopравни problem pokušao riješiti kroz institut „zaštićenog najma“ 1996. godine, ali u tome objektivno nije uspio, kako to pokazuju presude Europskog suda te odluke Ustavnog suda.

Ovim će se Zakonom ispuniti međunarodna obveza Republike Hrvatske utemeljena na članku 46. stavku 1. Konvencije u vezi s člankom 134. Ustava tako što će se zakonodavni model uskladiti s pravnim stajalištima Europskog suda izraženima u presudama iz skupine predmeta *Statileo protiv Hrvatske*. Ujedno će se ispuniti i ustavnopravna obveza Hrvatskoga sabora utemeljena na članku 31. stavku 2. Ustavnog zakona o Ustavnom sudu Republike Hrvatske tako što će se zakonska rješenja uskladiti s pravnim stajalištima Ustavnog suda izraženima u odluci iz 2020. o tome da je zadaća zakonodavca prije svega „zaštiti prava vlasnika, a da pritom ne dođe do nerazmjernog zahvata u prava zaštićenih najmoprimaca, tako da on ne prelazi mjeru nužnog u danim okolnostima“ (točka 32.6. odluke Ustavnog suda iz 2020.).

Konačno, ovaj će Zakon omogućiti obeštećenje vlasnika stanova zbog prekomjernog ograničenja njihovog prava vlasništva na stanu pod pretpostavkama primjerenim demokratskom društvu utemeljenom na vladavini prava i načelu diobe vlasti. Ovaj Zakon u tom smislu uvažava pravna stajališta Vrhovnog suda utvrđena u presudama broj: Rev 2364/2016-3 od 19. prosinca 2018. i broj: Rev 1104/2018-3 od 22. siječnja 2019.

II. OBRAZLOŽENJE ODREDBI PREDLOŽENOG ZAKONA

Uz članak 1.

U članku 1. određuju se predmet i svrha Zakona. Predmet Zakona jest uređenje načina na koji će se izvršiti presuda Europskog suda za ljudska prava (u daljnjem tekstu: Europski sud) u predmetu *Statileo protiv Hrvatske* (presuda, broj zahtjeva: 12027/10, 10. srpnja 2014.) te sljedeće srodne presude koje pripadaju istoj skupini predmeta:

- *Mirošević-Anzulović protiv Hrvatske* (presuda od 4. listopada 2016., zahtjev broj 25815/14)
- *Bego i drugi protiv Hrvatske* (presuda od 15. studenoga 2016., zahtjevi broj 35444/12 i dr.)
- *Gošović protiv Hrvatske* (presuda od 4. travnja 2017., zahtjev broj 37006/13)
- *Skelin Hrvoj i Đuričić protiv Hrvatske* (presuda od 10. lipnja 2021., zahtjevi broj 23414/15 i 52161/15)
- *Arambašin protiv Hrvatske* (presuda od 23. lipnja 2022., zahtjevi broj 48981/17 i 49727/17)
- *Hegediš protiv Hrvatske* (presuda od 23. lipnja 2022., zahtjev broj 41306/18).

Predmet Zakona je i uređenje načina na koji će se izvršiti odluka i rješenje Ustavnog suda Republike Hrvatske broj: U-I-3242/2018 i dr. od 14. rujna 2020. („Narodne novine“, broj 105/20.; u daljnjem tekstu: odluka Ustavnog suda iz 2020.), kojom je Ustavni sud Republike Hrvatske (u daljnjem tekstu: Ustavni sud) ukinuo odredbe članaka 28.a, 28.b, 28.c, 28.d, 28.e, 28.f, 28.g, 28.h, 28.i, 28.j, 28.k, 28.l., 28.m i 28.n Zakona o najmu stanova („Narodne novine“;

br. 91/96., 48/98., 66/98., 22/06. i 68/18.) i članka 6. Zakona o izmjenama i dopuni Zakona o najmu stanova („Narodne novine“, broj 68/18.; u daljnjem tekstu: ZIDZoNS/18).

Temeljni je predmet uređenja Zakona o najmu stanova građanskopravni institut najma stanova (s elementima "klasičnog" obveznopravnog odnosa iz ugovora o najmu), ali su u prijelaznim odredbama Glave XIII. uređeni i pravni status te prava i obveze bivših nositelja stanarskog prava na stanovima u vlasništvu fizičkih i pravnih osoba. Drugim riječima, Zakonom o najmu stanova iz 1996. godine istodobno je izvršena i pretvorba bivšeg stanarskog prava na stanovima u vlasništvu fizičkih i pravnih osoba na način da su nositelji bivšeg stanarskog prava po sili tog Zakona stekli prava i obveze tzv. zaštićenih najmoprimaca na tim stanovima na neodređeno vrijeme, uz obvezu plaćanja tzv. zaštićene najamnine.

Europski sud je u presudi *Statileo protiv Hrvatske* (2014.) prvi put presudio da su vlasniku stana (podnositelju zahtjeva) povrijeđena vlasnička prava zajamčena člankom 1. Protokola broj 1 uz Konvenciju za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda („Narodne novine - Međunarodni ugovori“, br. 18/97., 6/99. - pročišćeni tekst, 8/99. - ispravak, 14/02., 1/06. i 13/17.; u daljnjem tekstu: Konvencija). Nakon provedbe detaljne analize domaćih pravnih propisa koji se odnose na nekadašnja stanarska prava i iz njih proizišle statuse zaštićenih najmoprimaca, Europski sud zaključio je da mjerodavni pravni propisi u Republici Hrvatskoj kojima je uređen sustav zaštićenog najma (Zakon o najmu stanova i Uredba o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine) nisu ostvarili pravednu raspodjelu socijalnog i financijskog tereta jer je taj teret neopravdano prebačen samo na najmodavce – vlasnike stanova. Europski sud je u presudi *Statileo protiv Hrvatske* (2014.) iznio i vrlo detaljnu ocjenu obveza koje Republika Hrvatska treba ispuniti u izvršenju presude, sukladno članku 46. Konvencije. Izričito je naglasio kako se temeljni problem zbog kojeg je utvrđena povreda Konvencije „tiče samog zakonodavstva“, te nadilazi pojedinačni interes samog podnositelja zahtjeva. Posebno je izdvojio glavne nedostatke postojećeg zakonodavstva (Zakona o najmu stanova, „Narodne novine“, br. 91/96., 48/98., 66/98. i 22/06.), na koje bi svakako trebalo obratiti posebnu pažnju tijekom definiranja i provedbe općih mjera izvršenja:

1. neodgovarajuća visina zaštićene najamnine u smislu zakonskih financijskih tereta koji su nametnuti najmodavcima
2. restriktivni uvjeti za otkaz zaštićenog najma i
3. nepostojanje bilo kakvog vremenskog ograničenja sustava zaštićenog najma.

Dakle, Republika Hrvatska dužna je poduzeti zakonodavne i/ili druge opće mjere kojima će se na primjeren način postići ravnoteža između interesa vlasnika stanova s jedne, te interesa zajednice i zaštićenih najmoprimaca s druge strane, i kojima će se spriječiti mogućnost daljnjih istovjetnih povreda Konvencije u domaćem pravnom sustavu.

S druge strane, ocjenjujući ustavnost odredaba ZIDZoNS-a/18, kojima je zakonodavac prvotno pokušao izvršiti presudu Europskog suda *Statileo protiv Hrvatske* (2014.), Ustavni sud je u Odluci iz 2020. godine utvrdio da je zakonodavac ZIDZoNS-om/18 pretegao na stranu vlasnika jer je „nametnuo prekomjeren teret zaštićenim najmoprimcima što posljedično znači da nije ispunio pozitivnu obvezu države u postizanju osjetljive ravnoteže između vlasnika stanova, s jedne strane, i zaštićenih najmoprimaca, s druge strane“ (točka 32.6. Odluke).

Posljedično, svrha je ovoga Zakona ispraviti 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. i 105/20.) na štetu vlasnika stanova te istodobno omogućiti zaštićenim najmoprimcima pravo na dom, sve na uravnoteženim osnovama tako da ni na jednu stranu ne bude stavljen prekomjerni teret. Da bi se to postiglo, ovim se Zakonom predviđa aktivno sudjelovanje Republike Hrvatske u tom procesu, koja na sebe preuzima najveći dio tereta radi ostvarenja svrhe ovoga Zakona.

Uz članak 2.

Određuje se područje primjene ovoga Zakona. U stavku 1. se precizno određuje na koje stanove, odnosno na koje odnose se Zakon primjenjuje.

U stavku 2. se određuje da se odredbe ovoga Zakona o zaštićenim najmoprimcima primjenjuju i na zaštićene podstanare, ako ovim Zakonom nije drugačije određeno. Određenje „zaštićenog podstanara“ sadržano u članku 4. stavku 1. točki 25. ovoga Zakona. Riječ je o osobi 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 otkáže podnajam samo iz razloga zbog kojih se otkaz stana može dati zaštićenom najmoprimcu.

Ovaj Zakon se primjenjuje i na stanove koji su u suvlasništvu više fizičkih i pravnih osoba, ili više fizičkih i pravnih osoba te jedinica lokalne ili područne (regionalne) samouprave i Republike Hrvatske.

Osobe u statusu zaštićenih najmoprimaca, koje stanuju u stanovima u vlasništvu Republike Hrvatske, jedinica lokalne ili područne samouprave ili pravnih osoba kojima su osnivači Republika Hrvatska ili jedinice lokalne i područne samouprave nisu adresati ovoga Zakona i ne podliježu obvezama koje su njime propisane, kao ni pravnim posljedicama koje iz njega proizlaze. Ovaj se Zakon odnosi samo na stanove u vlasništvu ili suvlasništvu fizičkih i pravnih osoba na kojima postoji pretvorbeni teret zaštićenog najma.

Propisano je i da se odredbe ovoga Zakona primjenjuju i na stanove vraćene u vlasništvo prijašnjim vlasnicima prema odredbama posebnoga zakona, ako tim zakonom nije drukčije propisano.

Uz članak 3.

Uređuje se pravni položaj zaštićenog najmoprimca za vrijeme provedbe ovoga Zakona. Bitno je istaknuti da pravni položaj zaštićenog najmoprimca odnosno zaštićenog podstanara koji žive u stanovima u vlasništvu fizičkih i pravnih osoba, a koji je ustanovljen Zakonom o najmu, u praksi ostaje vrlo sličan za cijelo vrijeme provedbe ovoga Zakona (razlika je u visini najamnine), osim u slučajevima koji su izrijekom naznačeni u Zakonu.

Tako je u članku 13. Zakona, kao iznimka od navedenog pravila, predviđeno da će se pravni odnos zaštićenog najma sa zaštićenom najamninom pretvoriti u pravni odnos zaštićenog najma s prosječnom slobodno ugovorenom najamninom, koju je zaštićeni najmoprimac dužan plaćati vlasniku stana, ako ni vlasnik stana ni zaštićeni najmoprimac istog stana u propisanom roku ne prijave stan u Registar (pretpostavke su precizno razrađene u članku 13.).

Republika Hrvatska se obvezuje osigurati stalan i siguran smještaj zaštićenim najmoprimcima u slučaju da oni, ili njihov bračni ili izvanbračni dug, ili životni partner, nemaju drugu useljivu nekretninu na području iste jedinice lokalne samouprave u kojoj se nalazi stan u kojem imaju status zaštićenog najmoprimca.

Propisano je da se pravni položaj zaštićenog najmoprimca odnosno zaštićenog podstanara može izmijeniti ako za vrijeme provedbe ovoga Zakona bude donesena pravomoćna sudska odluka kojom se nalaže njegova promjena. To je pravilo utemeljeno na bezuvjetnoj obvezi svih da poštuju pravomoćne sudske odluke.

Uz članak 4.

U ovom se članku određuje značenje pojedinih pojmova u smislu ovoga Zakona (tzv. legalne definicije). Članak sadržava ukupno 29 definicija.

Uz članak 5.

U ovom su članku sadržane opće odredbe kojima se naznačuje da se sve upravne stvari u provedbi ovoga Zakona u odnosu na pojedini predmet (stan) rješavaju primjenom zakona kojim se uređuje opći upravni postupak.

Podrazumijeva se da se primjena Zakona o općem upravnom postupku odnosi i na rokove u kojima je Ministarstvo dužno postupati.

Stavkom 2. propisano je da, s obzirom na to da rješenja u prvom stupnju donosi nadležno ministarstvo, žalba nije dopuštena, ali stranke imaju pravo pokretanja upravnog spora. Predviđeno je kao pravilo vođenje spora pune jurisdikcije. To znači da nadležni upravni sud, u slučaju utvrđenja nezakonitosti upravnog akta (rješenja), poništava taj akt, ali predmet ne vraća na ponovni postupak nadležnom ministarstvu nego ga sam rješava u meritumu, tako da se upravna stvar na kraju rješava sudskom presudom, a ne rješenjem.

Nadalje, s obzirom na predmet i svrhu ovoga Zakona, ocijenjeno je opravdanim propisati da nadležni upravni sud mora donijeti odluku o tužbi u roku od 90 dana, a da Visoki upravni sud Republike Hrvatske mora donijeti odluku o žalbi protiv prvostupanjske presude u roku od 90 dana od zaprimanja predmeta u rad. Naime, kada ne bi bili propisani zakonski rokovi za okončanje sudskih postupaka u oba stupnja upravnog sudovanja, vrijeme ustrojavanja Registra, ali i trajanje provedbe Programa mjera, moglo bi se, zbog podnesenih tužbi odnosno žalbi, protegnuti na više godina, uz nemogućnost bilo kakve procjene njihova završetka. Time bi u pitanje došli i svrha i smisao samog Zakona.

Stavkom 3. uvedena je mogućnost produljenja rokova za završetak postupaka predviđenih ovim Zakonom na način da se isti produže za ono vrijeme koliko je trajao sudski postupak.

Uz članak 6.

U ovom su članku sadržane opće odredbe kojima se naznačuje da u provedbi Zakona nadležno ministarstvo i stranke komuniciraju prema pravilima propisanim zakonom kojim se uređuje opći upravni postupak.

Sukladno članku 75. Zakona o općem upravnom postupku koji je na snazi („Narodne novine“, br. 47/09. i 110/21.; u daljnjem tekstu: ZUP), javnopravna tijela i stranke te druge osobe koje sudjeluju u postupku primarno komuniciraju elektroničkim putem i pomoću sustava državne informacijske infrastrukture. Podnesci dostavljeni u elektroničkom obliku s kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno posebnim propisima smatraju se vlastoručno potpisanim. Podnesak dostavljen elektroničkim putem smatra se podnesenim javnopravnom tijelu u trenutku kad je zabilježen na poslužitelju za slanje poruka. Javnopravno tijelo elektroničkim putem potvrđuje pošiljatelju primitak podneska. Ako je podnesak dostavljen putem informacijskog sustava javnopravnog tijela povezanog na državnu informacijsku infrastrukturu, potvrda o primitku dostavlja se u korisnički pretinac tog informacijskog sustava. Ako se u javnopravnom tijelu zbog tehničkih razloga ne može pročitati podnesak u elektroničkom obliku, o tome će se obavijestiti pošiljatelja. Pošiljatelj je tada dužan ponovo poslati podnesak u elektroničkom obliku prema uputi javnopravnog tijela ili ga dostaviti na drugi način u određenom roku. Ako to pošiljatelj ne učini u određenom roku, smatrat će se da podnesak nije podnesen.

Nadalje, kad se spis predmeta vodi u elektroničkom obliku, javnopravno tijelo dužno je osigurati tehničke uvjete za njegovo razgledanje. Javnopravno tijelo može osigurati dostupnost spisa elektroničkim putem, ako su osigurani uvjeti za zaštitu privatnosti stranke (članak 84. stavak 3. ZUP-a).

Neovisno o navedenim pravilima, razumije se po naravi stvari da stranke mogu svoje podneske predati nadležnom ministarstvu u pisanom obliku i neposredno, ili poslati poštom, ili usmeno izjaviti na zapisnik. Također se razumije po naravi stvari da stranke mogu razgledavanje spisa predmeta obavljati i u službenim prostorijama javnopravnog tijela kod kojeg se vodi postupak

ili, u opravdanim slučajevima, u službenim prostorijama drugoga javnopravnog tijela (članak 84. stavak 2. ZUP-a). Te su činjenice osobito važne za adresate ovoga Zakona, među kojima su i osobe starije dobi, pa se od njih ne očekuje da se služe elektroničkim oblicima komuniciranja. U stavku 2. sadržana je opća odredba kojom se naznačuje da nadležno ministarstvo kao voditelj obrade osobnih podataka osigurava zaštitu podataka stranaka i drugih osoba u skladu s posebnim propisima o zaštiti podataka. Riječ je u prvom redu o primjeni zakona kojim se uređuje provedba Opće uredbe o zaštiti podataka, to jest provedba Uredbe (EU) 2016/679 Europskog parlamenta i Vijeća od 27. travnja 2016. o zaštiti pojedinaca u vezi s obradom osobnih podataka i o slobodnom kretanju takvih podataka te o stavljanju izvan snage Direktive 95/46/EZ (Opća uredba o zaštiti podataka) (Tekst značajan za EGP) (SL L 119, 4. 5. 2016.).

Uz članak 7.

Ovaj članak sadrži objedinjeno uređenje triju faza izvršenja presuda Europskog suda u skupini predmeta *Statileo protiv Hrvatske* te odluke Ustavnog suda iz 2020. godine.

U prvoj fazi ministar nadležan za poslove stanovanja donosi pravilnike, a nakon toga se ustrojava Registar.

U drugoj fazi Vlada Republike Hrvatske na prijedlog nadležnog ministarstva donosi Program mjera za izvršenje presuda Europskog suda za ljudska prava i odluke Ustavnog suda Republike Hrvatske radi ispravljanja posljedica nepravilne 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. i 105/20.) na štetu vlasnika stanova te istodobnog omogućavanja zaštićenim najmoprimcima prava na dom (u daljnjem tekstu: Program mjera).

U trećoj fazi operativno se provode odgovarajuće programske mjere zasebno za svaki stan upisan u Registar, te se sukladno odredbama ovoga Zakona i Programom mjera obeštećuju ovlaštenici prava na naknadu.

Vremenski kalendar po fazama je sljedeći:

- (1) prva faza - započinje od dana stupanja na snagu Zakona, a završava 31. listopada 2024.
- (2) druga faza - završava najkasnije 31. prosinca 2024.
- (3) treća faza - započinje osmoga dana nakon objave Programa mjera u „Narodnim novinama“, to jest najkasnije 1. siječnja 2025. Njezino započinjanje u odnosu na pojedini stan te njezino trajanje ovisi o okolnostima svakog pojedinog slučaja.

Posebno se napominje da plaćanje vlasniku stana pune najamnine (po modelu: 50% plaća zaštićeni najmoprimac – 50% najamnine subvencionira država) započinje od 1. siječnja 2025. Određenje te najamnine objašnjeno je uz članak 3. Time se već na samom početku provedbe Programa mjera uspostavlja nužna ravnoteža, na pravičnim osnovama, između interesa vlasnika stanova s jedne, te interesa zajednice i zaštićenih najmoprimaca, s druge strane, koja traje kroz cijelo vrijeme provedba Programa mjera, sve do konačne provedbe odabrane programske mjere u odnosu na svaki pojedini stan. Opisano je pravilo sukladno utvrđenju Europskog suda u presudi *Hegediš protiv Hrvatske* (2022.) da je „iznos zaštićene najamnine ključan element u određivanju uspostavlja li se ograničenjem u odnosu na raskid ugovora o najmu stana sa zaštićenom najamninom potrebna pravična ravnoteža između općih interesa zajednice i prava vlasništva najmodavaca“ (§ 6.).

Uz članak 8.

Članak sadržava opće pravila o Registru i tijelu nadležnom za njegovo ustrojavanje i vođenje. 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.

Registar ustrojava ministarstvo nadležno za poslove stanovanja u elektroničkom obliku radi donošenja i provedbe Programa mjera.

Uz članak 9.

Propisuje se pretežito pravno-tehničko pravilo o načinu na koji se vode podaci o stanovima koji su upisani u Registar te se određuju se podaci i dokumentacija o stanu i u vezi sa stanom koji se unose u Registar.

Uz članak 10.

Ovim se člankom uređuju pitanja vezana uz dostupnost podataka unesenih u Registar.

S obzirom na prirodu podataka koje sadržava, Registar po naravi stvari ne smije biti javan. Stoga se u stavku 1. određuje krug subjekata koji su zakonom ovlašteni pregledavati podatke unesene u Registar, kao i opseg njihovih ovlasti.

Istodobno, u stavku 2. se propisuje zakonska obveza nadležnoga ministarstva da od početka provedbe Programa mjera svakih šest mjeseci objavljuje na službenim internetskim stranicama statističke podatke o svim pitanjima vezanim uz Registar koja su od javnog interesa. U odredbi su egzemplifikativno navedeni podaci koje je nadležno ministarstvo dužno objavljivati.

Na službenim internetskim stranicama nadležnog ministarstva bit će objavljeni podaci o svim stanovima unesenim u Registar na način da će biti naznačen registarski broj stana, jedinica područne (regionalne) samouprave u kojoj se stan nalazi, površina stana, inicijali stranaka, broj članova domaćinstva zaštićenog najmoprimca te podaci o zaprimljenim podnescima i održanim sastancima.

Uz članak 11.

U ovom se članku propisuje dužnost nadležnog ministra da radi provedbe zakonskih odredbi o Registru donese pravilnik. Pri tom se ne misli da se nužno mora dovesti samo jedan pravilnik. Pravilnikom ili pravilnicima se moraju urediti:

- sadržaj te način osnivanja i vođenja Registra
- izgled obrasca za prijavu stana u Registar te načinu njegova popunjavanja
- način dostave i obrade dokumentacije o stanu
- način unosa podataka i dokumentacije u Registar
- registarski broj stana
- korisnici Registra te dodjela i brisanje korisničkih računa
- stavljanje u funkciju i zaključavanje Registra u odnosu na pojedini stan
- obrada i osiguravanje dostupnosti podataka iz Registra te
- druge radnje i mjere potrebne za osnivanje i vođenje Registra.

Uz članak 12.

Uređuju se postupovna pravila o prijavi stana u Registar i dostavi potrebne dokumentacije.

Uređuje se postupanje nadležnog ministarstva i dužnosti stranaka (vlasnika stana i zaštićenog najmoprimca tog istog stana) nakon što nadležno ministarstvo objavi u „Narodnim novinama“, na službenim internetskim stranicama ministarstva i u najmanje dvama dnevnim novinama javni poziv za prijavu stanova u Registar.

Javni poziv za prijavu stanova u Registar smatra se javnom objavom kojom nadležno ministarstvo pokreće postupak u smislu zakona kojim se uređuje opći upravni postupak. Zbog toga u javnom pozivu moraju biti navedene i pravne posljedice propuštanja prijave stana u Registar (odnosno propuštanja odazivanja na javnu objavu u smislu zakona kojim se uređuje opći upravni postupak), a rok za prijavu na javni poziv ne smije biti kraći od tri mjeseca.

Uređena je dužnost stranke da se odazove javnom pozivu nadležnog ministarstva te u roku prijavi stan u Registar od dužnosti stranke da u istom roku dostavi dokumentaciju o stanu

navedenu u javnom pozivu. Te se dvije dužnosti stranaka zasebno uređuju zbog toga što se samo uz prvu dužnost vezuju pravne posljedice propisane u članku 13. Zakona.

Uređuju se dužnosti upravnih odjela jedinica lokalne samouprave i Grada Zagreba nadležnih za poslove stanovanja te Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama (u daljnjem tekstu: Agencija) da nadležnom ministarstvu dostave popis stanova na svom području, odnosno podatke o stanovima koji se vode u bazi podataka Agencije, kao i posljedice neizvršenja te zakonske obveze.

Uz članak 13.

U ovom se članku propisuju pravne posljedice propuštanja jedne stranke ili objiju stranaka (vlasnika stana i/ili zaštićenog najmoprimca tog istog stana) da se u roku odazovu javnom pozivu te prijave stan u Registar.

Prethodno je potrebno napomenuti da radnje vezane uz provedbu ovoga Zakona obavlja ovlaštena službena osoba nadležnog ministarstva (Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine u djelokrugu kojega su i poslovi stanovanja). Određenje „službene osobe“ sadržano je u članku 4. stavku 1. točki 20. ovoga Zakona. Riječ je o osobi zaposlenoj u nadležnom ministarstvu 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.

Također treba napomenuti da se u prijelaznim odredbama predviđa ustrojavanje, u okviru nadležnog ministarstva, posebne ustrojstvene jedinice 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 mjera i praćenje rezultata njegove provedbe

Kod pravnih posljedice propuštanja roka prijave stana u Registar treba razlikovati tri pravne situacije.

Prva pravna situacija - ako su obje stranke (i vlasnik i zaštićeni najmoprimac istog stana) propustile rok za prijavu stana u Registar, ali je stan naveden u popisu stanova po jedinicama lokalne samouprave i/ili u bazi podataka Agencije, 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 nadležnog ministarstva. Ako se utvrdi da u stanu stanuje zaštićeni najmoprimac, a stan je u vlasništvu fizičke ili pravne osobe, službena osoba nadležnog ministarstva 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, na stanu se pravni odnos zaštićenog najma sa zaštićenom najamnikom po sili zakona pretvara u pravni odnos zaštićenog najma s prosječnom slobodno ugovorenim najamnikom, 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. Nadležno ministarstvo bez odgode, po službenoj dužnosti, pokreće postupak radi donošenja rješenja kojim se utvrđuju činjenice i okolnosti mjerodavne za utvrđenje da su ispunjene pretpostavke za nastup prethodno navedenih zakonskih posljedica. Takav stan ne ostvaruje pravo na programske mjere predviđene ovim Zakonom.

Druga pravna situacija - ako obje stranke (i vlasnik i zaštićeni najmoprimac istog stana) propuste rok za prijavu stana u Registar, a stan nije naveden ni u popisu stanova po jedinicama

lokalne samouprave ni u bazi podataka Agencije, na stanu se pravni odnos zaštićenog najma sa zaštićenom najamninom po sili zakona pretvara u pravni odnos zaštićenog najma s prosječnom slobodno ugovorenim 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. Ako i kada nadležno ministarstvo sazna za takav stan po bilo kojoj osnovi, ono bez odgode, po službenoj dužnosti, pokreće postupak radi donošenja rješenja kojim se utvrđuju činjenice i okolnosti mjerodavne za utvrđenje da su ispunjene pretpostavke za nastup prethodno navedenih zakonskih posljedica. Takav stan ne ostvaruje pravo na programske mjere predviđene ovim Zakonom.

Treća pravna situacija - ako jedna stranka (ili vlasnik ili zaštićeni najmoprimac istog stana) propusti rok za prijavu stana u Registar, 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 nadležnog ministarstva. Ako se utvrdi da u stanu stanuje zaštićeni najmoprimac koji nije prijavio stan u Registar, odnosno da je stan u vlasništvu fizičke ili pravne osobe koja nije prijavila stan u Registar, službena osoba nadležnog ministarstva bez odgode upozorava stranku koja je propustila prijaviti stan na posljedice propuštanja te joj određuje dopunski rok za podnošenje prijave koji ne smije biti duži od 15 dana računajući od dana dostave upozorenja. Ako ta stranka propusti prijaviti stan u Registar i u dopunskom roku, u Registar se unose podaci i dokumentacija koju je dostavila druga stranka koja je pravodobno podnijela prijavu stana u Registar. Ujedno se smatra da se stranka koja je propustila i dopunski rok za prijavu stana u Registar odrekla prava na ispravke, dopune ili bilo kakve prigovore (uključujući žalbu) vezane uz podatke unesene u Registar, kao i prava na dostavu vlastite dokumentacije ili dokumentacije različite od one koju je dostavila druga stranka.

Uz članak 14.

Propisuju se pravila o unosu podataka u Registar. Primarno je pravilo da se u Registar 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.

Ako se u Registar moraju unijeti podaci koji nisu sadržani u navedenim knjigama, evidencijama, ugovorima ili aktima, u Registar se unose podaci koje su dostavile stranke u svojim prijavnim obrascima. Službena osoba dužna je svaki takav podatak, dostavljen od jedne odnosno druge stranke, upariti. Ako se podaci međusobno ne razlikuju, podatak se unosi u Registar.

S druge strane, ako se podaci koje su dostavile stranke međusobno razlikuju, službena osoba nadležnog ministarstva dužna je pozvati stranke da se o njima izjasne, a po potrebi od njih zatražiti da prilože i dodatne dokaze kojima potkrepljuju podatak koji su dostavili nadležnom ministarstvu. Službena osoba na tim osnovama utvrđuje činjenicu te podatak o njoj unosi u Registar. Utvrđivanje traženog podatka o činjenici od strane službene osobe nadležnog ministarstva ne provodi se u upravnom postupku.

Uz članak 15.

U članku 15. uređuju se način i vrijeme upisa stana u Registar, kao i isprava kojom se dokazuju te činjenice.

Nakon što se u Registar unesu potrebni podaci za pojedini stan, taj se stan odmah upisuje u Registar na način da mu se dodjeljuje stalni registarski broj pod kojim se vodi predmet za taj stan. Službena osoba sastavlja potvrdu koja sadržava podatke o broju i datumu upisa predmeta u Registar, koju bez odgode dostavlja strankama. Potvrda je javna isprava.

Iznimno, u predmetima u kojima traju upravni ili 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, postupci povrata oduzete imovine, sporovi oko vlasništva nad stanom i sl.), stanu se dodjeljuje privremeni registarski broj, a stalni registarski broj se dodjeljuje i potvrda iz stavka 2. ovoga članka se sastavlja i dostavlja strankama nakon što se donese pravomoćna sudska odluka te se podaci uneseni u Registar usklade s njezinom izrekom, osim ako iz sudske odluke ne proizlazi obveza brisanja stana iz Registra. U takvim predmetima stranke imaju dodatni rok od šest mjeseci od pravomoćnosti rješenja ili sudske odluke da prijave stan u Registar i ostvare prava koja im po ovom Zakonu pripadaju.

Uz članak 16.

Propisuje se lista programskih mjera. Programske mjere razvrstavaju se u dvije temeljne skupine:

- u prvoj skupini su programske mjere provedbom kojih osoba ostaje stanovati u stanu u kojem je do tada imala status zaštićenog najmoprimca
- drugu skupinu čine programske mjere provedbom kojih zaštićeni najmoprimac oslobađa stan od osoba i stvari te ga predaje u posjed vlasniku stana.

Svaka programska mjera navedena na listi okvirno se uređuje u daljnjim odredbama Zakona. U skladu s tim zakonskim odredbama, sve se te mjere dalje razrađuju u samom Programu mjera.

Uz članak 17.

U ovom se članku detaljno, redom prvenstva, propisuje lista programskih mjera. Programske mjere su:

1. 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
2. druga programska mjera - isplata zaštićenom najmoprimcu, od strane Republike Hrvatske, odgovarajućeg iznosa novčanih sredstava u zamjenu za iseljenje iz stana i njegovu predaju u posjed vlasniku ili podredno Republici Hrvatskoj
3. treća programska mjera - ukidanje zaštićenog najma na stanu tako da zaštićeni najmoprimac oslobađa stan od osoba i stvari te ga predaje u posjed vlasniku ili podredno Republici Hrvatskoj, uz omogućavanje bivšem zaštićenom najmoprimcu ostvarenja prava na dom tako da se useli u odgovarajući stan koji mu u najam daje Republika Hrvatska i za koji plaća državnu najamninu, uz pravo na otkup tog stana po cijeni koja se utvrđuje prema posebnoj formuli propisanoj ovim Zakonom
4. četvrta 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 po cijeni koja se utvrđuje prema posebnoj formuli propisanoj ovim Zakonom
5. peta 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 po cijeni koja se utvrđuje prema posebnoj formuli propisanoj ovim Zakonom.

Stavkom 2. pojašnjeno je da se u provedbene svrhe četvrta i peta programska mjera smatraju se jednom alternativno određenom mjerom. Navedeno je i logično jer su to dva puta do istog cilja-do prelaska stana u vlasništvo Republike Hrvatske.

Vlasnik stana u svojoj izjavi posebno naznačuje da li je zainteresiran i za te programske mjere i kojoj mjeri daje prednost. Ako vlasnik stana ne želi pregovarati o prodaji/zamjeni svoga stana, na to ga se neće prisiljavati.

Stavkom 3. propisano je da se na zaštićenog podstanara primjenjuju isključivo druga ili treća programska mjera. Zaštićeni podstanar nema posjed cijelog stana, već samo nekih prostorija pa se i ne može pregovarati da mu se prodaju samo prostorije koje on ima u posjedu jer iste ne čine funkcionalnu cjelinu u smislu odredbi Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

Uz članak 18.

Članak 18. prvi je od tri članka koji čine odjeljak Subvencija najamnine. Tim je odjeljkom uređen status zaštićenih najmoprimaca u prijelaznom razdoblju, od 1. siječnja 2025. do kraja provedbe Programa mjera. U tom razdoblju će Republika Hrvatska snositi troškove subvencije najamnine koja čini 50% iznosa prosječne najamnine.

U članku 18. uređuje se poseban odnos između vlasnika stana, zaštićenog najmoprimca i Republike Hrvatske dok traje provedba Programa mjera. Privremeni zaštićeni najam predstavlja jedinstven privremeni pravni odnos i jedinstvenu državnu mjeru pomoći koja traje kroz cijelo razdoblje provedbe Programa mjera u odnosu na svaki pojedini stan. Pomoć se ostvaruje kroz državnu subvenciju najamnine tijekom trajanja Programa mjera. Sredstva za subvenciju najamnine osiguravaju se u državnom proračunu.

Bitno je utvrditi da se od dana kada je stan upisan u Registar do njegova ispisa iznos mjesečne najamnine za taj stan određuje u visini koja odgovara prosječnoj slobodno ugovorenoj najamnini na tržištu, pri čemu je zaštićeni najmoprimac dužan plaćati vlasniku 50% iznosa najamnine, a Republika Hrvatska preostalih 50% (državna subvencija najamnine). Dakle, iako se cijena najma određuje formulama, a ne ustaljenim metodama procjene vrijednosti nekretnina sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/15.) konačni rezultat će biti visina najamnine koja u najmanju ruku odgovara tržišnoj. S druge strane se na ovaj način ubrzava postupak utvrđivanja iznosa najamnina, ali ostvaruje i pravnu sigurnost i predvidivost pravne norme na način da će i vlasnik i zaštićeni najmoprimac moći unaprijed, s dosta visokom razinom sigurnosti, izračunati iznose koje će plaćati/primati od 1. siječnja 2025. Kao što je više puta napomenuto, sukladno utvrđenju Europskog suda u presudi *Hegediš protiv Hrvatske* (2022.) da je „iznos zaštićene najamnine ključan element u određivanju uspostavlja li se ograničenjem u odnosu na raskid ugovora o najmu stana sa zaštićenom najamninom potrebna pravična ravnoteža između općih interesa zajednice i prava vlasništva najmodavaca“ (§ 6.), ima se zaključiti da se plaćanjem vlasniku najamnine koja u najmanju ruku odgovara prosječnoj slobodno ugovorenoj najamnini na tržištu, koje započinje odmah nakon što započne provedba Programa mjera (to jest od 1. siječnja 2025. nadalje), uspostavlja nužna ravnoteža na pravičnim osnovama kroz cijelo vrijeme trajanja provedbe Programa mjera, sve do konačne provedbe odabrane programske mjere u odnosu na svaki pojedini stan. Dakle, jasan pravni izraz uspostave te ravnoteže jest činjenica da se pravni odnos zaštićenog najma sa zaštićenom najamninom pretvara u pravni odnos zaštićenog najma s najamninom koja odgovara prosječno slobodno ugovorenoj najamnini na tržištu, a na zaštićenog najmoprimca prestaju se primjenjivati odredbe Zakona o najmu stanova kojima se uređuje zaštićena najamnina. Takvo stanje traje sve do pravomoćnosti rješenja o ispisu stana iz Registra.

U okviru Programa mjera, visina najamnine za svaki stan određuje se rješenjem nadležnog ministarstva po formuli propisanoj ovim Zakonom te kasnije i Programom mjera. Početne cijene i koeficijenti dobiveni su na temelju podataka kojima raspolaže Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine te predstavljaju prosječne tržišne zakupnine. Prilikom

izrade ovoga Zakona udruge koje predstavljaju vlasnike stanova su se zalagale za mjesečnu zakupninu od otprilike 9,35 eura/ m², a ovako propisanim cijenama upravo tu cijenu dobivaju u Gradu Zagrebu i u jedinicama lokalne samouprave koje se nalaze uz more. U ostatku Republike Hrvatske cijena je nešto manja, ali takvo je stanje i na tržištu, odnosno i na tim su područjima zakupnine najmanje jednake tržišnima.

Također, uzima se u obzir, kao i u svi srodnim propisima, smještaj pojedinog stana u zgradi pa su različiti koeficijenti za stanove s boljim položajem u zgradi, dok su najamnine manje za suterenske, podrumске i tavanske stanove.

Određivanje tržišne cijene za svaki pojedini stan bi neopravdano poskupilo i odužilo postupke na što su upozoravali i predstavnici vlasnika u radnoj skupini.

Iznimno, na stanove iz članka 15. stavka 3. Zakona kojima se dodjeljuje privremeni registarski broj, primjenjuje se opća programska mjera subvencije najamnine, ali Republika Hrvatska će od najmoprimca regresno potraživati uplaćena sredstva ako se u sudskom postupku utvrdi da osoba kojoj je najamnina subvencionirana nije imala pravo na status zaštićenog najmoprimca.

Uz članak 19.

Visina najamnine određuje se rješenjem nadležnog ministarstva.

U rješenju se utvrđuju iznos prosječne najamnine koji plaća zaštićeni najmoprimac te iznos prosječne najamnine koji subvencionira Republika Hrvatska i rokovi u kojima se plaća prosječna najamnina. Rješenje sadržava potvrdu izvršnosti.

Opisani način određivanja visine najamnine za svaki stan dosljedni je izraz činjenice da je riječ o stanu u okviru Programa mjera i da je riječ o državnoj mjeri pomoći (u obliku subvencionirane najamnine) u okviru provedbe Programa mjera. Međutim, iako je riječ o administrativnopravnom određivanju visine najamnine za vrijeme trajanja Programa mjera u upravnom postupku, njezina visina će biti određena u iznosu koji bi odgovarao prosječnoj slobodno ugovorenoj najamnini na tržištu. Ta je činjenica dovoljna za uspostavu nužne ravnoteže na pravičnim osnovama kroz cijelo vrijeme provedbe Programa mjera.

Rješenje nadležnog ministarstva o visini najamnine za pojedini stan zamjenjuje odredbu ili odredbe o visini (iznosu) zaštićene najamnine iz ugovora o najmu stana sa zaštićenom najmninom sklopljenog na temelju Zakona o najmu stanova ili zamijenjenog sudskom presudom. Ostale odredbe tih ugovora, osim rokova za plaćanje zakupnine koji su propisani sljedećim člankom zakona, ostaju neizmijenjene.

Rješenja se otpremaju do 15. veljače 2025.

Protiv rješenja nadležnog ministarstva stranke imaju pravo podignuti tužbu pred nadležnim upravnim sudom. S obzirom da su parametre koji su velikim dijelom zadani, zanemariva je mogućnost pogrešnog izračuna najma.

Uz članak 20.

Zaštićeni najmoprimac plaća polovinu iznosa najamnine do posljednjeg dana u tekućem mjesecu za sljedeći mjesec.

Subvencionirani dio najamnine plaća se izravno vlasniku stana (najmodavcu) svaki mjesec. Mjesečne isplate vrše se na bankovni račun najmodavca do posljednjeg dana u tekućem mjesecu za sljedeći mjesec.

Ako 50% iznosa prosječne najamnine prelazi 25% ukupnih mjesečnih prihoda kućanstva zaštićenog najmoprimca i ako zaštićeni najmoprimac i članovi njegovog kućanstva nemaju drugu imovinu veće vrijednosti, Republika Hrvatska plaćat će razliku od 25% ukupnim mjesečnih prihoda kućanstva zaštićenog najmoprimca do ukupnog iznosa prosječne najamnine. Ovo pravilo uvedeno je iz razloga da se zbog eventualne loše financijske situacije na strani zaštićenog najmoprimca i članova njegova kućanstva ne bi dogodila situacija da isti izgubi status zaštićenog najmoprimca zbog neplaćanja najamnine. Iako je, s ekonomskog aspekta,

mного logičnija opcija da se zaštićeni najmoprimac preseli u državni stan u kojem mu je najam mnogo niži, treba imati u vidu da na to neki neće biti spremni (ili neće moći zbog nedostatka stanova) pa je potrebno voditi računa da se u takvim iznimnim situacijama izađe u susret zaštićenim najmoprimcima.

Iznimno, s obzirom da će rješenja o isplati subvencioniranog dijela najamnine biti dostavljena tijekom siječnja i veljače 2025., prva isplata subvencioniranog dijela najamnine vrši se do 31. ožujka 2025., a obuhvaća zbirni iznos najamnine obračunat od 1. siječnja 2025. do 31. ožujka 2025.

Ako zaštićeni najmoprimac kasni s plaćanjem najamnine 90 dana, po sili Zakona gubi status privremenog zaštićenog najmoprimca te je dužan osloboditi stan i predati ga u posjed vlasniku u roku od 30 dana od pravomoćnosti rješenja donesenog u upravnom postupku kojim je utvrđena ta činjenica.

Kao i u svim ostalim slučajevima predviđenim ovim Zakonom, protiv rješenja donesenog u provedbi ovoga Zakona nema mogućnosti žalbe, već je strankama na raspolaganju pravni lijek u vidu mogućnosti pokretanja upravnog spora. Navedeno rješenje je jedino moguće jer upravna rješenja već u prvom stupnju donosi nadležno ministarstvo pa je ne postoji neko više upravno tijelo kome bi se i mogla uputiti žalba na razmatranje.

Uz članak 21.

Ovim se člankom uređuje se prva programska mjera provedbom kojih osoba ostaje stanovati u stanu u kojem je do tada imala status zaštićenog najmoprimca.

Ta se programska mjera sastoji u ukidanju 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 koju sklapaju pred službenom osobom odgovarajućom primjenom zakona kojim se uređuje opći upravni postupak. Nagodba ima snagu izvršnog rješenja, a prisilno se izvršava po službenoj dužnosti, u javnom interesu.

Nagodba u okviru prve programske mjere bi bila najjednostavniji oblik uklanjanja pretvorbenog tereta zaštićenog najma na stanu. U tu svrhu, službena osoba ovlaštena je zatražiti pomoć registriranog izmiritelja odnosno medijatora, na trošak nadležnog ministarstva.

Nagodba sadržava sve bitne elemente ugovora o najmu stana. Ona 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 može sadržavati i druge odredbe vezane uz najam stana (uz one koje su sastavni dio nagodbe).

Ako su se stranke odlučile za pokušaj nagodbe pa sklapanje nagodbe ne uspije, na predmet se primjenjuje treća programska mjera. Iznimno, ako to zatraži zaštićeni najmoprimac, na predmet se može primijeniti i druga programska mjera.

Uz članak 22.

Propisano je da u okviru druge programske mjere, zaštićeni najmoprimac ima pravo na isplatu novčanog iznosa koji se računa na način da se vrijednost etalonske cijene građenja po m² pomnoži s maksimalnom kvadraturom odgovarajućeg stana na koje zaštićeni najmoprimac i članovi obiteljskog domaćinstva zaštićenog najmoprimca imaju pravo, a u zamjenu za iseljenje iz stana i njegovu predaju u posjed vlasniku ili podredno, ako vlasnik nije dostupan ili se ne odazove na poziv za primopredaju stana iz bilo kojeg razloga, Republici Hrvatskoj.

Stavkom 2. propisano je da se iznos uvećava, odnosno množi s koeficijentom 1,2 ako se stan na kojem je teret zaštićenog najma nalazi u Gradu Zagrebu, Zagrebačkoj županiji ili jedinici lokalne samouprave koja graniči s obalom Jadranskog mora. Ovo uvećanje uvedeno je zbog

objektivnih okolnosti veće cijene najma nekretnina u tim područjima, više cijene nekretnina, ali i zanatskih radova za adaptaciju nekretnine.

Etalonska cijena građenja za primjenu u Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji u ovom trenutku iznosi 993,00 eura po m² korisne površine stana kako je utvrđeno objavom Podatka o etalonskoj cijeni građenja („Narodne novine“, broj 154/22.)

Dakle, ako je samac, najveća kvadratura zaštićenog najmoprimca iznosi 42,5 m² što bi, prema sadašnjoj vrijednosti etalona iznosilo cca 42.200,00 eura, odnosno cca 50.500,00 eura kada se primjeni korektivni koeficijent uz još dodatnih cca 10.000,00-12.000,00 eura za svakog dodatnog člana kućanstva. Za taj iznos se može dovesti u funkcionalno stanje neka neuseljiva nekretnina ili se može plaćati tržišna najamnina više od sedam godina (pod pretpostavkom da najam iznosi 500,00 eura mjesečno) što je sasvim primjereno vrijeme da se zaštićeni najmoprimac samostalno stambeno zbrine.

U slučaju da zaštićeni najmoprimac ili njegov bračni ili izvanbračni drug, ili životni partner, imaju u vlasništvu drugu useljivu nekretninu u jedinici lokalne samouprave u kojoj se nalazi stan u kojem imaju status zaštićenog najmoprimca, prema njima se može provesti isključivo druga programska mjera. Ovo iz razloga što bi se dodatno opterećivao državni sustav iznalaženjem i/ili gradnjom stanova za ljude koji imaju, do jedne mjere, mogućnost samostalnog rješavanja stambenog pitanja.

Kako bi se čim ranije ispunila svrha donošenja ovoga Zakona, predviđeno je da se druga programska mjera može provesti i prije formiranja Registra. Dijelom i zbog toga da zaštićeni najmoprimci nemaju potrebu plaćati polovinu prosječne najamnine ako im je u interesu isključivo isplata, ali i da se takvi stanovi čim prije vrate u posjed vlasnicima.

Uz članak 23.

Republika Hrvatska putem nadležnog ministarstva daje pisanu ponudu zaštićenom najmoprimcu za isplatu odgovarajućeg novčanog iznosa, izračunatog prema mjerilima iz Zakona, u zamjenu za iseljenje iz stana i njegovu predaju u posjed.

U cilju što bržeg postupanja u ovim predmetima, propisani su rokovi u kojima je službena osoba otprema zaštićenom najmoprimcu ponudu iz stavka 1. ovoga članka. Uz ponudu se prilaže i obrazac izjave zaštićenog najmoprimca o prihvatu ponude. Obrazac je sastavni dio Programa mjera.

Smatra se da je ponuda iz stavka 1. ovoga članka prihvaćena ako zaštićeni najmoprimac, u roku od 60 dana od dana kad mu je dostavljena, popuni i potpiše obrazac izjave o prihvatu ponude, potvrdi (solemnizira) tu ispravu kod javnog bilježnika i ovlasti ga da je, zajedno s ovjerenom preslikom ponude, dostavi nadležnom ministarstvu. S obzirom da prihvatom ponude proizvodi pravne učinke, predviđeno je da se izjava o prihvatu solemnizira kako bi zaštićenom najmoprimcu bila jasna prava i posljedice koje takav prihvatom proizvodi.

Izjava o prihvatu ponude je ovršna isprava na temelju koje vlasnik ili Republika Hrvatska imaju pravo izravno predložiti ovrhu sukladno posebnom zakonu.

U slučaju da zaštićeni najmoprimac ne prihvati ponudu, odnosno ne ovjeri prihvatom ponude, smatra se da je odustao od druge programske mjere, u kojem slučaju se na predmet primjenjuje treća programska mjera, odnosno zaštićenom najmoprimcu se nudi odgovarajući stan.

Ako zaštićeni najmoprimac postupi sukladno stavku 4. ovoga članka, ali ne ispunio obvezu iseljenja i predaje stana u posjed u roku koji je sam odredio u solemniziranoj izjavi, odgovarajuće se primjenjuju odredbe članka 26. Zakona koje uređuju pravne posljedice neispunjenja obveze iseljenja iz stana.

Uz članak 24.

Zaštićeni najmoprimac dužan je u izjavi o prihvatu ponude za isplatom novčanog iznosa odrediti dan iseljenja i predaje stana u posjed vlasniku ili podredno, ako vlasnik nije dostupan

ili se ne odazove na poziv za primopredaju stana iz bilo kojeg razloga, Republici Hrvatskoj u roku koji nije kraći od 15 dana ni dulji od tri mjeseca od dana kad je ovlastio javnog bilježnika za dostavu izjave o prihvatu ponude nadležnom ministarstvu.

S obzirom na mogućnost pokretanja ovrhe na temelju ovršne isprave čime se postupak ovrhe bitno ubrzava, važno je da izjava o prihvatanju druge programske mjere bude solemnizirana kod javnog bilježnika.

Ministarstvo je dužno o danu iseljenja i predaji stana u posjed obavijestiti vlasnika i javnog bilježnika kojega je, vodeći računa o ravnomjernom angažmanu javnih bilježnika na području općinskog suda na kojem se nalazi nekretnina, odabralo za posvjedočenje činjenica u vezi s iseljenjem i predajom stana u posjed.

S obzirom na izgledno velike troškove ako će službenici ministarstva putovati izvan Zagreba, ocijenjeno je da je isplativije za posvjedočenje činjenica prilikom iseljenja zaštićenog najmoprimca angažirati javne bilježnike.

Iseljenju i predaji stana u posjed, pored zaštićenog najmoprimca, mora nazočiti javni bilježnik kojega je ovlastilo nadležno ministarstvo. Iseljenju može, ali ne mora nazočiti i vlasnik. S obzirom na okolnosti, izgledno je da će vlasnici željeti nazočiti iseljenju, ali ponekad to neće biti moguće zbog narušenih odnosa pa nema potrebe prisiljavati vlasnike da proživljavaju dodatne traume.

Javni bilježnik dužan je sastaviti zapisnik o posvjedočenju činjenica vezanih uz iseljenje zaštićenog najmoprimca i predaju stana u posjed vlasniku ili podredno, ako vlasnik nije dostupan ili se ne odazove na poziv za primopredaju stana iz bilo kojeg razloga, Republici Hrvatskoj. Javni bilježnik sastavlja zapisnik u skladu s odredbama Zakon o javnom bilježništvu („Narodne novine“, br. 78/93., 29/94., 162/98., 16/07., 75/09., 120/16. i 57/22.).

Ako Republika Hrvatska stekne posjed stana, dužna ga je predati u posjed vlasniku u najkraćem roku, a najdulje u roku od 30 dana od dana kad je vlasnik to zatražio u pisanom zahtjevu dostavljenom nadležnom ministarstvu.

Uz članak 25.

Republika Hrvatska dužna je bivšem zaštićenom najmoprimcu isplatiti novčani iznos iz članka 22. stavka 1. ovoga Zakona na njegov bankovni račun najkasnije u roku od osam dana nakon što javni bilježnik nadležnom ministarstvu dostavi zapisnik o posvjedočenju činjenica iz članka 24. stavka 5. ovoga Zakona. U slučaju zakašnjenja s isplatom, Republika Hrvatska dužna je platiti bivšem zaštićenom najmoprimcu zateznu kamatu.

U slučaju da će bivši zaštićeni najmoprimac novčani iznos koristiti za kupnju druge nekretnine u koju bi se preselio, na njegov zahtjev se novčani iznos može isplatiti na posebno otvoren namjenski račun prije iseljenja. Taj se novčani iznos isplaćuje s posebno otvorenog namjenskog računa po odobrenju Ministarstva na temelju predugovora ili ugovora o kupoprodaji nekretnine. Posebno otvoren namjenski račun iz izuzima se od ovrhe.

Ministarstvo donosi rješenje o ispisu stana iz Registra u roku od 15 dana od dana kada Republika Hrvatska isplati bivšem zaštićenom najmoprimcu dužni iznos novčanih sredstava ako je bivši zaštićeni najmoprimac iselio u roku ili u roku od 15 dana od dana isplate sredstava s posebnog namjenskog računa.

Uz članak 26.

Neispunjenje obveze iseljenja iz stana grubo je izigravanje obveza preuzetih od strane najmoprimca te se smatra kažnjivim ponašanjem za koje se zaštićenom najmoprimcu izriče najteža novčana sankcija predviđena ovim Zakonom.

Ako zaštićeni najmoprimac ne ispuni obvezu iseljenja i predaje stana u posjed u roku koji je sam odredio, Republika Hrvatska dužna je putem nadležnog ministarstva u narednom roku od osam dana obavijestiti vlasnika o tome da će podnijeti prijedlog za ovrhu radi iseljenje i predaje

u posjed nekretnine, ako ga sam vlasnik ne podnese u roku od 30 dana od dana kad mu je dostavljena ta obavijest i o tome obavijesti nadležno ministarstvo.

U tom slučaju, nadležno ministarstvo bez odgode donosi rješenje kojim ukida rješenje o najamnini iz članka 19. stavka 1. ovoga Zakona i zamjenjuje ga rješenjem o prosječnoj slobodno ugovorenoj najamnini koju je vlasniku dužan plaćati bivši zaštićeni najmoprimac dok god je u posjedu stana.

Ako je podnesen prijedlog za ovrhu radi ispražnjenja i predaje u posjed nekretnine, nadležno ministarstvo donosi rješenje o ispisu stana iz Registra u roku od 15 dana od dana kada su vlasnik stana odnosno Republika Hrvatska podnijeli prijedlog za ovrhu.

Uz članak 27.

Za očekivati je da će ova mjera biti najviše primjenjivana jer pruža sigurnost zaštićenim najmoprimcima, a stan se vraća u posjed vlasniku.

Treća programska pripada drugoj skupini programskih mjera provedbom kojih kojih zaštićeni najmoprimac oslobađa stan od osoba i stvari te ga predaje u posjed vlasniku stana.

Zaštićeni najmoprimac dužan je osloboditi stan od osoba i stvari te ga predati u posjed vlasniku ili podredno, ako vlasnik nije dostupan ili se ne odazove na poziv za primopredaju stana iz bilo kojeg razloga, Republici Hrvatskoj u roku od devet mjeseci od dana kada je zaštićeni najmoprimac zaprimio pisanu obavijest u kojoj je utvrđeno da se sam opredijelio za treću programsku mjeru ili u roku od četiri mjeseca od dana pravomoćnosti rješenja iz članka 48. stavka 4. ili rješenja iz članka 23. stavka 7. ovoga Zakona. U takvoj je situaciji opravdano takvog zaštićenog najmoprimca kvalificirati kao „bivšeg stanara“. Ta mjera pruža dvije različite mogućnosti bivšem stanaru.

Prvo, ta se programska mjera sastoji 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 iznosima propisanim ovim Zakonom.

Nakon što uđe u posjed stana u vlasništvu Republike Hrvatske po osnovi (zaštićenog) najma, najmoprimcu (bivšem stanaru) se priznaje pravo na otkup tog stana po povoljnim uvjetima propisanim ovim Zakonom čime se ispravlja nepravda da u vrijeme pretvorbe nisu mogli povoljno steći nekretninu u kojoj su živjeli (na kojoj su imali stanarsko pravo), a što su ljudi u sličnim (ali ne i istim) životnim situacijama mogli.

Zaštićeni najmoprimac ima rok od devet mjeseci, odnosno od četiri mjeseca, ovisno o situaciji, da preda stan u privatnom vlasništvu vlasniku ili Republici Hrvatskoj.

Kada se ispune pretpostavke za primjenu treće programske mjere, službena osoba dostavlja obrazac zaštićenom najmoprimcu koji je obvezan odrediti datum iseljenja iz stana na način da popuni i potpiše obrazac, potvrditi (solemnizira) tu ispravu kod javnog bilježnika i ovlastiti ga da je dostavi nadležnom ministarstvu.

Solemnizirana izjava smatra se ovršnom ispravom na temelju koje vlasnik ili Republika Hrvatska imaju pravo izravno predložiti ovrhu sukladno posebnom zakonu.

Ako se zaštićeni najmoprimac nakon isteka rokova iz stavka 1. ovoga članka i dalje nalazi u posjedu stana, smatra se da zaštićeni najmoprimac odbija iseljenje iz stana te se odgovarajuće primjenjuje članak 26. ovoga Zakona.

Uz članak 28.

Ako ne postoje razlozi za oslobodjenje Republike Hrvatske od obveze davanja bivšem zaštićenom najmoprimcu u najam odgovarajućeg stana u svom vlasništvu, Republika Hrvatska dužna je putem nadležnog ministarstva dati bivšem zaštićenom najmoprimcu u najam odgovarajući stan. Ovim se propisuje obveze Republike Hrvatske koja na sebe preuzima većinu tereta za stambeno zbrinjavanje zaštićenih najmoprimaca.

Iznimno, ako zaštićeni najmoprimac pisanim putem to predloži, odgovarajući stan u vlasništvu Republike Hrvatske može biti manje kvadrature od ovim Zakonom propisane te se može nalaziti i u drugoj jedinici lokalne samouprave. Na ovaj se način omogućava fleksibilan pristup problematici. U slučaju da se zaštićeni najmoprimac ima namjeru preseliti u drugu sredinu (npr. iz Splita u Zagreb, ili iz Zagreba u Samobor), ovom odredbom mu se to olakšava. Također, olakšava i otkup stana ako je zaštićenom najmoprimcu preskup najam ili kupnja odgovarajućeg stana (npr. zaštićeni najmoprimac zaključi da mu je za život dovoljan stan od 30 m² u vlasništvu Republike Hrvatske na lokaciji koja mu odgovara).

Ako je izvjesno da Republika Hrvatska ne može ispuniti obvezu iz stavka 1. ovoga članka u razumnom roku, nadležno ministarstvo po službenoj dužnosti izdaje rješenje kojim bivšem zaštićenom najmoprimcu priznaje pravo najma odgovarajućeg stana na slobodnom tržištu uz obvezu bivšeg zaštićenog najmoprimca da novom najmodavcu plaća iznos slobodno ugovorene najamnine, pri čemu Republika Hrvatska subvencionira tu najamninu. S obzirom da ne postoje precizno podaci o broju stanova, postoji mogućnost da Republika Hrvatska neće raspolagati s dovoljnim brojem stanova pa je potrebno predvidjeti mogućnost da se stanovi trećih osoba privremeno uzmu u najam.

Nadležno ministarstvo izdaje rješenje u kojem određuje subvencionirani iznos najamnine koji plaća Republika Hrvatska. Mjesečne iznose subvencioniranog dijela najamnine nadležno ministarstvo isplaćuje na bankovni račun bivšeg zaštićenog najmoprimca do posljednjeg dana u tekućem mjesecu za sljedeći mjesec.

Republika Hrvatska subvencionira bivšem zaštićenom najmoprimcu slobodno ugovorenu najamninu za najam stana na slobodnom tržištu sve do ispunjenja obveze iz stavka 1. ovoga članka, a nadležno ministarstvo donosi djelomično rješenje o ispisu stana iz Registra u odnosu na bivšeg zaštićenog najmoprimca u roku od 15 dana od dana kada je bivši zaštićeni najmoprimac stupio u posjed odgovarajućeg stana koji mu je Republika Hrvatska dala u najam.

Uz članak 29.

Ako se za tim pokaže potreba, republika Hrvatska će, u Gradu Zagrebu i jedinicama lokalne samouprave u kojima nedostaje stambenih jedinica u vlasništvu Republike Hrvatske za trajno stambeno zbrinjavanje zaštićenih najmoprimaca, izgraditi zgrade u kojima će trajno stambeno zbrinuti zaštićene najmoprimce. Tek nakon završetka prve faze provedbe ovoga Zakona, odnosno nakon što se ustroji Registar, bit će jasno koji broj stambenih jedinica je potrebno osigurati. Ako se tada pokaže potreba za izgradnjom zgrada jer država ne raspolaže s dovoljnim brojem stanova, ovim člankom se omogućuje premošćenja tog problema izgradnjom zgrada.

Samu izgradnju i osiguranje zemljišta operativno će provoditi Agencija za pravni promet i posredovanje nekretnina. S obzirom da je Agenciji ta obveza dana ovim Zakonom koji predstavlja *lex specialis*, na takvo stjecanje i izgradnju zgrada se ne primjenjuje Zakon o društveno poticanoj stanogradnji („Narodne novine“, br. 109/01., 82/04., 76/07., 38/09., 86/12., 07/13., 26/15., 57/18., 66/19. i 58/21.).

Člankom 24. Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo („Narodne novine“, broj 27/91.) bilo je propisano da se 90% sredstava koje općina ili grad odnosno Grad Zagreb ostvare prodajom stanova, u roku pet godina nakon stupanja na snagu Zakona koristi, između ostaloga, i za pribavljanje stanova za preseljenje stanara iz stanova u privatnom vlasništvu. Po proteku pet godina od dana stupanja na snagu tog Zakona, sredstva za tu namjenu trebala su se smanjiti na 25%. Međutim, Zakonom o izmjeni i dopuni Zakona o prodaji stanova („Narodne novine“, broj 58/95.) bio je izmijenjen način raspodjele i namjena sredstava koja općina ili grad odnosno Grad Zagreb ostvare od prodaje stanova, tako da su sredstva za pribavljanje stanova za preseljenje stanara iz stanova u privatnom vlasništvu bila svedena samo na pojedine kategorije stanova (one u poslovnim zgradama i u atraktivnim zonama). Neovisno o tome, prema podacima Državnog zavoda za statistiku, općine i gradovi odnosno Grad Zagreb prodali

su 91% stanova u društvenom vlasništvu sa stanarskim pravom već u razdoblju od 1991. do 1995. godine (uzme li se kao baza usporedbe ukupan broj prodanih stanova), dakle u razdoblju u kojem se primjenjivalo prvotno pravilo prema kojem se 90% prihoda trebalo koristiti i za pribavljanje stanova za preseljenje stanara iz stanova u privatnom vlasništvu.

Iz navedenog proizlazi da je stambeno zbrinjavanje zaštićenih najmoprimaca u privatnim stanovima bila obveza jedinica lokalne i područne samouprave za što su im bila osigurana namjenska sredstva. S obzirom na aktualnost ovoga problema, očito je da neke jedinice lokalne samouprave svoje zakonske obveze nisu ispunile, a da su namjenska sredstva potrošena. Iz navedenog je razloga pravilno da Grad Zagreb i jedinice lokalne samouprave u kojima nedostaje stambenih jedinica u vlasništvu Republike Hrvatske za trajno stambeno zbrinjavanje zaštićenih najmoprimaca financiraju izgradnju potrebne popratne infrastrukture za izgradnju zgrada u svrhu stambenog zbrinjavanja zaštićenih najmoprimaca, ali i da se odreknu komunalnog doprinosa jer se zgrade grade i zbog propuštene prilike da se problem ranije riješi. Gradnja novih stanova za stambeno zbrinjavanje zaštićenih najmoprimaca će biti detaljno uređena Programom mjera i iz razloga što u trenutku donošenja zakona ne postoje točni podaci o ukupnom broju stanova koji će morati biti izgrađeni.

Uz članak 30.

Zaštićeni najmoprimac koji se preseli u stan u Republike Hrvatske u skladu s trećom programskom mjerom postaje zaštićeni najmoprimac u stanu u državnom vlasništvu što je pravni odnos koji traje neodređeno vrijeme. Obvezan je plaćati državnu najamninu koja je cca 4-5 puta niža od tržišne najkasnije do posljednjeg dana u tekućem mjesecu za sljedeći mjesec. Naravno, ima i mogućnost otkupiti takav stan po iznimno povoljnim uvjetima propisanim člankom 31. ovoga Zakona.

Visina mjesečne najamnine utvrđuje se množenjem početne visine najamnine (P_n) s umnoškom koeficijenta položaja stana u zgradi (K_p).

Početna visina najamnine propisuje se odlukom nadležnog ministra, a iznosi najmanje 2,00 eura po m^2 te se svake godine usklađuje s stopom inflacije koju objavljuje Državni zavod za statistiku. Za 2025. godinu će najamnina iznositi 2,00 eura, a nakon toga će se mijenjati, ovisno o stopama inflacije.

Ova najamnina je višestruko manja od tržišne pa je za očekivati da će zaštićeni najmoprimci biti voljni preseliti se u stanove u kojima je najam po m^2 dva do tri puta niži od 50% iznosa prosječne najamnine. Također treba uzeti u obzir da su stanovi u vlasništvu Republike Hrvatske u pravilu na u novijim zgradama te će i režijski troškovi za kućanstva biti znatno niži što će u konačnici dovesti do bitno povoljnijeg statusa socijalno najugroženijih zaštićenih najmoprimaca.

Iznos najamnine ovisi o položaju stana u zgradi, a koeficijenti položaja u zgradi su propisani zakonom.

Uz članak 31.

U skladu s javno iskazanom namjerom trajnog stambenog zbrinjavanja zaštićenih najmoprimaca, zaštićeni najmoprimac koji živi u stanu u vlasništvu Republike Hrvatske moći će otkupiti takav stan po povlaštenim uvjetima.

Kupoprodajna cijena stana utvrđuje se množenjem građevinske vrijednosti etalonskog objekta (E) s koeficijentom položaja stana u zgradi (K_p) i koeficijentom geografske lokacije (K_g). Za određivanje građevinske vrijednosti etalonskog objekta mjerodavna je etalonska cijena koju nadležni ministar objavljuje u „Narodnim novinama“ na temelju zakona kojim se uređuje društveno poticajna stanogradnja. Koeficijent položaja u zgradi (K_p) i koeficijent geografske lokacije (K_g) propisani su Zakonom. Prema sadašnjem prijedlogu, cijena za stan od $42,50 m^2$ u

Gradu Zagrebu ili Splitu iznosila bi 50.000,00 eura što je 35% tržišne vrijednosti čime se uvelike izlazi u susret zaštićenim najmoprimcima.

Onima koji ne mogu dobiti kredit ili nemaju sredstva za otkup odjednom, Republika Hrvatska će pružiti mogućnost beskamatnog otkupa na najviše 240 mjesečnih rata. Mjesečna rata otkupa stana formirana na taj način bi iznosila 210,00 eura što je ispod 5,00 eura po m² ili otprilike 50% tržišne cijene najamnine za isti takav stan što je vrlo razumna i prihvatljiva opcija za gotovo sve društvene skupine.

U slučaju da se kupoprodajna cijena za stan isplaćuje jednokratno, zaštićenom najmoprimcu odobrava se popust od 20% na kupoprodajnu cijenu stana čime mu se omogućuje još povoljnije stjecanje stana, za otprilike 30% tržišne vrijednosti stana.

Nadalje, zaštićenom najmoprimcu odobrava se dodatni popust od 10% na kupoprodajnu cijenu stana za svakog člana obiteljskog domaćinstva koji ima status hrvatskog branitelja, za svakog člana obiteljskog domaćinstva koji ima status korisnika mirovine prema zakonu koji uređuje mirovinsko osiguranje i za svako maloljetno dijete koje živi i ima prijavljeno prebivalište u kontinuitetu posljednje tri godine na adresi na kojoj je prijavljeno prebivalište zaštićenog najmoprimca.

Najviši popust koji se može ostvariti je 30%. Ako uzmemo za primjer stan od 42,50 m² u Zagrebu ili Splitu i da u njemu živi dvoje umirovljenika koji ga otplaćuju odjednom - oni ostvaruju upravo taj najviši popust i njima je konačna cijena stana 35.000,00 eura što je manje od 25% tržišne cijene stana.

Uz članak 32.

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 od tri mjeseca umjesto davanja u najam stana 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. Bitno je napomenuti socijalnu komponentu ove mjere, ali i njezinu dobrovoljnost. Ovom mjerom se trajno i humano stambeno zbrinjava najranjivija skupina zaštićenih najmoprimaca, ali isključivo na njihov zahtjev.

Prema stanju u lipnju 2023. godine, u Republici Hrvatskoj postoje tri doma socijalne skrbi čiji je osnivač Republika Hrvatska, 52 decentralizirana doma (što znači da je Republika Hrvatska prenijela osnivačka prava na jedinice područne samouprave ili na Grad Zagreb) te 109 privatnih domova (drugih osnivača kao što su vjerske zajednice, trgovačka društva te druge domaće ili strane pravne ili fizičke osobe). Manjih, obiteljskih domova za starije i nemoćne osobe ima 295. Važno je napomenuti da se u ovom trenutku sredstvima iz NPOO-a grade dodatni domski kapaciteti.

U slučaju kad je Republika Hrvatska obveznik snošenja troškova smještaja stanara samca kao korisnika doma drugog vlasnika, Republika Hrvatska snosi dio koji prelazi visinu najamnine koju bi bivši stanar samac plaćao za najam odgovarajućeg stana u vlasništvu Republike Hrvatske u skladu s odlukom 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 članak 33.

Za zaštićene najmoprimce 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, vrijedi presumpcija da su stambeno zbrinuti po trećoj programskoj mjeri.

Također, ali isključivo uz suglasnost zaštićenog najmoprimca, vrijedi presumpcija da su stambeno zbrinuti po trećoj programskoj mjeri i oni zaštićeni najmoprimci koji su uselili u stan površinom manji od površine odgovarajućeg stana Naime, treba ostaviti mogućnost da je nekom tko se već selio zbog posljedica potresa dovoljno selidbi i da možda želi trajno stambeno zbrinjavanje u stanu u kojem trenutno živi.

Takvim zaštićenim najmoprimci će se od 1. siječnja 2025. obračunavati zaštićena najamnina o čemu će se donijeti posebno rješenje.

Zaštićeni najmoprimci za koje vrijedi presumpcija da su stambeno zbrinuti imaju pravo na otkup stana pod istim uvjetima kao i ostali zaštićeni najmoprimci koji koriste mogućnost kupnje stana po trećoj programskoj mjeri.

Iznimno, provodi se druga programska mjera ako se bivši zaštićeni najmoprimac na nju odluči, a ako se i vlasnik i bivši zaštićeni najmoprimac u zajedničkoj izjavi odluče za četvrtu ili petu programsku mjeru, provode se navedene mjere.

Uz članak 34.

U ovom se članku uređuju četvrta i peta programska mjera iz prve skupine programskih mjera provedbom kojih osoba ostaje stanovati u stanu u kojem je do tada imala status zaštićenog najmoprimca.

Četvrta programska mjera sastoji se u sklapanju 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.

Peta programska mjera sastoji se u sklapanju ugovora između vlasnika stana i Republike Hrvatske o kupoprodaji stana po tržišnim uvjetima.

Važno je napomenuti da je pretpostavka za provedbu četvrte odnosno pete programske mjere prethodna izjava vlasnika stana da je zainteresiran za zamjenu stana za stan u vlasništvu Republike Hrvatske odnosno prodaju stana Republici Hrvatskoj te izjava zaštićenog najmoprimca da prihvaća mogućnost otkupa tog stana od Republike Hrvatske.

S obzirom na to da je u oba opisana slučaja (to jest, kod obje programske mjere) riječ o imovinskopravnim poslovima, predlaže se da nadležno ministarstvo prije sklapanja pravnog posla bude zakonom obvezano pribaviti od nadležnoga državnog odvjetništva mišljenje o pravnoj valjanosti tog pravnog posla.

U oba navedena slučaja (to jest, kod obje programske mjere), pravni poslovi koje sklapa Republika Hrvatska s vlasnicima stanova usmjereni su tome da država - putem komercijalnog pravnog posla - postane vlasnik stana u kojem stanuje zaštićeni najmoprimac, kako bi odmah nakon toga omogućila dotadašnjem zaštićenom najmoprimcu ostvarenja prava na dom tako da mu se priznaje pravo otkupa tog istog stana od Republike Hrvatske pod povoljnijim uvjetima.

Uz članak 35.

Člankom 35. propisana je inicijalna procedura i rokovi u kojima se imaju održati sastanci radi provedbe četvrte odnosno pete programske mjere, načini i rokovi za odustanak od navedene mjere, posljedice namjernog odugovlačenja postupka, obveza obavještanja druge strane i slično.

Uz članak 36.

Člankom 36. propisan je način stjecanja vlasništva nad stanom od strane Republike Hrvatske te djelomičan ispis takvog stana iz Registra nakon što ga Republika Hrvatska kupi.

Uz članak 37.

Nakon što se upiše u zemljišne knjige kao vlasnik stana, Republika Hrvatska sklapa sa zaštićenim najmoprimcem ugovor o prodaji stana u što kraćem roku, a na obostranu korist.

Do sklapanja ugovora iz stavka 1. ovoga članka, zaštićeni najmoprimac plaća Republici Hrvatskoj zaštićenu najamninu u iznosu koji je plaćao vlasniku stana prema ugovoru o najmu stana sa zaštićenom najamninom, o čemu nadležno ministarstvo donosi rješenje.

Međutim, ako zaštićeni najmoprimac nakon sklapanja pravnog posla između Republike Hrvatske i vlasnika stana iz članka 36. ovoga Zakona odustane od provedbe četvrte odnosno pete programske mjere ili odbije sklapanje ugovora o prodaji stana iz članka 37. stavka 1. ovoga Zakona ili ako se ugovor o kupoprodaji ne između zaštićenog najmoprimca i Republike Hrvatske krivnjom zaštićenog najmoprimca ne sklopi u roku od godine dana otkad je upisano vlasništvo Republike Hrvatske u zemljišne knjige, zaštićeni najmoprimac do sklapanja ugovora o kupoprodaji Republici Hrvatskoj plaća najamninu koja odgovara 50% iznosa prosječne najmnine za takav stan. Ovo pravilo je uvedeno kako bi se osujetile situacije u kojima Republika Hrvatska kupi stan, ali ga zaštićeni najmoprimac ne želi otkupiti jer je procijenio da mu je isplativije plaćati zaštićenu najamninu. Nije za očekivati, pogotovo s obzirom na mogućnost kupnje stana na period od 20 godina da će takve situacije biti česte, ali zakon ih treba predvidjeti.

U tom slučaju će nadležno ministarstvo donijeti rješenje kojim se zaštićeni najmoprimac obvezuje plaćati Republici Hrvatskoj najamninu koja odgovara 50% iznosa prosječne najmnine za takav stan te će ukinuti rješenje o zaštićenoj najamnini iz stavka 2. ovoga članka. Nadležno ministarstvo donosi djelomično rješenje o ispisu stana iz Registra u odnosu na zaštićenog najmoprimca u roku od 15 dana od dana kada je zaštićeni najmoprimac na temelju ugovora iz stavka 1. ovoga članka upisao pravo vlasništva na stanu u zemljišnim knjigama.

Uz članak 38.

U skladu s javno iskazanom namjerom trajnog stambenog zbrinjavanja zaštićenih najmoprimaca, zaštićeni najmoprimac koji živi u stanu u vlasništvu Republike Hrvatske stan će se moći otkupiti po povlaštenim uvjetima.

Kupoprodajna cijena stana utvrđuje se množenjem etalonske cijene građenja (E) s koeficijentom položaja stana u zgradi (Kp) i koeficijentom geografske lokacije (Kg). Za određivanje građevinske vrijednosti etalonskog objekta mjerodavna je etalonska cijena koju nadležni ministar objavljuje u „Narodnim novinama“ na temelju zakona kojim se uređuje društveno poticajna stanogradnja. Koeficijent položaja u zgradi (Kp) i koeficijent geografske lokacije (Kg) propisani su Zakonom. Prema sadašnjem prijedlogu, cijena za stan od 50,00 m² u Gradu Zagrebu ili Splitu iznosila bi 60.000,00 eura što je otprilike 35% tržišne vrijednosti čime se uvelike izlazi u susret zaštićenim najmoprimcima.

Za stanove površine veće od 65,00 m² prodajna cijena stana utvrđuje se na način i prema kriterijima iz stavka 8. ovoga članka u odnosu na površinu do 65,00 m², a za ostatak površine preko 65,00 m² utvrđuje se njegova tržišna vrijednost po procijeni ovlaštenog sudskog vještaka. Ako stan ima npr. 100 m², za 65 m² bi vrijedili jedni uvjeti, a za preostali dio od 35 m² bi se prodavao po tržišnoj cijeni, odnosno po cijeni po kojoj je stan i kupljen. Ugrubo, u gradu Zagrebu bi to iznosilo 78.000,00 eura za 65 m² te dodatnih 87.500,00 eura za preostalih 35 m², odnosno ukupno 165.500,00 eura (132.400,00 eura ako se plaća jednokratno) za stan koji je Republika Hrvatska platila 250.000,00 eura.

Pritom je uzeta u obzir i mogućnost da postoji veći broj članova zajedničkog domaćinstva nositelja stanarskog prava pa će se po povlaštenoj cijeni prodavati i površina preko 65 m² do površine odgovarajućeg stana na kojeg bi zaštićeni najmoprimac imao pravo.

Cilj ovoga ograničenja je da se destimulira kupnja prevelikih nekretnina u centrima gradova od strane osoba koje u takvim stanovima žive same i nemaju potrebna sredstva za održavanje

takvih stanova i zgrada kojima je ulaganje i više nego potrebno. Također, osiguranje prava na dom treba jasno razlikovati od neopravdanog bogaćenja koje se može dogoditi ako se neprimjereno veliki stanovi u centrima gradova kupuju za manje od trećine tržišne vrijednosti. Osobi koja živi u prevelikom stanu na ovaj se način mnogo više isplati preseliti u odgovarajući stan koji će moći otkupljivati za 250,00 eura, odnosno za pola iznosa prosječne mjesečne stanarine kako je opisano kod obrazloženja članka 32. ovoga Zakona.

Međutim, i u ovoj soluciji za stan od 100 m² u gradu Zagrebu bi mjesečna rata iznosila 690,00 eura što je manje od tržišne najamnine za takav stan, a konačna cijena, ako bi se plaćalo odjednom, bi iznosila 132.400,00 eura što je malo preko 50% tržišne cijene stana. Odnosno, u tom bi slučaju trošak, odnosno subvencija stambenog zbrinjavanja od strane Republike Hrvatske iznosila 117.600,00 eura.

Nadalje, zaštićenom najmoprimcu odobrava se dodatni popust od 10% na kupoprodajnu cijenu stana za svakog člana obiteljskog domaćinstva koji ima status hrvatskog branitelja ili je član obitelji poginulog ili nestalog hrvatskog branitelja, za svakog člana obiteljskog domaćinstva koji ima status korisnika mirovine prema zakonu koji uređuje mirovinsko osiguranje i za svako maloljetno dijete koje živi i ima prijavljeno prebivalište u kontinuitetu posljednje tri godine na adresi na kojoj je prijavljeno prebivalište zaštićenog najmoprimca.

Najviši popust koji se može ostvariti je 30%. Ako uzmemo za primjer stan od 100,00 m² u Zagrebu ili Splitu i da u njemu živi dvoje umirovljenika koji ga otplaćuju odjednom - oni ostvaruju upravo taj najviši popust i njima bi konačna cijena stana od 100,00 m² iznosila otprilike 115.000,00 eura.

Uz članak 39.

Člankom 39. propisane su posljedice odustanka vlasnika od četvrte ili pete programske mjere. Bitno je napomenuti da nema posljedica ako vlasnik odustane jer nije zadovoljan s ponuđenim uvjetima ili cijenom, osim prava prvokupa koje sljedećih pet godina ima Republika Hrvatska. Ali ako vlasnik odustane iz drugih pobuda ili je očito da odugovlači postupak, ima pravo samo na onaj dio privremene zaštićene najamnine koji mu je obvezan podmiriti zaštićeni najmoprimac koji će ostati u posjedu stana dok mu se stambeno zbrinjavanje ne omogući kroz provedbu druge ili treće programske mjere.

Uz članak 40.

Ovim se člankom uređuje mjera pomoći za preseljenje koje će se dodatno razraditi u Programu mjera.

Pripadnici ranjivih skupina (osoba koja je navršila 65 godina života ili je slabog imovnog stanja ili je ranjiva s obzirom na teško zdravstveno stanje odnosno invaliditet) ostvaruje pravo na jednokratnu novčanu pomoć za preseljenje u iznosu od 1.000,00 eura koju, na njihov zahtjev, isplaćuje nadležno ministarstvo na tekući račun naznačen u zahtjevu.

Ovom mjerom se također postiže socijalna komponentna i olakšava stresan proces preseljenje najranjivijim skupinama u društvu.

Uz članak 41.

Glava III. pod nazivom „Provedba programa“ sadržava ukupno devet članaka. Tu su sadržane većim dijelom odredbe koje se mogu smatrati specifičnim postupovnim odredbama ovoga zakona. Na sva procesna pitanja koja nisu uređena ovim Zakonom primjenjuje se Zakon o općem upravnom postupku.

U ovom se članku uređuje početak provedbe Programa mjera na dan 1. siječnja 2025.

Ako ne bude nikakvih smetnji, stan može biti upisan u Registar 1. siječnja 2025.

Interes je vlasnika stana da to bude što prije jer od dana upisa stana u Registar vlasnik počinje primati puni iznos prosječne najamnine, čime se uspostavlja nužna ravnoteža, na pravičnim

osnovama, između interesa vlasnika stana s jedne, te interesa zajednice i zaštićenog najmoprimca, s druge strane, koja traje kroz cijelo vrijeme Programa, sve do konačne provedbe odabrane programske mjere u odnosu na taj stan. Kao što je navedeno uz članak 7., opisano je pravilo sukladno utvrđenju Europskog suda u presudi Hegediš protiv Hrvatske (2022.) da je „iznos zaštićene najamnine ključan element u određivanju uspostavlja li se ograničenjem u odnosu na raskid ugovora o najmu stana sa zaštićenom najamninom potrebna pravična ravnoteža između općih interesa zajednice i prava vlasništva najmodavaca“ (§ 6.). Određenje „prosječne slobodno ugovorene najamnine na tržištu“ objašnjeno je uz članak 3.

S druge strane, ne smije se zanemariti ni interes zaštićenog najmoprimca da se s provedbom Programa mjera započne što prije, kako bi se napokon, na trajnim osnovama i uz punu pravnu zaštitu njegovog prava pitanje njegova stambenog zbrinjavanja. Ipak, razlog nevoljkosti prihvaćanja ili razlog za pokušaj odugovlačenja sa započinjanjem provedbe programskih mjera od strane zaštićenog najmoprimca mogla bi biti činjenica da se visina zaštićene najamnine, koju je obvezan plaćati vlasniku stana, od dana upisa stana u Registar povećava na 50% najamnine koja bi odgovarala tržišnoj po metru kvadratnom.

Nadležno ministarstvo do 31. siječnja 2025. strankama otprema potrebne obrasce i dokumentaciju, uključujući i informativni letak koji mora sadržavati dovoljno podataka, mjerila i uputa o svakoj programskoj mjeri na temelju kojih stranka može izračunati novčane iznose u okviru mjere za koju je zainteresirana. Nadležno ministarstvo dužno je na internetskim stranicama do 31. siječnja 2025. objaviti priručni kalkulator za izračun novčanih iznosa u okviru svake programske mjere uz jasnu naznaku mogućih odstupanja od stvarnih iznosa, a stranke se mogu i izravno obratiti nadležnom ministarstvu radi pružanja pomoći u izračunu novčanih iznosa u okviru mjera za koje su zainteresirane.

Uz članak 42.

Ovim člankom propisano je da je svaka stranka dužna popuniti službeni obrazac izjave o odabiru programske mjere na način da naznači programsku mjeru za koju se opredijelila te potpiše ispravu (obrazac).

Propisano je i koje opcije će biti ponuđene vlasnicima stana, a koje zaštićenim najmoprimcima te obveza stranke da ovjeri potpis na izjavi iz stavka 1. ovoga članka kod javnog bilježnika i ovlastiti ga da je dostavi nadležnom ministarstvu do uključivo 15. ožujka 2025.

Uz članak 43.

Ovim člankom propisane su posljedice propuštanja dostave izjava volje, omogućuje se dodatni rok ako obje stranke propuste rok za dostavu izjave volje.

Ako obje stranke (i vlasnik i zaštićeni najmoprimac istog stana) propuste dostaviti izjavu i u dopunskom roku, odgovarajuće se primjenjuju pravila propisana člankom 13. stavcima 4. i 5. ovoga Zakona. Ako zaštićeni najmoprimac dostavi izjavu, a vlasnik stana propusti i dopunski rok za dostavu izjave, smatra se da se odlučio za mogućnost da mu se stan slobodan od osoba i stvari preda u posjed. Ako vlasnik stana dostavi izjavu, a zaštićeni najmoprimac propusti i dopunski rok za dostavu izjave, smatra se da se opredijelio za prestanak statusa zaštićenog najmoprimca isplatom novčanog iznosa. U tom slučaju, u tijeku postupka moguće je da se zaštićeni najmoprimac naknadno izjasni za mogućnost preseljenja u odgovarajući zamjenski stan ili smještaj.

Uz članak 44.

Ovim člankom propisan je redoslijed prvenstva u rješavanju predmeta.

U okviru Programa, prvo se rješava skupina predmeta u kojoj se zaštićeni najmoprimac u svojoj izjavi opredijelio za drugu programsku mjeru, a zatim skupina predmeta u kojoj su se obje stranke u svojim izjavama opredijelile za sklapanje nagodbe u okviru prve programske mjere.

Ostali predmeti se u smislu reda prvenstva se nalaze u trećoj skupini.

Prilikom rješavanja predmeta iz iste skupine predmeta u smislu reda prvenstva, službena osoba dužna je dati prvenstvo predmetima u kojima jedna ili obje stranke pripadaju ranjivim skupinama, odnosno osobama starijim od 70 godina, invalidima (civilnim i ratnim) i ostalim teško oboljelim osobama te predmetima u kojima je zaštićeni najmoprimac hrvatski branitelj, član obitelji smrtno stradalog ili nestalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata ili hrvatskog ratnog vojnog invalida iz Domovinskog rata.

Predmeti u kojima su vlasnici stanova fizičke osobe u imaju prednost u odnosu na predmete u kojima su vlasnici stanova pravne osobe jer pravne osobe nemaju potrebe za stambenim zbrinjavanjem, dok fizičke osobe imaju.

Unutar iste skupine predmeta u smislu reda prvenstva te unutar iste razine prvenstva, službena osoba dužna je voditi računa da se predmeti rješavaju prema datumu prijave stana u Registar, počevši od onih koji su prvi prijavljeni. Ako je više stanova prijavljeno u Registar isti dan, prvenstvo imaju predmeti koji su prvi urudžbirani.

Uz članak 45.

Ovim člankom propisana su opće pravila o održavanju sastanaka tijekom provedbe Programa mjera pa je propisano u kojem slučaju će službena osoba sazvati sastanak, kako se dostavljaju pozivi za sastanke, gdje se i kada mogu održavati sastanci, tko mora prisustvovati sastancima, iznimke zbog trajno narušenih osobnih odnosa, sadržaj zapisnika i slično.

Uz članak 46.

Ako je u svojoj izjavi o odabiru programske mjere zaštićeni najmoprimac odabrao drugu ili treću programsku mjeru, odnosno ako su u svojim izjavama obje stranke odaberu istu programsku mjeru, službena osoba sastavlja službenu zabilješku u kojoj utvrđuje koja se mjera smatra odabranom programskom mjerom u tom predmetu. Službena osoba dužna je pisano obavijestiti stranke u svim predmetima iz stavka 1. ovoga članka o odabranoj programskoj mjeri u njihovom predmetu najkasnije do 30. svibnja 2025.

Ako je u predmetu odabrana druga ili treća programska mjera koja ne zahtijeva prethodno organiziranje i održavanje sastanka sa strankama, službena osoba dužna je zaštićenom najmoprimcu otpremiti službenu dokumentaciju za provedbu odabrane programske mjere istodobno s pisanom obaviješću, a najkasnije u roku od 15 dana od dana otpreme pisane obavijesti. Nakon dostave službene dokumentacije, odabrana programska mjera neposredno se provodi na način i u rokovima propisanim ovim Zakonom. Vlasnik stana mora biti redovito informiran o radnjama koje se provode.

Ako odabrana programska mjera zahtijeva organiziranje i održavanje sastanka odnosno sastanaka sa strankama, u pisanoj obavijesti mora biti navedeno okvirno razdoblje u kojem stranka odnosno stranke mogu očekivati održavanje prvog sastanka s obzirom na red prvenstva u rješavanju predmeta.

Predviđeno je da se sastanci sa strankama članka moraju održati najkasnije do 1. rujna 2025.

Uz članak 47.

Ako u svojim izjavama stranke nisu odabrale istu programsku mjeru te ako zaštićeni najmoprimac u svojoj izjavi o odabiru programske mjere nije odabrao drugu ili treću programsku mjeru, službena osoba sastavlja službenu zabilješku u kojoj utvrđuje tu činjenicu. Službena osoba dužna je najkasnije do 30. travnja 2025. pisano obavijestiti stranke u svim predmetima iz stavka 1. ovoga članka o činjenici da u njihovom predmetu nije odabrana programska mjera te navesti za koje su se mjere stranke opredijelile.

U svakom od predmeta iz stavka 1. ovoga članka nadležno ministarstvo može pokušati organizirati sastanak sa strankama radi pokušaja nagodbe u okviru prve programske mjere, a

podredno i nagodbe o primjeni na njihov predmet bilo koje druge programske mjere ili drugog načina izvršenja sudskih odluka iz članka 1. ovoga Zakona u njihovom predmetu.

U pisanoj obavijesti mora biti navedeno okvirno razdoblje u kojem stranke mogu očekivati održavanje prvog sastanka. Sastanci se održavaju što je ranije moguće, a moraju se održati najkasnije do 31. prosinca 2025.

Ako na sastanku odnosno sastancima iz stavka 3. ovoga članka stranke postignu nagodbu o programskoj mjeri koja će se primijeniti u njihovom predmetu ili o drugom načinu izvršenja sudskih odluka iz članka 1. stavka 2. ovoga Zakona u njihovom predmetu, službena osoba sastavlja službenu zabilješku u kojoj utvrđuje koja je mjera odabrana u konkretnom slučaju te određuje kalendar daljnjih radnji koje se provode prema pravilima za predmete u kojima postoji suglasnost volja stranaka.

Uz članak 48.

Članak 48. uređuje način na koji se utvrđuje da između stranaka nije postignut dogovor.

Ako vlasnik stana ili zaštićeni najmoprimac u tijeku provedbe Programa pisanom obaviješću ili konkludentnim činom odustane od odabrane programske mjere ili provedba odabrane programske mjere ne uspije zbog bilo kojeg razloga uzrokovanog ponašanjem jedne ili objiju stranaka, na stranke se primjenjuje treća programska mjera u skladu s odredbama ovoga Zakona.

Također, ako stranke na sastanku odnosno sastancima ne postignu dogovor o programskoj mjeri koja će se primijeniti u njihovom predmetu ili o drugom načinu izvršenja sudskih odluka iz članka 1. stavka 2. ovoga Zakona, na stranke se primjenjuje treća programska mjera u skladu s odredbama ovoga Zakona.

U tim slučajevima službena osoba donosi rješenje u kojem se utvrđuje da između stranaka nije postignut dogovor i da se u tom predmetu primjenjuje treća programska mjera, odnosno druga programska mjera ako je to izrijekom zatražio zaštićeni najmoprimac.

Uz članak 49.

Predviđeno je da se predmet završava i zaključava pristup Registru nakon što se u cijelosti provede odabrana programska mjera ili druga mjera u funkciji izvršenja sudskih odluka iz članka 1. stavka 2. ovoga Zakona o kojoj je sklopljena nagodba, a nadležno ministarstvo po službenoj dužnosti donese rješenje kojim se stan ispisuje iz Registra i kojim se ukida rješenje o najamnini iz članka 18. ovoga Zakona. U rješenju se navodi mjera koje je provedena te se utvrđuje da je provedena u cijelosti, a utvrđuju se i činjenice iz stavaka 2. i 3. ovoga članka.

Na dan pravomoćnosti rješenja na odnose u vezi sa stanom prestaju se primjenjivati ovaj Zakon te odredbe o zaštićenoj najamnini i zaštićenim najmoprimcima iz Zakona o najmu stanova.

Uz članak 50.

Člankom 50. priznaje se vlasniku pravo na naknadu zbog prekomjernog ograničenja njegovog prava vlasništva na stanu uzrokovanog nemogućnošću da stan iznajmljuje po slobodno ugovorenoj tržišnoj cijeni najma ili da traži iseljenje zaštićenog najmoprimca iz stana zbog nemogućnosti da mu stan iznajmljuje po slobodno ugovorenoj tržišnoj cijeni najma.

Smatra se da je vlasnik stana trpio štetu zbog prekomjernog ograničenja 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 osim ako mu je stan vraćen naknadno u kojem slučaju trpi štetu od dana pravomoćnosti rješenja o povratu stana sukladno Zakonu o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine do dana početka provedbe Programa, odnosno do 1. siječnja 2025.

Solidarna naknada je ovim Zakonom prvi put uvedena naknada koju država isplaćuje kao kompenzaciju vlasnicima koji su na stanovima u svom vlasništvu imali teret zaštićenog najma.

Ideja solidarne naknade je da nju imaju pravo svi vlasnici, a ne samo oni koji su pokrenuli odgovarajuće sudske sporove koji se obeštećuju prema pravilima o naknadi štete obveznog prava.

Ako ne postoje zakonske smetnje iz predviđene ovim Zakonom, vlasnik stana ima pravo na solidarnu naknadu zbog prekomjernog ograničenja prava vlasništva na stanu uzrokovanog zaštićenim najmom:

- ako je na dan stupanja na Zakona o najmu stanova bio vlasnik stana ima pravo na solidarnu naknadu od 5. studenoga 1996. do 1. siječnja 2025., od kada vlasnicima počinju dobivati pune iznose najamnine

- ako je vlasnik stan stekao rješenjem o povratu, od dana pravomoćnosti rješenja o povratu stana sukladno Zakonu o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine do 1. siječnja 2025., od kada vlasnicima počinju dobivati pune iznose najamnine

- ako je vlasnik stana postao nakon stupanja na snagu Zakona o najmu stanova-od dana kada je postao vlasnik stana do 1. siječnja 2025.

Uz članak 51.

Člankom 51. uređuje se tko nema pravo na solidarnu naknadu pa je predviđeno da to pravo nemaju vlasnici stana koji su odredbama ovoga Zakona isključeni od prava na solidarnu naknadu, osoba koja već uspjela u parničnim postupcima naknade štete ako ukupno dosuđeni iznos prelazi iznos solidarne naknade na koju ima pravo te vlasnici koji su temeljem pravnog posla sklopljenim s osobom koja je bila vlasnik prije stjecanja stanarskog prava odnosno zaštićenog najma ili s njezinim pravnim sljednikom, a taj je novi vlasnik svjesno prihvatio poslovni rizik kupnje stana u kojem stanuje nositelj stanarskog prava odnosno zaštićeni najmoprimac na neodređeno vrijeme s priznatim pravom plaćanja zaštićene najamnine unatoč tome što je znao da stupanje u posjed toga stana i ostvarivanje prihoda od slobodno ugovorene najamnine na tržištu nije moguće.

Uz članak 52.

Člankom 52. propisuje se iznos solidarne naknade u visini od 1 eurocenta po m² površine stana dnevno što će u prosjeku iznositi 5-10 tisuća eura po stanu. Treba imati na umu da se ova naknada isplaćuje inicijativom Republike Hrvatske osobama koje nikad nisu sudskim putem potraživale naknadu štete iz čega proizlazi da nisu ni bile zainteresirane za kompenzaciju u novcu.

Ukupna površina stana za isplatu solidarne naknade utvrđuje se isključivo prema podacima iz zemljišne knjige. Ako površina stana nije upisana u zemljišnim knjigama, ona se može utvrđivati i drugim isprava, kao što je zapisnik o bodovanju stana, međuvlasnički ugovor, itd. Ako su vlasniku već u parničnim postupcima dosuđeni određeni iznosi naknade štete, ti se iznosi oduzimaju od iznosa solidarne naknade na koju vlasnik ima pravo.

Uz članak 53.

Člankom 53. propisani su rokovi vezano uz zahtjev za isplatu solidarne naknade koji se podnosi nadležnom ministarstvu do 15. travnja 2025. na posebnom obrascu i uz njega po potrebi prilaže dokaze. Sadržaj obrasca te dokumentacija i drugi dokazi koje je stranka obvezna dostaviti uz zahtjev, osim onih koje je predala prilikom prijave stana u Registar, propisuju se Programom mjera.

Uz članak 54.

O zahtjevima vlasnika za isplatu solidarne naknade odlučuje nadležno ministarstvo u upravnom postupku. 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, a upravni postupci iz stavka 1. ovoga članka moraju biti provedeni najkasnije do 1. rujna 2026. Isplata solidarne naknada vrši se u roku od 30 dana od pravomoćnosti rješenja o pravu na solidarnu naknadu.

Način isplate solidarnih naknada uređuje se Programom mjera.

Uz članak 55.

Kao okvirni model za normativno oblikovanje odredaba o kažnjivom ponašanju poslužile su mjerodavne zakonske norme o povredama odredaba Zakona o sprječavanju sukoba interesa („Narodne novine“, broj 143/21.).

Novčane sankcije su potrebne jer je za očekivati da će u pojedinačnim slučajevima stranke radi svojih partikularnih interesa pokušavati opstruirati postupke. Iz tog je razloga potrebno predvidjeti učinkovit mehanizam koji bi ih odvratilo od takvog ponašanja te time ubrzao upravne postupke kako bi se čim prije ispunila svrha ovoga Zakona.

Ako jedna stranka sprječava ili odugovlači ili ako obje stranke onemogućavaju ili odugovlače poduzimanje potrebnih radnji ili nepotrebno poduzimaju radnje, ne poštuju propisane obveze ili zlouporabljuju svoje ovlasti s ciljem sprječavanja ili odugovlačenja prijave i upisa stana u Registar ili pak sprječavanja ili odugovlačenja provedbe Programa, takvo se ponašanje smatra povredom odredaba ovoga Zakona.

U takvim slučajevima nadležno ministarstvo može izreći stranci pisanu opomenu, a uz treću pisanu opomenu dužno je stranci izreći i novčanu sankciju. Opomene se mogu osporavati samo u tužbi protiv odluke o novčanoj sankciji. 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.

Uz članak 56.

Člankom 56. propisano je službena osoba po službenoj dužnosti bez odgode izdaje pisanu opomenu jednoj stranci ili objema strankama zbog povrede odredaba ovoga Zakona ako da postoje elementi kažnjivog ponašanja jedne stranke ili obiju stranaka te ocijeni da je pisanu opomenu potrebno izreći u javnom interesu,

Stavkom 2. dana je mogućnost inicijative i drugoj strani u postupku na način da može zatražiti od službene osobe da pokrene postupak radi izricanja pisane opomene zbog povrede odredaba ovoga Zakona.

U pisanoj opomeni mora biti opisano ponašanje stranke koje se kvalificira kao povreda odredaba ovoga Zakona te moraju biti navedeni podaci o provedenom postupku iz članka 57. stavka 3. Zakona kao i pravne posljedice do kojih dovodi izricanje pisane opomene.

Uz članak 57.

Cilj ovoga Zakona nije naplaćivati novčane sankcije pa je propisano da se odluka o novčanoj sankciji donosi tek uz treću pisanu opomenu zbog povrede odredaba ovoga Zakona i u drugim slučajevima propisanim ovim Zakonom. U ovom se članku uređuje institut novčane sankcije. Obveznici plaćanja novčane sankcije mogu biti vlasnik stana ili zaštićeni najmoprimac koji stanuje u tom stanu ili obje stranke istodobno.

Propisuje se da je nadležno ministarstvo dužno izdati odluku o novčanoj sankciji istodobno s izdavanjem treće po redu uzastopne pisane opomene stranci zbog povrede odredaba ovoga Zakona. Dakle, za razliku od izricanja pisane opomene koja se temelji na diskrecijskoj ocjeni

službene osobe utemeljenoj na načelu svrsishodnosti i javnom interesu, odluka o novčanoj sankciji počiva na kategoričkoj pravnoj normi te je njezino donošenje zakonom obvezujuće ako i kada se stranci izrekne treća po redu, uzastopna pisana opomena.

Iznosi sankcija se kreću od 500,00 do 2.500,00 eura uzimajući u obzir načelo razmjernosti te vodeći računa o težini i posljedicama povrede Zakona.

Odredbe stavaka 3. do 6. u osnovi su preuzete iz zakona kojim se uređuje sukob interesa jer - uz prilagodbu sadržaja - u cijelosti odgovaraju i potrebama ovoga Zakona. One glase: 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. 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. Odluka o novčanoj sankciji dostavlja se osobno obvezniku. Po isteku roka, izvršnu odluku nadležno ministarstvo dostavlja radi provedbe službi koja obavlja obračun plaće ili mirovine obvezniku. 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.

Bitno je uvažiti činjenicu da ovdje nije riječ o prekršajnim djelima, nego o posebnim administrativno-kaznjivim djelima o kojima odlučuju upravna tijela u postupku koji nije prekršajni postupak i ne vodi se prema Prekršajnom zakonu, nego prema zakonu kojim se uređuje opći upravni postupak (ili prema posebnom upravnom zakonu uz supsidijarnu primjenu zakona kojim se uređuje opći upravni postupak). U zadnjoj instanciji odluku donose upravni sudovi, odnosno Visoki upravni sud Republike Hrvatske, primjenom zakona kojim se uređuju upravni sporovi. (Usp. Josipović, Ivo; Novak Hrgović, Karmen: Načelo *ne bis in idem* u kontekstu prekršajnog, kaznenog i upravnog prava, Hrvatski ljetopis za kaznene znanosti i praksu, Zagreb, vol. 23, broj 2/2016, str. 469-507.)

Protiv odluke o novčanoj sankciji nije dozvoljena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor. Pokretanje upravnog spora ne odgađa izvršenje odluke o novčanoj sankciji.

Uz članak 58.

Ovim je člankom propisano da 1. siječnja 2025. prestaje važiti Glava XIII. Zakona o najmu stanova (prijelazne odredbe) kojima je uveden institut zaštićenog najma u Republiku Hrvatsku, te prestaje status zaštićenog najmoprimca osobama koje su to pravo stekle na temelju Zakona o najmu stanova, a započinje status prijelaznog zaštićenog najma dok se konačno stalno ne riješi stambeno pitanje osoba koje su trenutno u statusu zaštićenih najmoprimaca.

Iznimno, postupci kojih je, prema tvrdnjama vlasnika stanova, nemali broj, u kojima se tek treba utvrditi postojanje stanarskog prava ili statusa zaštićenog najmoprimca na stanovima u privatnom vlasništvu, odnosno postupci u kojima se treba utvrditi jesu li nastupile okolnosti za otkaz ili prestanak stanarskog prava ili statusa zaštićenog najmoprimca, a koji su pokrenuti do stupanja na snagu ovoga Zakona prema odredbama Zakona o stambenim odnosima („Narodne novine“, br. 51/85., 42/86., 22/92. i 70/93.) ili prema odredbama Zakona o najmu stanova, dovršit će se prema odredbama zakona na temelju kojeg su pokrenuti.

Uz članak 59.

U roku od 30 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona u nadležnom ministarstvu (Ministarstvu prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, u djelokrugu kojega su i poslovi stanovanja) ustrojava 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. Ova je organizacijska mjera iznimno važna jer se njome omogućava

djelotvorno, kontinuirano i koncentrirano obavljanje poslova potrebnih za provedbu ovoga Zakona.

Procijenjeno je da je za interno preustrojavanje dostatno 30 dana, budući da se s potrebnim pripremama može započeti već u razdoblju između usvajanja Zakona u Hrvatskome saboru i samog stupanja na snagu Zakona. U normativnom smislu, potrebno je izmijeniti odnosno dopuniti Uredbu o unutarnjem ustrojstvu Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine („Narodne novine“, broj 28/23.) jer je riječ o unutarnjem preustroju Ministarstva, a ne o izmjeni njegova ustrojstva i djelokruga poslova uređenog Zakonom o ustrojstvu i djelokrugu tijela državne uprave („Narodne novine“, br. 85/20. i 21/23.).

Uz članak 60.

Ovim člankom postavlja se vremenski okvir u kojem je potrebno donijeti provedbene propise za provedbu ovoga Zakona.

Uz članak 61.

Vlada je obvezna u roku od 30 dana od stupanja Zakona na snagu izmijeniti uredbu kojom je uređeno unutarnje ustrojstvo Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine kako bi se ustrojila posebna ustrojstvena jedinica za provedbu zakona.

U članku 7. stavku 2. ovoga Zakona određeno je da u prvoj fazi izvršenja presuda Europskog suda u skupini predmeta *Statileo protiv Hrvatske* te odluke Ustavnog suda iz 2020. godine, koja završava najkasnije 31. prosinca 2024., nadležni ministar donosi pravilnike, a nadležno ministarstvo na temelju Zakona i tih pravilnika ustrojjava Registar.

Kako bi se u naznačenom vremenskom okviru osiguralo dovoljno vremena za ustrojavanje Registra, ovim se člankom zadužuje nadležni ministar da pravilnike iz članka 11. ovoga Zakona donese u kratkom roku od 30 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

Uz članak 62.

Propisuje se stupanje na snagu ovoga Zakona.

III. OCJENA I IZVORI SREDSTAVA POTREBNIH ZA PROVEDBU ZAKONA

Provedba ovoga Zakona financirat će se većim dijelom iz državnog proračuna Republike Hrvatske.

Prema procjeni utemeljenoj na podacima koji su danas dostupni, Republika Hrvatska će:

- isplatiti otprilike 500 zaštićenih najmoprimaca
- izgraditi otprilike 500 stanova (u Zagrebu, Splitu i Dubrovniku) koje će dati u najam ili prodati pod povoljnim uvjetima zaštićenim najmoprimcima
- 300 stanova u svom vlasništvu dati u najam ili prodati pod povoljnim uvjetima zaštićenim najmoprimcima
- 100 stanova otkupiti od vlasnika i prodati zaštićenim najmoprimcima pod povoljnijim uvjetima.

Također se procjenjuje da će Republika Hrvatska isplatiti solidarnu naknadu za cca 1.400 vlasnika u ukupnom iznosu od cca 14 milijuna eura te će platiti razliku najamnina za 2025. i 2026. godinu u ukupnom iznosu od šest milijuna eura u dvije godine.

Bitno je naglasiti da se u ovom trenutku vode sudski sporovi za isplatu razlike između zaštićene najamnine i tržišne najamnine čiji bi ukupni troškovi, s obzirom na to da se sudska praksa

stabilizirala, ubrzo mogli iznositi nekoliko milijuna eura godišnje, na koju činjenicu također treba računati pri razmatranju potrebnih sredstava za provedbu ovoga Zakona.

Ukupan trošak provedbe Zakona za državni proračun procjenjuje se na 107 milijuna eura. Međutim, osnovano je pretpostaviti da će veći broj zaštićenih najmoprimaca iskazati namjeru otkupa stanova po povlaštenim cijenama, jer im je dugoročno to i više nego isplativo. Pretpostavi li se da će otkup obuhvatiti 2/3 stanova, odnosno 600 stanova po prosječnom iznosu od 50.000,00 eura po stanu, u državni proračun će se sliti sredstva koja će biti dostatna za pokrivanje više od četvrtine troškova provedbe ovoga Zakona.

Prilikom izgradnje zgrada očekuje se suradnja i pomoć jedinica lokalne samouprave jer je rješavanje stambenih problema zaštićenih najmoprimaca bila njihova zakonska obveza te su sredstva od prodaje stanova u društvenom vlasništvu trebala biti namjenski uložena radi rješavanja tih problema. Kako se to nije dogodilo, a radi konačnog rješenja navedenih problema predlaže se da jedinice lokalne samouprave u kojima ima najviše zaostalih slučajeva zaštićenog najma stanova financiraju komunalnu infrastrukturu te se odreknu komunalnog doprinosa prilikom izgradnje zgrada.

Za provedbu Zakona ukupna osigurana sredstva iznose 10.000.000,00 eura u 2024., 11.000.000,00 eura u 2025. i 10.000.000,00 eura u 2026. godini, a dodatna sredstva potrebna za 2025. i 2026. godinu osigurati će se prilikom izrade državnog proračuna za razdoblje 2025.-2026.

IV. RAZLIKE IZMEĐU RJEŠENJA KOJA SE PREDLAŽU KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA U ODNOSU NA RJEŠENJA IZ PRIJEDLOGA ZAKONA I RAZLOZI ZBOG KOJIH SU TE RAZLIKE NASTALE

Hrvatski sabor je na 21. sjednici održanoj 24. siječnja 2024. u prvom čitanju raspravljao o Prijedlogu 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. te su predlagatelju upućene sve primjedbe, prijedlozi i mišljenja iznesena u raspravi radi pripreme Konačnog prijedloga zakona.

Odbor za zakonodavstvo Hrvatskoga sabora u svom izvješću od 24. siječnja 2024. navodi kako jednoglasno podupire donošenje Zakona te ističe kako je potrebno pravno i nomotehnički doraditi izričaj pojedinih odredaba.

Pučka pravobraniteljica je Odboru za rad, mirovinski sustav i socijalno partnerstvo Hrvatskoga sabora dostavila mišljenje na Prijedlog zakona.

Slijedom navedenog, u Konačnom prijedlogu zakona došlo je do promjena u odnosu na tekst Prijedloga zakona, i to:

U članku 1. dodan je stavak 2. iz kojeg jasno proizlazi da se odredbe Zakona ne primjenjuju na stanove u vlasništvu ustanova kojima je osnivač Republika Hrvatska ili jedinica lokalne ili područne samouprave. Takve su situacije trebale biti ranije riješene u skladu s posebnim propisima i odlukama Vlade Republike Hrvatske, a eventualne preostale situacije su već uređene na drugi način koji je povoljniji za zaštićene najmoprimce. Iako intencija nije bila da takvi stanovi uopće budu predmet ovoga posebnog Zakona, u Prijedlogu isto nije bilo izrijekom propisano što se sad ispravlja na prijedlog predlagatelja.

U članku 4. točki 2. navedeni su brojevi „Narodnih novina“ u skladu s uputama Odbora za zakonodavstvo Hrvatskoga sabora.

U članku 4. brisane su točke 13., 26., 27. i 28. u skladu s uputama Odbora za zakonodavstvo Hrvatskoga sabora.

U članku 4. točki 5. zasebno su definirani pojmovi „nadležni ministar“ i „nadležno ministarstvo“ u skladu s uputama Odbora za zakonodavstvo Hrvatskoga sabora.

U članku 5., u skladu s primjedbama Pučke pravobraniteljice, definirano je da rok od 90 dana za rješavanje spora počinje teći od zaprimanja predmeta u rad.

U članku 9. stavku 2. brisano pozivanje na stavak 1., u skladu s uputama Odbora za zakonodavstvo Hrvatskoga sabora.

U članku 10. dodan je stavak 3. u kojem je propisano koji će sve podaci biti javno objavljeni na mrežnim stranicama ministarstva, na prijedlog predlagatelja.

U članku 13. izmijenjen redoslijed članaka, u skladu s uputama Odbora za zakonodavstvo Hrvatskoga sabora.

U članku 16. stavku 3. brisano je pozivanje na stavke 1. i 2., u skladu s uputama Odbora za zakonodavstvo Hrvatskoga sabora.

U članku 22. je razjašnjeno da je novčani iznos neoporeziv što je i bila intencija predlagatelja, a što je spomenula zastupnica Sanja Radolović u ime Kluba zastupnika Socijaldemokratske partije u saborskoj raspravi te je stavak 4. izmijenjen u skladu s primjedbama Odbora za zakonodavstvo Hrvatskoga sabora.

U članku 24. je stavak 7. izmijenjen u skladu s primjedbama Odbora za zakonodavstvo Hrvatskoga sabora.

U članku 25. uvedena je mogućnost isplate sredstava na poseban namjenski račun kako bi se zaštićenim najmoprimcima koji će novčani iznos koristiti za kupnju nekretnine olakšala kupnja nekretnine, u skladu s primjedbama pučke pravobraniteljice.

Odredba članka 26. stavka 1. propisana je i kao iznimka u članku 57. ovoga Zakona, u skladu s primjedbama Odbora za zakonodavstvo Hrvatskoga sabora.

U članku 29. izrijekom je propisano da će, u slučaju potrebe, stambene zgrade za provedbu ovoga Zakona graditi Agencija za pravni promet i posredovanje nekretnina, a na prijedlog predlagatelja.

U članku 31. uveden je dodatni popust od 10% za svakog člana domaćinstva zaštićenog najmoprimca koji je hrvatski branitelj, član obitelji poginulog ili nestalog hrvatskog branitelja, umirovljenik ili maloljetno dijete, u skladu s primjedbama pučke pravobraniteljice. Ukupni popust može iznositi najviše 30%.

U članku 33. uvedena je mogućnost provedbe druge programske mjere ako se bivši zaštićeni najmoprimac tako izjasni, te četvrte ili pete programske za osobe kojima su stanovi stradali u potresu ako se o tome suglase i vlasnik i zaštićeni najmoprimac u skladu s primjedbama pučke pravobraniteljice.

U članku 34. propisano je da se kupoprodajna cijena isplaćuje jednokratno, u roku od 30 dana od sklapanja ugovora o kupoprodaji, u skladu s primjedbama pučke pravobraniteljice.

U članku 37. propisano je da bivši zaštićeni najmoprimac koji odabere otkup stana (četvrtu ili petu programsku mjeru) pa odustane nakon što Republika Hrvatska stekne vlasništvo nad stanom, plaća prosječnu tržišnu najamninu.

U članku 38. uveden je dodatni popust od 10% za svakog člana domaćinstva zaštićenog najmoprimca koji je hrvatski branitelj, član obitelji poginulog ili nestalog hrvatskog branitelja, umirovljenik ili maloljetno dijete, u skladu s primjedbama pučke pravobraniteljice. Ukupni popust može iznositi najviše 30%.

U članku 42. je stavak 1. izmijenjen u skladu s primjedbama Odbora za zakonodavstvo Hrvatskoga sabora.

U članku 55. izrijekom je propisano da se prijetnje, vrijeđanja i primjena fizičke sile prema službenim osobama smatra kažnjivim ponašanjem stranaka, u skladu s primjedbama pučke pravobraniteljice.

U članku 56. ispravljeno pozivanje u stavcima 1. i 2. u skladu s primjedbama Odbora za zakonodavstvo Hrvatskoga sabora.

U članku 57. unesena iznimka iz članka 26. u skladu s primjedbama Odbora za zakonodavstvo Hrvatskoga sabora.

Zamijenjen je redoslijed članaka 59. i 60. u skladu s primjedbama Odbora za zakonodavstvo Hrvatskoga sabora.

U članku 61. unesena je formulacija „uredbu koja uređuje unutarnje ustrojstvo Ministarstva“ u skladu s primjedbama Odbora za zakonodavstvo Hrvatskoga sabora

V. PRIJEDLOZI, PRIMJEDBE I MIŠLJENJA DANI NA PRIJEDLOG ZAKONA KOJE PREDLAGATELJ NIJE PRIHVATIO TE RAZLOZI NEPRIHVAĆANJA

Saborska zastupnica Anka Mrak Taritaš je u raspravi navela da bi bilo dobro povećati iznose isplata i maknuti mjeru po kojoj bi Republika Hrvatska gradila stanove za najam ili prodaju. Predmetni prijedlog nije prihvaćen jer se isplata vezala na konkretna pokazatelj (etalonsku cijenu građenja), te bi u budućnosti trebala ovisiti i o situaciji na tržištu. Također, cilj je omogućiti stambeno zbrinjavanje svima koji to žele, a to će, u nekim jedinicama lokalne samouprave, biti nemoguće bez izgradnje novih stambenih jedinica. Sama isplata u nekim situacijama ne bi zadovoljila kriterij preuzimanje većeg tereta, kako je to u svojim odlukama naveo Ustavni sud.

Saborska zastupnica Dalia Orešković je u raspravi navela da bi bilo dobro javno objaviti cijeli sadržaj Registra stanova. Predmetni prijedlog nije prihvaćen jer će takav Registar sadržavati

podatke za koje se ne bi moglo moglo tvrditi da zadovoljavaju kriterij interesa javnosti, a predstavljaju osobne podatke zaštićenog najmoprimca ili vlasnika stana. To su npr. podaci o plaći, podaci o iznosu mirovine, bračnom statusu, životnim partnerima i slično. Podaci koji se budu mogli objaviti, bite će javno objavljeni, što će biti detaljno uređeno Pravilnikom o Registru.

Pučka pravobraniteljica je u svom mišljenju od 23. siječnja 2024. dostavljenom Odboru za rad, mirovinski sustav i socijalno partnerstvo predložila da se vlasniku propiše obveza da dostavlja opomene zaštićenom najmoprimcu koji kasni s uplatama najma. Prijedlog nije prihvaćen jer bi se na taj način nametala još jedna obveza vlasniku stana koja bi dodatno otežavala postupke. Sve strane postupka će biti upozorene na posljedice, a posljedice će biti navedene i na rješenju o privremenom zaštićenom najmu.

Pučka pravobraniteljica je u svom mišljenju od 23. siječnja 2024. predložila da se vodi računa o svakoj nekretnini i u skladu s time određuje prosječni najam. Prijedlog nije prihvaćen jer bi se na taj način morao raditi očevid svake nekretnine te bi se morali dodatno angažirati građevinski vještaci. Ako su pojedine nekretnine zaista u tako lošem stanju (nemaju priključak vode ili električne energije) onda takva nekretnina nije pogodna za život i to nije stanovanje koje bi Republika Hrvatska trebala sufinancirati.

Pučka pravobraniteljica je u svom mišljenju od 23. siječnja 2024. dostavljenom Odboru predložila da bi se trebalo propisati u kojim situacijama Republika Hrvatska nije obvezna dati u najam odgovarajući stan bivšem zaštićenom najmoprimcu Također je predložila da u slučaju da se uzima stan u najam na tržištu, stranka ugovora treba biti Republika Hrvatska ili da treba pružati pravnu pomoć prilikom sklapanja ugovora. Navedeni prijedlog nije prihvaćen jer bi se pretjerano opteretila prava norma kad bi se propisale sve iznimke (npr. stranka u postupku nije zaštićeni najmoprimac, stranka nije odabrala treću programsku mjeru, stranka je izgubila prava jer nije postupila u rokovima predviđenim ovim zakonom, stranka ima useljiv stan u istoj jedinici lokalne samouprave pa nije kandidat za treću programsku mjeru). U odnosu na sklapanje ugovora o najmu s trećim osobama, navedena mjera bi morala biti iznimka. Međutim, ako se bude provodila u praksi, mala je vjerojatnost da će vlasnici stanova sklapati ugovore o najmu s Republikom Hrvatskom te bi se na taj način otežala situacija zaštićenim najmoprimcima. Službene osobe u postupku, u skladu s načelom pomoći neukoj stranci (članak 7. Zakona o općem upravnom postupku, „Narodne novine“, br. 47/09. i 110/21.) će pružiti informacije koje će stranci biti od koristi prilikom sklapanja takvog ugovora.

Pučka pravobraniteljica je u svom mišljenju od 23. siječnja 2024. predložila da se Zakonom propiše rok u kojem bi nadležno općinsko državno odvjetništvo dostavilo mišljenje na ugovor o kupoprodaji. Navedeni prijedlog nije prihvaćen jer je takav rok propisan člankom 48. Zakona o državnom odvjetništvu („Narodne novine“, br. 67/18., 21/22.) i isti iznosi 30 dana.

Pučka pravobraniteljica je u svom mišljenju od 23. siječnja 2024. predložila da se Zakonom propiše situacije u kojima se rokovi produžili ako je do takve situacije došlo višom silom, bolesti i sličnom. Prijedlog nije prihvaćen jer bi se time dodatno komplicirao postupak, a procesni zakon koji se primjenjuje (Zakon o općem upravnom postupku) već u sebi ima ugrađene odgovarajuće institute kao što su povrat u prijašnje stanje ili prekid postupka.