



HRVATSKI SABOR

P.Z. br. 920

KLASA: 370-01/20-01/01

URBROJ: 65-20-02

Zagreb, 9. travnja 2020.



Hs**NP*370-01/20-01/01*65-20-02**Hs

**ZASTUPNICAMA I ZASTUPNICIMA
HRVATSKOGA SABORA**

**PREDSJEDNICAMA I PREDSJEDNICIMA
RADNIH TIJELA**

Na temelju članaka 178. i 192. Poslovnika Hrvatskoga sabora u prilogu upućujem ***Prijedlog zakona o subvencioniranju najma stanova, s Konačnim prijedlogom zakona***, koji je predsjedniku Hrvatskoga sabora podnio Klub zastupnika SDP-a, aktom od 9. travnja 2020. godine uz prijedlog da se sukladno članku 204. Poslovnika Hrvatskoga sabora predloženi Zakon donese po hitnom postupku.

Za svoje predstavnike, koji će u njegovo ime sudjelovati u radu Hrvatskoga sabora i njegovih radnih tijela, Klub je odredio Davora Bernardića, Arsena Bauka, Sabinu Glasovac, Sašu Đujića, Željka Jovanovića, Peđu Grbina, Branka Grčića, Borisa Lalovca i Gordana Marasa, zastupnike u Hrvatskome saboru.


PREDSJEDNIK
Gordan Jandroković

P.Z. br. 920



HRVATSKI SABOR
KLUB ZASTUPNIKA SDP-a

Klasa:
Urbroj:

Zagreb, 9. travnja 2020.



Hs**NP*370-01/20-01/01*6532-2-20-01**Hs

REPUBLIKA HRVATSKA
65 - HRVATSKI SABOR
ZAGREB, Trg Sv. Marka 6

Prijelazni broj:	09-04-2020		
Klasifikacija:		Op. jed.	
370-01/20-01/01		65	
Uredni broj:		P.ri.	Vil.
6532-2-20-01		1	-

PREDSJEDNIKU HRVATSKOGA SABORA

Na temelju članka 85. Ustava Republike Hrvatske i članka 172. Poslovnika Hrvatskoga sabora, Klub zastupnika SDP-a podnosi Prijedlog Zakona o subvencioniranju najma stanova, s konačnim prijedlogom zakona. Sukladno članku 204. Poslovnika Hrvatskog sabora predlažemo da se Zakon donese po hitnom postupku.

Za predstavnike Kluba zastupnika SDP-a koji će u njegovo ime sudjelovati u radu Hrvatskoga sabora i njegovih radnih tijela određeni su zastupnici Davor Bernardić, Arsen Bauk, Sabina Glasovac, Saša Đujić, Željko Jovanović, Branko Grčić, Boris Lalovac i Gordan Maras.

PREDSJEDNIK KLUBA
ZASTUPNIKA SDP-a

Arsen Bauk

**PRIJEDLOG ZAKONA O SUBVENCIONIRANJU NAJMA STANOVA, S KONAČNIM
PRIJEDLOGOM ZAKONA**

PRIJEDLOG ZAKONA O SUBVENCIONIRANJU NAJMA STANOVA

I. USTAVNA OSNOVA ZA DONOŠENJE ZAKONA

Ustavna osnova za donošenje Zakona sadržana je u članku 2. stavku 4. Ustava Republike Hrvatske (Narodne novine, br. 85/10 - pročišćeni tekst i 5/14 - Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske).

II. OCJENA STANJA I OSNOVNA PITANJA KOJA TREBA UREDITI ZAKONOM TE POSLJEDICE NJEGOVA DONOŠENJA

Ovim Zakonom predviđena je hitna mjera subvencioniranja najma stanova za vrijeme trajanja posljedica proglašenja epidemije zaraznom SARS - CoV - 2 bolesti (COVID - 19) na području Republike Hrvatske. Velik broj ljudi je pogođen krizom, te ima smanjena primanja ili je ostao bez posla, te se postavlja pitanje održivosti ugovora o najmu stanova u uvjetima kada najmoprimac nema prihode ili ima smanjene prihode, a zbog mjera uvjetovanih epidemijom nije u mogućnosti da pronađe novi posao ili da poveća prihode. Imajući u vidu implikacije navedenih ugovora o najmu stanova predlažemo mjeru subvencije najamnine.

III. OCJENA POTREBNIH SREDSTAVA ZA PROVOĐENJE ZAKONA

Za provedbu ovoga Zakona nije potrebno osigurati dodatna sredstva u državnom proračunu Republike Hrvatske jer se mogu prenamijeniti sredstva APN-a predviđena za subvenciju stambenih kredita.

IV. PRIJEDLOG ZA DONOŠENJE ZAKONA PO HITNOM POSTUPKU

U skladu s člankom 204. Poslovnika Hrvatskoga sabora (Narodne novine, br. 81/13, 113/16, 69/17 i 29/18) predlaže se donošenje ovoga Zakona po hitnom postupku, radi osobito opravdanih državnih razloga. Naime, donošenje ovoga Zakona dio je mjera kojima se nastoji spriječiti probleme s otplatom najamnina u djelu stanovništva koje ima probleme sa osiguravanjem najosnovnijih životnih potreba rijekom trajanja epidemije koronavirusa. Slijedom toga, predlaže se i stupanje na snagu prvog dana od dana objave u Narodnim novinama.

KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O SUBVENCIONIRANJU NAJMA STANOVA

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

(1) Ovim se Zakonom u svrhu zaštite najmoprimaca tijekom epidemije koronavirusa COVID-19 uređuje subvencioniranje najamnina koje građani plaćaju stanodavcima radi rješavanja svojeg stambenog pitanja (u daljnjem tekstu: subvencioniranje najamnina).

(2) Subvencioniranje najma iz stavka 1. ovoga članka građani mogu zatražiti za vrijeme trajanja mjera uzrokovanih epidemije koronavirusa COVID-19.

Članak 2.

Sredstva za subvencioniranje najamnina iz članka 1. ovoga Zakona osiguravaju se u državnom proračunu Republike Hrvatske.

Članak 3.

Na ugovorne odnose uređene ovim Zakonom primjenjuje se zakon kojim se uređuju obvezni odnosi i zakon kojim se uređuje najam stanova, osim ako je ovim Zakonom propisano drugačije.

Članak 4.

Pravni posao sklopljen protivno ovom Zakonu je ništetan.

Članak 5.

Ministar nadležan za poslove graditeljstva (u daljnjem tekstu: ministar) propisat će napatkom način rada APN-a u vezi s provedbom ovoga Zakona.

Članak 6.

Izrazi koji se koriste u ovom Zakonu, a imaju rodno značenje, odnose se jednako na muški i ženski rod.

II. SUBVENCIONIRANJE NAJMNINE

Uvjeti za odobravanje subvencioniranja najmnine

Članak 7.

(1) Subvencioniranje najmnine koju najmoprimac plaća najmodavcu za rješavanje stambenog pitanja na način propisan ovim Zakonom odobrava se građaninu s

prebivalištem na području Republike Hrvatske koji ispunjava uvjete za dobivanje, odnosno koji u vlasništvu nema stan ili kuću koji su u takvom stanju uporabljivosti da postoje osnovni higijensko-tehnički uvjeti za život i čiji bračni ili izvanbračni drug, životni partner ili neformalni životni partner u vlasništvu nema stan, odnosno kuću koji su u takvom stanju uporabljivosti da postoje osnovni higijensko-tehnički uvjeti za život.

(2) Osim uvjeta iz stavka 1. ovoga članka, subvencioniranje najamnine odobrava se u slučaju kada su mjere uzrokovane borbom protiv epidemije koronavirusa smanjile proračun kućanstva najmoprimca za više od 20%.

(3) Osim uvjeta iz 1. i 2. stavka ovoga članka, subvencija najamnine će se odobravati samo u slučajevima kada najmoprimci mogu dokazati da su ugovorom ugovorenu najmninu plaćali dva mjeseca prije početka mjera uzrokovanih epidemijom koronavirusa.

Članak 8.

(1) Subvencioniranje najamnine odobrava se samo za najam stana ili kuće koja ima akt za građenje, odnosno koja ima akt za uporabu građevine, a čija najmnina po m² neto korisne površine stana ili kuće nije veća od 10 eura u kunsjoj protuvrijednosti prema srednjem deviznom tečaju Hrvatske narodne banke.

(2) Najmnina po m² neto korisne površine stana ili kuće može biti veća od iznosa iz stavka 1. ovoga članka, ali se u tom slučaju njegova razlika ne subvencionira.

(3) Subvencioniranje najamnine ne odobrava se za najam stana koji je izgrađen u okviru programa društveno poticane stanogradnje za čiju gradnju Republika Hrvatska daje zajam javnih sredstava.

Članak 9.

(1) Najmnina koju stanoprimac plaća za stan ili kuću radi rješavanja svojeg stambenog pitanja subvencionira se sredstvima iz proračuna Republike Hrvatske, koja se u skladu s ovim Zakonom odobravaju najmoprimcu na način da se tim sredstvima plaća dio mjesečne najamnine stana ovisno o skupini u kojoj se nalazi grad ili općina prema indeksu razvijenosti na dan objave javnog poziva:

- I. skupina 51% mjesečne najamnine
- II. skupina 48% mjesečne najamnine
- III. skupina 45% mjesečne najamnine
- IV. skupina 42% mjesečne najamnine
- V. skupina 39% mjesečne najamnine
- VI. skupina 36% mjesečne najamnine
- VII. skupina 33% mjesečne najamnine
- VIII. skupina 30% mjesečne najamnine

Članak 10.

(1) Ako je podnositelj zahtjeva ili član njegova kućanstva navedenog u zahtjevu osoba s utvrđenim invaliditetom najmanje 50 % upisana u Hrvatski registar o osobama s invaliditetom, dodatno se subvencionira najamnina za 5 postotnih bodova.

(2) Ako podnositelj zahtjeva ili član njegova kućanstva ima djecu koja u trenutku zaključenja ugovora o subvencioniranju najamnine nisu starija od 18 godina, dodatno se subvencionira najamnina za 5 postotnih bodova po djetetu.

Članak 11.

(1) Sredstva odobrena za subvencioniranje najamnine APN isplaćuje najmoprimcu za tekući mjesec u roku od osam dana od dana dospijeća na naplatu.

Odobrovanje subvencioniranja najamnine

Članak 12.

(1) Zahtjev za subvencioniranje najamnine podnosi se APN-u.

(2) Zahtjev za subvencioniranje najamnine mora sadržavati ime, prezime, prebivalište i osobni identifikacijski broj najmoprimca te iznos najamnine za koju se traži subvencija.

(3) Najmoprimac uz zahtjev za subvencioniranje najamnine iz stavka 1. ovoga članka za najam stana ili kuće, prilaže:

- presliku osobne iskaznice
- presliku rodnog lista za maloljetno dijete
- ugovor o najmu stana ili kuće za čiji najam traži odobrovanje subvencije
- presliku zemljišnoknjižnog izvotka iz kojeg je vidljivo da je stanodavac ujedno i vlasnik stana ili kuće koja je predmet najma prema ugovoru iz alineje 3. stavka 3. članka 12. ovoga Zakona.
- presliku akta za uporabu građevine u kojoj se nalazi stan ili presliku akta za uporabu kuće koju unajmljuje
- potvrdu Hrvatskog zavoda za javno zdravstvo o upisu osobe u Hrvatski registar o osobama s invaliditetom
- javnobilježnički ovjerenu izjavu da u vlasništvu nema stan ili kuću koji su u takvom stanju uporabljivosti da postoje osnovni higijensko-tehnički uvjeti za život i
- javnobilježnički ovjerenu izjavu bračnog ili izvanbračnog druga, životnog partnera ili neformalnog životnog partnera da nema u vlasništvu drugi stan ili kuću koji su u takvom stanju uporabljivosti da postoje osnovni higijensko-tehnički uvjeti za život.

Članak 13.

- (1) Odluku o odobravanju subvencioniranja najamnine donosi APN nakon što uvidom u dokumentaciju, koje mu je dostavio najmoprimac, utvrdi da su za to ispunjeni uvjeti propisani ovim Zakonom.
- (2) APN po potrebi može od podnositelja zahtjeva zatražiti i/ili na drugi način pribaviti i druge isprave i provesti radnje kojima se dokazuje ispunjavanje propisanih uvjeta.
- (3) Odluka o odobravanju subvencioniranja najamnine, uz druge potrebne podatke, sadrži obvezno iznos koji se subvencionira i rok trajanja subvencije.
- (4) Odluku o odobravanju ili neodobravanju subvencioniranja najamnine APN dostavlja najmoprimcu elektroničkim putem u roku od tri dana od njezina donošenja.

Članak 14.

- (1) Subvencioniranje najamnine odobrava se prema vremenu zaprimanja potpunog zahtjeva u APN-u.
- (2) Pozivi za dopunu zahtjeva za subvencioniranje najamnine upućuju se redom prema vremenu njihova zaprimanja, a odobravaju se redom prema vremenu kada je zahtjev potpun.
- (3) Potpun zahtjev za subvencioniranje najamnine je onaj koji ima sadržaj i priloge propisane člankom 12. stavcima 2. i 3. ovoga Zakona.
- (4) U slučaju dvaju ili više zahtjeva za subvencioniranje najamnine koji su podneseni, odnosno upotpunjeni istodobno, zahtjevi se odobravaju počevši od zahtjeva s manjim iznosom tražene subvencije tako da se zadnji razmotri zahtjev s najvećim iznosom.

Članak 15.

- (1) Subvencioniranje najamnina odobrava se do iznosa sredstava osiguranih za tu svrhu u državnom proračunu, prema raspodjeli sredstava koju će ministar utvrditi odlukom.
- (2) O početku i prestanku subvencioniranja najamnina APN zainteresirane osobe obavještava oglasima u javnim glasilima i »Narodnim novinama«.

Članak 16.

- (1) Rok za podnošenje zahtjeva za subvencioniranje najamnina teče, odnosno prestaje teći od dana objave oglasa iz članka 15. stavka 2. ovoga Zakona u »Narodnim novinama«.
- (2) Zahtjevi zaprimljeni prije objave oglasa o početku subvencioniranja najamnina i poslije objave oglasa o prestanku subvencioniranja najamnina neće se razmatrati.

Ugovor o subvencioniranju najma stana

Članak 17.

(1) Najmoprimac i Republika Hrvatska ugovor o subvencioniranom najamnini sklapaju u skladu s ovim Zakonom, zakonom kojim se uređuje najam stanova, posebnim zakonom. U ime Republike Hrvatske ugovor sklapa APN.

(2) Nacrt ugovora o subvencioniranoj najamnini izrađuje APN u roku od osam dana od dana primitka odluke o odobravanju subvencioniranju najamnini te radi njegova sklapanja poziva korisnika subvencije.

(3) Poziv iz stavka 2. ovoga članka obvezno sadrži nacrt ugovora o subvencioniranju najamnini.

(4) Ugovor traje koliko i mjere uzrokovane borbom protiv koronavirusa u Republici Hrvatskoj.

Članak 18.

Ugovor o subvencioniranju najamnini, uz ostalo, mora sadržavati:

- zabranu davanja u najam stana ili kuće za čiji najam se odobrava subvencija
- obvezu prijave prebivališta korisnika subvencije na adresi unajmljenog stana ili kuće u roku od 30 dana od dana stupanja u posjed stana ili kuće

Članak 19.

Korisnik subvencije koji se neopravdano ne odazove pozivu za sklapanje ugovora o subvencioniranoj najamnini gubi pravo na subvencioniranje iste.

Članak 20.

(1) Ako najmoprimac ili najmodavac raskine ugovor o najmu stana, najmoprimac kojem je odobrena subvencija ima pravo nastaviti primati subvenciju najamnini nakon sklapanja novog ugovora o najmu stana.

(2) Odredba stavka 1. ovoga članka ne primjenjuje se ako se novi ugovor odnosi na istu nekretninu za koju je raskinut ugovor na temelju kojeg je najmoprimac dobio subvenciju.

Praćenje provedbe ugovora o subvencioniranoj najamnini

Članak 21.

(1) Provedbu ugovora o subvencioniranoj najamnini prati APN.

(2) Najmoprimac je dužan APN, bez odgađanja, obavijestiti o svakom događaju bitnom za provedbu sklopljenog ugovora o subvencioniranoj najamnini.

Članak 22.

Ako APN utvrdi da se sredstva odobrena za subvencioniranje najamnine ne koriste u skladu s ovim Zakonom, ugovorom o subvencioniranoj najamnini, ili da su činjenice na kojima se temeljila odluka o odobravanju subvencioniranja najamnine bile neistinite, dužan je o tome obavijestiti stanoprimca i potraživati od njega cjelokupni iznos do tog trenutka primljene subvencije najamnine.

Članak 23.

APN jednom godišnje podnosi Vladi Republike Hrvatske izvješće o provedbi ovoga Zakona.

III. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 24.

Naputak o načinu rada APN-a iz članka 5. ovoga Zakona ministar će donijeti u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

Članak 25.

Ovaj Zakon stupa na snagu danom objave Zakona u »Narodnim novinama«.

OBRAZLOŽENJE

I. OBRAZLOŽENJE ODREDBI PREDLOŽENOG ZAKONA

Ovim Zakonom predviđena je hitna mjera subvencije najamnina za najmoprimce u Republici Hrvatskoj u pogledu posljedica proglašenja epidemije zaraznom SARS - CoV - 2 bolesti (COVID - 19) na području Republike Hrvatske.

Ovim zakonom regulira se ugovaranje i donošenje subvencija za najamnine na stambenom tržištu. Očekujući probleme sa likvidnošću i solventnošću čitavog niza pravnih i fizičkih osoba uslijed proglašenih mjera vezanih uz obuzdavanje epidemije COVID-19, potrebno je pristupiti reguliranju odnosa između najmodavaca i najmoprimaca prema Zakonu o najmu stanova tijekom trajanja borbe protiv epidemije i tijekom saniranja posljedica borbe protiv epidemije.

Ovim zakonom se predviđa subvencija najamnine u različitim postocima i prema stupnju razvijenosti županija u kojima se ugovor o najmu sklapa, a sa ciljem kako bi se pomoglo najmoprimcima da nesmetano koriste unajmljene stanove tijekom ekonomskih poteškoća koje su uzrokovane mjerama donesenim u sklopu borbe protiv epidemije COVID-19 ili su posljedica širih ekonomskih posljedica mjera koje su poduzete sa ciljem obuzdavanja epidemije COVID-19.

Zakon se primjenjuje na sve građane RH koji imaju sklopljene ugovore o najmu stana prema Zakonu o najmu stanova. Najamnina, najmoprimci i najmodavci su definirani kao i u Zakonu o najmu stanova.

Uz članak 1.

Objašnjava svrhu zakona

Uz članak 2.

Objašnjavaju se izvori sredstava.

Uz članak 3.

Definira se regulatorni okvir za ugovorne odnose u ovome Zakonu.

Uz članak 4.

Objašnjava se ništetnost.

Uz članak 5.

Definira nadležnost i obvezu ministra za izradu napatka.

Uz članak 6.

Definira i upozorava na rodnu ravnopravnost.

Uz članak 7.

Definira tko može dobiti subvenciju najamnine.

Uz članak 8.

Definira ograničenja iznosa najamnine.

Uz članak 9.

Definira iznos subvencije.

Uz članak 10.

Definira dodatne poticaje za osobe s utvrđenim invaliditetom i poticaje po djetetu.

Uz članak 11.

Definira se dinamika isplate subvencije.

Uz članak 12.

Definira sastavne elemente zahtjeva za subvenciju.

Uz članak 13.

Regulira ponašanje APN-a po pitanju zaprimljenih zahtjeva.

Uz članak 14.

Definira dinamiku i redoslijed odlučivanja.

Uz članak 15.

Definira oglašavanje i financijske limite programa subvencioniranja.

Uz članak 16.

Definira oglašavanje programa subvencioniranja najma stanova.

Uz članak 17.

Definira sklapanje ugovora.

Uz članak 18.

Opisuje dijelove koje ugovor o subvencioniranju najamnine mora imati.

Uz članak 19.

Definira ishode neopravdanog neodazivanja na potpisivanje ugovora.

Uz članak 20.

Definira mogućnost prenošenja subvencije na novu nekretninu.

Uz članak 21.

Reguliranja provođenje o praćenje provođenja ugovora.

Uz članak 22.

Definira sankciju za netočno iznošenje činjenica ili davanje pogrešnih informacija o sklopljenom Ugovoru o najmu.

Uz članak 23.

Definira dinamiku izvještavanja APN-a.

Uz članak 24.

Definira rokove za donošenja napatka od strane Ministra.

Uz članak 25.

Definira rokove za stupanje na snagu ovoga zakona.

II. OCJENA I IZVORI SREDSTAVA POTREBNIH ZA PROVOĐENJE ZAKONA

Procjenjuje se da ovaj zakon neće imati financijski učinak na proračun. Radi se o preraspodjeli sredstava APN-a od kupaca stanova prema najmoprimcima.