



HRVATSKI SABOR

KLASA: 022-02/24-01/10

URBROJ: 65-24-2

Zagreb, 18. siječnja 2024.

P.Z. br. 619

**ZASTUPNICAMA I ZASTUPNICIMA
HRVATSKOGA SABORA**

**PREDSJEDNICAMA I PREDSJEDNICIMA
RADNIH TIJELA**

Na temelju članka 178. Poslovnika Hrvatskoga sabora u prilogu upućujem *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 18. siječnja 2024. godine.

Za svoje predstavnike, koji će u njezino ime sudjelovati u radu Hrvatskoga sabora i njegovih radnih tijela, Vlada je odredila 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: 50301-05/16-24-4

Zagreb, 18. siječnja 2024.

PREDSJEDNIKU HRVATSKOGA SABORA

PREDMET: 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. 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 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 ministra prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine Branka Bačića i državne tajnike Dunju Magaš, mr. sc. Željka Uhlira, Sanju Bošnjak i Domagoja Orlića.



mr. sc. Andrej Plenković

**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.**

**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.**

I. USTAVNA OSNOVA ZA DONOŠENJE ZAKONA

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).

**II. OCJENA STANJA I OSNOVNA PITANJA KOJA SE TREBAJU UREDITI
ZAKONOM TE POSLJEDICE KOJE ĆE DONOŠENJEM ZAKONA
PROISTEĆI**

Ovim se Zakonom uređuje 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.).

1. Pregled razvitka zakonodavnog okvira i sudske prakse te ocjena postojećeg stanja

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*

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.

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 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 najmoprimca“ (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 najmoprimcu osigurati drugi odgovarajući stan s pravima i obvezama zaštićenog najmoprimca (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 najmoprimca, 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 najmoprimcu. 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 najmoprimca, prava određenih kategorija osoba sustanara i drugih osoba kojima Zakon priznaje pravni položaj zaštićenog najmoprimca.

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 najmoprimca (ukinuti dijelovi označeni su kurzivom):

- članak 31. stavak 2. podstavak 3. prema kojem pravo na zaštićenu najamninu nije imao zaštićeni najmoprimac 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 najmoprimcu 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 najmoprimcu 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 najmoprimcu osigurao drugi useljiv stan

pod uvjetima za stanovanje koji nisu nepovoljniji za najmoprimca“, 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 najminu 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 najminu 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 najmnine. 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 najminu) višestruko nadmašuju iznos zaštićene najmnine koja je čak dvadeset i pet puta manja od tržišne. Europski sud je posebno iznenadila zakonska odredba prema kojoj se visina zaštićene najmnine 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 najmninu 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 najamnine 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 najmnine. Podnositelji zahtjeva, vlasnici stanova, tvrdili su pred Europskim sudom da im je povrijeđeno pravo na

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>.

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 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 utvrdio 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 ugovorenom 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 najamnine 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 najamnine, proizlazi iz samog nacionalnog zakonodavstva. U takvim okolnostima, Europski sud je smatrao da prva podnositeljica zahtjeva nije mogla djelotvorno osporiti iznos zaštićene najamnine 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 najamnine i odgovarajuće najamnine. U cilju utvrđenja odgovarajuće najamnine Europski sud je izradio procjenu uzimajući u obzir informacije dobivene od stranaka o visini tržišne najamnine za usporedive stanove za relevantno razdoblje i zaštićene najamnine 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 najamnine 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 najmoprimka, a koja je 2012. godine podnijela tužbu pred domaćim sudom tražeći iseljenje zaštićene najmoprimke 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 najmoprimke nametnut nerazmjern 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 najmoprimka 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 najmoprimku 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 najamninom 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 pričuvi 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

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).

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 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 nacрта 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 najmninama 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 poretka 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 prekomjieran 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 prekomjieran 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. 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 najmininu 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., 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. 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 kominiciran 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., 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. Izrada Nacrta prijedloga Zakona i savjetovanje sa zainteresiranom javnošću planira se do kraja 2023. 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“.

⁵ Odbor ministara Vijeća Europe, [https://hudoc.exec.coe.int/eng#f%20EXECIdentifier%22:%5B%22DH-DD\(2023\)362E%22%5D](https://hudoc.exec.coe.int/eng#f%20EXECIdentifier%22:%5B%22DH-DD(2023)362E%22%5D).

Prema shvaćanju nižestupanjskih 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, „nižestupanjski sudovi su ocijenili da tužitelj nije dokazao da je potpuno izvjesno da bi on za utuženo razdoblje ostvario 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 dospijeva 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 tijeka 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 najmoprincipi 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 dosegno 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, prognanici, povratnici, branitelji i ostali, te se osnovano zaključuje da je broj 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.

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

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 daljnju 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
- 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

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.

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. 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. i 105/20.) na štetu vlasnika stanova te istodobnog omogućavanja zaštićenim najmoprimcima prava na dom“ (u daljnjem tekstu: Program mjera).

2. Osnovna pitanja koja se trebaju urediti zakonom

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., 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. 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 najamninama 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 najamninom 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 najmnine) 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.

3. Posljedice do kojih će dovesti donošenje Zakona

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 povijesnopravni 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.

III. OCJENA I IZVORI POTREBNIH SREDSTAVA ZA PROVOĐENJE 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.

**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, odredbe ovoga Zakona primjenjuje 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.

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

(4) 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.

(5) 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, koji su zajedno s njim u stanu stanovali od 5. studenoga 1994. do 5. studenoga 1996.
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, a *nadležno ministarstvo* je ministarstvo nadležno za poslove stanovanja
6. *nadležni upravni odjel* je upravni odjel jedinice lokalne samouprave i Grada Zagreba nadležan za poslove stanovanja
7. *nadležno tijelo porezne uprave* je područni ured ili ispostava porezne uprave ministarstva nadležnog za financije
8. *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
9. *odgovarajuća najamnina* je iznos najamnine u visini prosječne slobodno ugovorene najamnine na tržištu umanjene za iznos zaštićene najamnine
10. 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“

11. *osobe javnog prava* su Republika Hrvatska, Grad Zagreb i jedinica lokalne samouprave kada poduzimaju radnje ili provode postupke na temelju ovoga Zakona
12. *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
13. *Pravilnik o sadržaju podataka o stanovima i osobama koje plaćaju zaštićenu najamninu* je pravilnik ministra graditeljstva i prostornoga uređenja objavljen u „Narodnim novinama“, broj 101/18., koji je stupio na snagu 24. studenoga 2018.
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 najmoprincipi 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 najmoprincipac 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 najmoprincipca. Ako postoji više useljivih nekretnina u vlasništvu zaštićenog najmoprincipca 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. *Zakon o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine* je Zakon objavljen u „Narodnim novinama“, br. 92/96., 92/99., 39/99., 42/99., 43/00., 131/00., 27/01., 34/01., 65/01., 118/01., 80/02., 81/02. i 98/19., koji je na snazi od 1. siječnja 1997.
27. *Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo* je zakon objavljen u „Narodnim novinama“, br. 27/91., 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., 58/95., 103/95., 11/96., 76/96., 111/96., 11/97., 103/97., 68/98., 163/98., 22/99., 96/99., 120/00., 94/01., 78/02. i 113/02., koji je na snazi od 19. lipnja 1991.
28. *Zakon o stambenim odnosima* je zakon bivše Socijalističke Republike Hrvatske odnosno Republike Hrvatske objavljen u „Narodnim novinama“, broj 51/85., 42/86., 37/88., 47/89., 12/90., 22/90., 51/90., 22/92., 58/93., 70/93. i 99/96., koji je stupio na snagu 25. prosinca 1985. i prestao je važiti dijelom 5. studenoga 1996., a dijelom 1. siječnja 1997.
29. *zaštićena najamnina* je najamnina koju je vlasniku stana dužan plaćati zaštićeni najmoprincipac, odnosno zaštićeni podstanar, na temelju ugovora o najmu stana sa zaštićenom najamninom 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
30. *zaštićeni najmoprincipac* je osoba kojoj su Zakonom o najmu stanova, odnosno sudskom presudom, priznata prenosiva prava i obveze zaštićenog najmoprincipca 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 najamninom na temelju Zakona o najmu stanova ili sudske presude kojom je zamijenjen ugovor o najmu stana sa zaštićenom najamninom, 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

31. *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
32. *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. Nadležni upravni sud mora donijeti odluku o tužbi u roku od 90 dana. Visoki upravni sud Republike Hrvatske mora donijeti odluku o žalbi u roku od 90 dana.

(3) 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. stavka 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 najmprimci 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 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 najmprimcima prava na dom.
- (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 najmprimci 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 iz članka 12. stavka 4. ovoga Zakona (u daljnjem tekstu: podaci o stanu).

(2) Uz podatke o stanu iz stavka 1. ovoga članka, Registar sadržava, u elektroničkom obliku ili u skeniranim PDF datotekama, i pripadajuće ugovore, mjerodavne upravne i druge 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 upravni akti, zapisnici sa sastanaka i drugi zapisnici, izjave stranaka i druge isprave, sklopljeni ugovori, 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 najamnikom 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.

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 15. 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 stavicima 5. i 6. ovoga članka.

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

(5) 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.

(6) 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 5. ovoga članka, uključujući činjenicu da se na takav stan ne primjenjuje Program mjera.

(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. stavka 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. stavka 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 stavaka 1. i 2. 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 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 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 podrumске 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) 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 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) Iznimno, 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, 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 otprema zaštićenom najmoprimcu 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) Iznimno, 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 najmoprimeca, 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 najmoprimeca 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) Pravilo iz 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 najmoprimecu 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 najmoprimecu zatezne kamate.

(3) Nadležno ministarstvo donosi rješenje o ispisu stana iz Registra u roku od 15 dana od dana kada Republika Hrvatska isplati bivšem zaštićenom najmoprimecu dužni iznos novčanih sredstava.

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 najmoprimeca 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 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.

(2) 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.

(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 10. 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 10. 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, nadležno ministarstvo dužno je 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, izgraditi zgrade za tu namjenu.

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

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

(4) 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 najminu 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 (K_p) iznosi:

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

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 10. 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 10. 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 u 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.

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) 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.

(7) 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 u visini od 50% 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 10. 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 beskamatno 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.

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 zaštićene 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.

(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 (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 dopunskog 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 5. i 6. 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 pravo 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 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 obiju 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 zaštićenju 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 iz članka 4. stavka 1. točke 25. ovoga Zakona 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 najmoprimca 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 iz članka 4. stavka 1. točke 25. ovoga Zakona 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 najmoprimac - 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 najmoprimac (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 5. 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 ODREDABA 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 zlouporabljuju svoje ovlasti s ciljem sprječavanja ili odugovlačenja prijave stana u Registar ili pak sprječavanja ili odugovlačenja provedbe Programa mjera, 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 objiju stranaka iz članka 57. stavka 1. ovoga Zakona, a nakon provedenog postupka iz članka 57. 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 (vlasnik stana ili zaštićeni najmoprimac) ponaša na način opisan u članku 57. 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.

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.

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

Članak 60.

(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 61.

(1) Vlada Republike Hrvatske će, u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona, uskladiti Uredbu o unutarnjem ustrojstvu Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine 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 osmoga dana od dana objave u „Narodnim novinama“.

O B R A Z L O Ž E N J E

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 najmodavaca 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 najmodavaca, 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 najmnine), 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 32 legalne definicije, uključujući podatke o pojedinim zakonima te drugim propisima.

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 sudsom 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. 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 nepravične raspodjele socijalnog i financijskog tereta uzrokovanog reformom stambenog zakonodavstva propisanom Zakonom o najmu stanova („Narodne novine“, broj 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 najmoprimalac – 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 najmoprimalaca, 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 najmoprimalci 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.

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 obrazca 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 obiju 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 ugovorenom 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 najamnikom po sili zakona pretvara u pravni odnos zaštićenog najma s prosječnom slobodno ugovorenom 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. 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 najamnikom 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 pravna 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 70kuna/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 najamninom 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, mnogo 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 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 metara kvadratnih 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 prihvata ponude proizvodi pravne učinke, predviđeno je da se izjava o prihvatu solemnizira kako bi zaštićenom najmoprimcu bila jasna prava i posljedice koje takav prihvata 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 prihvata ponudu, odnosno ne ovjeri prihvata 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 ispuni 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 prihvaćanju 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.

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.

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 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 obavezan 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, nadležno ministarstvo 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.

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 metru kvadratnom 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 metru kvadratnom 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 (Kp) i koeficijent geografske lokacije (Kg) propisani su Zakonom. Prema sadašnjem prijedlogu, cijena za stan od 42,50 m² 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 besamatnog otkupa na najviše 240 mjesečnih rata. Mjesečna rata otkupa stana formirana na taj način bi iznosila 210,00 eura što je ispod 5 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.

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 10. 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.

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 imovinskopравnim 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 najamnina 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 najamnine 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 najamnine 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.

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 najaminom 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 5. i 6. 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 obiju

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 zaštićenju 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 ispravama, 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 zlouporabljaju 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-kažnjivim 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.

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

Uz članak 60.

U članku 60. određeno da se 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 Hrvatskom 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 61.

Vlada je obvezna u roku od 30 dana od dana stupanja Zakona na snagu izmijeniti Uredbu o unutarnjem ustrojstvu 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., koja završava najkasnije 31. prosinca 2024., nadležni ministar donosi pravilnike, a nadležno ministarstvo na temelju Zakona i tih pravilnika ustrojava 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 Zakona.

PRILOG - Izvješće o provedenom savjetovanju sa zainteresiranom javnošću

OBRAZAC IZVJEŠĆA O PROVEDENOM SAVJETOVANJU SA ZAINTERESIRANOM JAVNOŠĆU	
Naslov dokumenta	Izješćivanje o provedenom savjetovanju sa zainteresiranom javnošću o Prijedlogu Zakona o načinu izvršenja presuda Europskog suda za ljudska prava u skupini predmeta Statileo protiv Hrvatske (br. 12027/10) i odluke Ustavnog suda Republike Hrvatske broj: U-I-3242/2018 i dr.
Stvaratelj dokumenta, tijelo koje provodi savjetovanje	Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine
Svrha dokumenta	Izješćivanje o provedenom savjetovanju sa zainteresiranom javnošću o Prijedlogu Zakona o načinu izvršenja presuda Europskog suda za ljudska prava u skupini predmeta Statileo protiv Hrvatske (br. 12027/10) i odluke Ustavnog suda Republike Hrvatske broj: U-I-3242/2018 i dr.
Datum dokumenta	17. siječnja 2024.
Verzija dokumenta	I.
Vrsta dokumenta	Nacrt prijedloga zakona
Naziv nacrt zakona, drugog propisa ili akta	Nacrt prijedloga Prijedloga Zakona o načinu izvršenja presuda Europskog suda za ljudska prava u skupini predmeta Statileo protiv Hrvatske (br. 12027/10) i odluke Ustavnog suda Republike Hrvatske broj: U-I-3242/2018 i dr.
Jedinstvena oznaka iz Plana donošenja zakona, drugih propisa i akata objavljenog na internetskim stranicama Vlade	/
Naziv tijela nadležnog za izradu nacrt	Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine
Koji su predstavnici zainteresirane javnosti bili uključeni u postupak izrade odnosno u rad stručne radne skupine za izradu nacrt?	U izradi Nacrta prijedloga zakona, uz predstavnike državnih tijela (Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, Ministarstvo financija, Ministarstvo pravosuđa i uprave, Državno odvjetništvo Republike Hrvatske) sudjelovali su i predstavnici udruga zaštićenih najmoprimaca i udruga vlasnika stanova
Je li nacrt bio objavljen na internetskim stranicama ili na drugi odgovarajući način?	Da.
Ako jest, kada je nacrt objavljen, na kojoj internetskoj stranici i koliko je vremena ostavljeno za savjetovanje?	Nacrt prijedloga zakona bio je objavljen na internetskim stranicama portala e-savjetovanje u razdoblju od 13. studenoga do 13. prosinca 2023. Savjetovanje se provelo u trajanju od 30 dana.
Ako nije, zašto?	

<p>Koji su predstavnici zainteresirane javnosti dostavili svoja očitovanja?</p>	<p>Irena Petrinjak, Toni Vrdoljak, Frane Sirišević, Darko Petrinjak, David Turkalj, Koraljka Mittel, Udruga Proljeće, Zagrebački savez stanara, Jasminka Nikolić, Danica Mirković-Vejvoda, Ured pučke pravobraniteljice, Hrvatski savez stanara – građana EU, Izvorni vlasnik ST, Kico Stos, Matej Majnarić, Danijela Sviličić, Vlasnici drugog reda, Mihovil Martić, Nevenka Bečić, Željko Kašaj, Saša Lukić, Ragusa Lapad apartmani d.o.o., Milijana Županović, Đuro Mišanović, Ivica Marojević, Davor Ercegović, Branko Obradović, Nevenka Napica, Nada Rakarić, Naida Korkut Leskovar, Vedran Ceranić, Radoslav Županović, Ivana Pisa Anđelić, Slavko Alač, Ivica Samardžić, Udruga Vlasništvo i posjed, Udruga stanara Grada Splita, Ana Nikolić, Višnja Kabalin Borenić, Mira Perkov, Iva Tukić, Vilma Tolić, Ksenija Lepen, Ksenija Peroković, Gordana Bogović, Toni Sablić, Branko Mikulić, Ivana Valjak Razum, Vedran Stojanac, Nela Kezmić, Goran Lamza, Đuro Mišanović, Suzana Markovčić, Marko Fak, Lino Despotović, Dubravko Kuzmanović, Vlasnik bez prava, Stribor Premužić, Anita Savić, Ana Stubnja, Ante Dujmov, Ana Nikolić, Boris Novković, Nada Rakarić, Ratko Jukić, Ivica Okmažić, Neda Bakotić, Mica Milica, Tomo Stubnja,</p>
<p>ANALIZA DOSTAVLJENIH PRIMJEDBI</p> <p>Primjedbe koje su prihvaćene</p> <p>Primjedbe koje nisu prihvaćene i obrazloženje razloga za neprihvatanje</p>	<p>Analiza dostavljenih primjedbi dostavljena je u dokumentu : Izvješće o provedenom savjetovanju - Savjetovanje s javnošću za Prijedlog Zakona o načinu izvršenja presuda Europskog suda za ljudska prava u skupini predmeta Statileo protiv Hrvatske (br. 12027/10) i odluke Ustavnog suda Republike Hrvatske broj: U-I-3242/2018 i dr.</p>
<p>Troškovi provedenog savjetovanja</p>	<p>Nije bilo troškova.</p>

Izješće o provedenom savjetovanju - Savjetovanje s javnošću za Prijedlog Zakona o načinu izvršenja presuda Europskog suda za ljudska prava u skupini predmeta Statileo protiv Hrvatske (br. 12027/10) i odluke Ustavnog suda Republike Hrvatske broj: U-I-3242/2018 i dr.

Redni broj	Korisnik/Sekcija/Komentar	Odgovor
1	<p>Irena Petrinjak</p> <p>Opet se puno govori i piše o navodnom konačnom rješavanju dugogodišnjeg problema stambenog zbrinjavanja (ne)zaštićenih najmoprimaca i adekvatnog obeštećenja vlasnika njihovih stanova. Pri donošenju ovoga nacrtu zakona (tko li je sudjelovao u njegovoj izradi???) država je sebi propustila odrediti konkretne rokove za izvršavanje preuzetih obaveza, dok su za ostale strane rokovi prilično jasno definirani. (Izraz „u razumnom roku“ bio bi smiješan da tema nije toliko ozbiljna. Prema dosadašnjem iskustvu, to znači otprilike: „Čekaj magare, dok trava naraste.“ Ja sam zaista čekala, pola svoga života, strpljivo, a od trave ni traga.) No, nisam samo čekala. Stvorila sam obitelj, vjerujući ispraznim obećanjima kako će naša potraga za domom zaista uroditi plodom, kako je institucijama u Hrvatskoj demografija naročito važno područje interesa; obitelj koja sve ovo vrijeme životari u vrlo nedostojanstvenim uvjetima. Dvoje ljudi s visokom stručnom spremom, s dvoje punoljetne djece, u dvosobnom, derutnom (sami smo uređivali koliko smo mogli) stanu, dva puta stradalom u potresima. Zapravo, to i nije stan koji odgovara definiciji ovoga zakona – „zasebna cjelina sa zasebnim ulazom“. To je stan u sustanarstvu! Ulaz sa stubišta zgrade kroz jedna vrata u hodnik na čijem se kraju nalazi stan mojih susjeda, koji su zatvorili svoj dio hodnika svojim, posebnim ulaznim vratima. Da bi do njih (do svoga stana došli), prolaze kroz zajednički hodnik, tj. kroz „moj stan“ čije se dvije prostorije nalaze na jednoj, a druge dvije prostorije na drugoj strani istoga hodnika. Dakle, kroz „stan“ mi prolaze oni, njihova djeca, unuci, posjetitelji, radnici, majstori itd. Ni njima nije ugodno, ali je jednostavnije. Sustanarstvo je gotovo izumrlo. (Ljudi me ne razumiju kad im ga opisujem.) Prastari prozori i vrata, škripavi parketi, kupaonica i zahod bez pločica (morali smo, o vlastitom trošku, nalijepiti par nakon potresa zbog oštećenih zidova), grijanja nema tj. ima struje pa se snađi, ispućala žbuka donekle skrpana...Vlasnica ni prstom mrdnula nije nikad do sad po pitanju održavanja ovog „ljupkog brloga“. I sad bi ja trebala plaćati isti iznos najamnine kao i netko kome je iznajmljen stan, sa svime što taj pojam na tržištu podrazumijeva. Ako zakon zaživi, a ja poželim odabrati mjeru preseljenja u zamjenski stan u vlasništvu države, prisiljena sam to učiniti naslijepo. Zašto nema novih i vjerodostojnih podataka o takvim nekretninama? Država bi definitivno trebala korigirati svoju ulogu predviđenu nacrtom Zakona. Za početak, definirati vremenski jasno, sebi, rokove i sankcije za nepridržavanje istih. (Npr. s protekom vremena nakon nerješavanja predmeta u jasno zadanom roku, povećavao bi se udio u plaćanju najma koji sufinancira država, a smanjivao udio koji plaća sam zaštićeni</p>	<p>PRIMLJENO NA ZNANJE</p> <p>Prihvaćena primjedba koja se odnosi na djecu rođenu nakon 1996. i ona se računaju kada se računa ukupna kvadratura odgovarajućeg stana. To je dodatno objašnjeno u prijedlogu Zakona.</p> <p>Ovo je primjer u kojem se vidi koliko je potrebno riješiti ovu situaciju. Sustanarstvo nije primjeren oblik stanovanja u 21. stoljeću.</p> <p>Stanovi koje nudi Republika će biti transparentno prikazani, i potencijalni stanovi će biti tema za dogovor, a ne uvjetovanje od strane države. Navedeno će biti uređeno Programom mjera, nema potrebe opterećivati zakonski tekst.</p> <p>Člankom 27. Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo („Narodne novine“ 43/92, 69/92, 87/92, 25/93, 26/93, 48/93, 2/94, 44/94, 47/94, 58/95, 103/95, 11/96, 76/96, 111/96, 11/97, 103/97, 119/97, 68/98, 163/98, 22/99, 96/99, 120/00, 94/01, 78/02) propisano je da se novac koji se ostvari prodajom stanova koje prodaju općina ili grad, odnosno Grad Zagreb doznačuje se u visini od 55% u državni proračun na poseban račun., a da 45% sredstava zadržava prodavatelj i koristi za rješavanje stambenih pitanja socijalno ugroženih osoba, isplatu vlasnicima stanova iz članka 34. toga Zakona i osiguranje stanova nositeljima stanarskog prava iz članka 8. ovoga Zakona.</p> <p>Zašto to pitanje riješeno, tema je razgovore s jedinicama lokalne samouprave koje to pitanje nisu riješile. Međutim, nigdje nije predviđen prisilni otkup stanova od vlasnika, niti je propisana kvadratura stana u kojeg bi</p>

<p>najmoprimac.) U mojem slučaju, vlasnica bi svakako bila opet na dobitku primajući novac za stan u koji ništa nije uložila od kad je darovnim ugovorom postala vlasnica. Osim toga, stanove u državnom vlasništvu su stanari otkupljivali po povoljnijim uvjetima, za čitavu kvadraturu, a ovim je nacrtom zakona predviđen povoljniji otkup samo najmoprimcu, i to 35m2 (isključeni su ostali članovi obitelji, čak i rođena i uzdržavana djeca). Zašto se, u tom slučaju, ne povisi određeni broj kvadrata za povoljni otkup, po svakom članu obitelji ili bar po svakom djetetu? Kamo su „nestala“ sredstva prikupljena ranijim otkupom državnih stanova? Zašto štetu trpe opet najmoprimci u privatnim stanovima kojima se desetljećima obećaje rješenje problema? Ako se zna da stanova u državnom vlasništvu koji bi bili useljivi nema dovoljno, zašto nije omogućeno otkupljivanje uz povoljnije uvjete kreditiranja i neke druge nekretnine na slobodnom tržištu? Zbog čega nema jasnih podataka koje su nadležni uredi i ministarstva mogli i trebali prikupiti o stvarnom broju najmoprimaca, stambenim kvadratima koji su potrebni i stvarnim kvadratima koji su na raspolaganju – slobodni i useljivi – u državnom vlasništvu? Znam da ponavljam pitanja koja su već mnogo puta postavljena u ovom savjetovanju, ali nisam mogla propustiti priliku. Iako zapravo sumnjam da će to itko od nadležnih ozbiljno čitati, a kamoli uzeti u obzir. (Tko zna, možda se iznenadim?!)</p>	<p>trebao preseliti zaštićeni najmoprimac.</p> <p>Valja naglasiti da se Prijedlogom Zakona koji je predmet savjetovanja predviđa da su jedinice lokalne samouprave obvezne financirati izgradnju potrebne infrastrukture ako se grade zgrade te da se u tom slučaju ne plaća komunalni doprinos.</p>
<p>2 TONI VRDOLJAK</p> <p>Sramota je prema svim navodima da se obmanjuje javnost , te iznosi netočne i nepotpune komentare i informacije iz povijesti navedene problematike. Zakon je jasno bio definiran.... ZAKON O STAMBENIM ODNOSIMA („Narodne novine“, br. 52/74.) Članak 3. Stavak 1. Građanin koji na temelju pravomoćne odluke o davanju stana na korištenje, ili koje druge valjane pravne osnove, stekne pravo na korištenje stana u društvenom stanu ima pravo i dužnost taj stan trajno i nesmetano koristiti i održavati, u skladu sa ovim zakonom, propisima donesenim na osnovu zakona i samoupravnim i općim aktom, odnosno općim aktom davaoca stana, te sudjelovati u upravljanju stambenom zgradom suglasno odredbama ovog zakona. Stavak 2. Prava i dužnost iz Stava 1. ovog članka ima i osoba koja je po ranijim propisima stekla stanarsko pravo na stan u vlasništvu građana do 26.12. 1974. kada je ovaj Zakon stupio na snagu. Također obmanjuju javnost govoreći da su stanari oduvijek bili u najamnom (ugovornom) odnosu sa vlasnikom, što je besramna laž. Stanari su Zakonom o najmu stanova iz 1996./1997. god., kad im je stanarsko pravo bilo ukradeno, prvi put bili prisiljeni sklopiti ugovor sa vlasnikom.... Na temelju svih relevantnih činjenica prisilno sklapanje ugovora se odvijalo od 1996.-1997. osobno isti je sklopljen s ciljem ostajanja u prvobitnoj nekretnini-trenutačnom stanu , dok se pravnim putem ne riješi stambeno pitanje-zbrinjavanje svih zaštićenih najmoprimaca u navedenom stanu. Sramota je da Republika Hrvatska nije u stanju preko 20 godina riješiti navedenu problematiku. Konkretno u gradu Splitu "nedostaje stanova za stambeno zbrinjavanje "...Gdje je novac od fonda društvenih stanova , koji su trebali biti namijenjeni za izgradnju stanova (gdje bi se smjestili zaštićeni najmoprimci)? Već dugi niz godina se čeka rješenje iste problematike. U nadi da će resorno MINISTARSTVO imati senzibiliziranosti prema gorućoj problematici i omogućiti mirniji i stabilniji život zaštićenim najmoprimcima, nadamo se rješenju problematike na obostrano zadovoljstvo. N.C. SPLIT</p>	<p>PRIMLJENO NA ZNANJE</p> <p>Člankom 27. Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo („Narodne novine“ 43/92, 69/92, 87/92, 25/93, 26/93, 48/93, 2/94, 44/94, 47/94, 58/95, 103/95, 11/96, 76/96, 111/96, 11/97, 103/97, 119/97, 68/98, 163/98, 22/99, 96/99, 120/00, 94/01, 78/02) propisano je da se novac koji se ostvari prodajom stanova koje prodaju općina ili grad, odnosno Grad Zagreb doznačuje se u visini od 55% u državni proračun na poseban račun., a da 45% sredstava zadržava prodavatelj i koristi za rješavanje stambenih pitanja socijalno ugroženih osoba, isplatu vlasnicima stanova iz članka 34. toga Zakona i osiguranje stanova nositeljima stanarskog prava iz članka 8. ovog Zakona.</p> <p>Zašto to pitanje riješeno, tema je razgovore s jedinicama lokalne samouprave koje to pitanje nisu riješile. Međutim, nikad nije bio predviđen prisilni otkup stanova od vlasnika, niti je propisana kvadratura stana u kojeg bi trebao preseliti zaštićeni najmoprimac što je učinjeno ovim Prijedlogom zakona.</p> <p>Valja naglasiti da se Prijedlogom Zakona koji je predmet savjetovanja predviđa da su jedinice lokalne samouprave obvezne financirati izgradnju potrebne infrastrukture ako se grade zgrade te da se u tom slučaju ne plaća komunalni doprinos.</p>

<p>3 Frane Sirišević</p> <p>Zbog lažnih navoda, izvrtanja činjenica i maskiranja istine sa ciljem manipulacije javnosti od strane predsjednika splitske udruge vlasnika "Proljeće" i tajnika zagrebačke udruge "Vlasništvo i posjed" (oba su prekupca - u posjedu sam njihovih kupoprodajnih ugovora) o tome da stanarska prava u društvenim stanovima sa stanarskim pravima u privatnim stanovima nisu bila izjednačena, navodim zakon koji ih demantira: ZAKON O STAMBENIM ODNOSIMA („Narodne novine“, br. 52/74.) Članak 3. Stavak 1. Građanin koji na temelju pravomoćne odluke o davanju stana na korištenje, ili koje druge valjane pravne osnove, stekne pravo na korištenje stana u društvenom stanu ima pravo i dužnost taj stan trajno i nesmetano koristiti i održavati, u skladu sa ovim zakonom, propisima donesenim na osnovu zakona i samoupravnim i općim aktom, odnosno općim aktom davaoca stana, te sudjelovati u upravljanju stambenom zgradom suglasno odredbama ovog zakona. Stavak 2. Prava i dužnost iz Stava 1. ovog članka ima i osoba koja je po ranijim propisima stekla stanarsko pravo na stan u vlasništvu građana do 26.12. 1974. kada je ovaj Zakon stupio na snagu. Također obmanjuju javnost govoreći da su stanari oduvijek bili u najamnom (ugovornom) odnosu sa vlasnikom, što je besramna laž. Stanari su Zakonom o najmu stanova iz 1996. god., kad im je stanarsko pravo bilo ukradeno, prvi put bili prisiljeni sklopiti ugovor sa vlasnikom, odnosno pokrenuti sudski postupak radi dobivanja presude koja je zamjenjivala ugovor.</p>	<p>PRIMLJENO NA ZNANJE</p> <p>Do ovog trenutka ni Ustavni sud Republike Hrvatske, ni Europski sud za ljudska prava nikad nisu potvrdili da su stanarska prava na društvenim stanovima i na privatnim stanovima izjednačena.</p> <p>Štoviše, prigovore o diskriminaciji bivših nositelja stanarskih prava na stanovima u privatnom vlasništvu Europski sud za ljudska prava odbacio je kao očito neosnovane, sa sljedećim obrazloženjem (citat iz odluke <i>Strunjak</i>):</p> <p>„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 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 <i>ab initio</i> stanovali u stanovima u privatnom vlasništvu čijim vlasnicima to vlasništvo nije nikada bilo oduzeto.</p> <p>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.“.</p>
<p>4 Darko Petrinjak</p> <p>Žalosno je da se država već dvadesetak godina služi tehnikom „zavadi pa se jeftino izvuci“ jer nezadovoljstvo i frustracije oko neriješenog pitanja zaštićeni stanari/najmoprincipi i vlasnici nekretnina iskaljuju jedni na drugima uzajamnim optuživanjem i omalovažavanjem. Žalosno je da sve to vrijeme i jedni i drugi nisu prepoznali zajednički interes i uprli prstom u stvarnog, odgovornog krivca koji se do sad uspješno provlačio bez stvarne namjere da se istinski angažira u pravičnom rješavanju problema preuzimajući odgovornost i troškove. Bez obzira na „boju“ vladajućih priča je uvijek ista. Nadležna državna</p>	<p>PRIMLJENO NA ZNANJE</p> <p>Člankom 27. Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo („Narodne novine“ 43/92, 69/92, 87/92, 25/93, 26/93, 48/93, 2/94, 44/94, 47/94, 58/95, 103/95, 11/96, 76/96, 111/96, 11/97, 103/97, 119/97, 68/98, 163/98, 22/99, 96/99, 120/00, 94/01, 78/02) propisano je da se novac koji se ostvari prodajom stanova koje prodaju općina ili grad, odnosno Grad Zagreb doznačuje se u visini od 55% u državni proračun na poseban</p>

tijela i ministarstva (iza kojih stoje pojedinci i interesne skupine) ne poduzimaju ništa, iako je usvojeno niz zakona i propisa. U ovoj zemlji nitko ne preuzima odgovornost kad je svima jasno da je upleten i uhvaćen „s prstima u pekmezu” pa je nadasve nerealno očekivati da će se preuzeti odgovornost ukoliko se nešto PROPUSTILO učiniti, neovisno koliko taj propust štete nanio stvarnim ljudima, pojedincima i cijelim obiteljima. I sad, kad je konačno po sili zakona – pritisnuta tužbama s razine Europskih pravnih institucija, država se pokušava provući sa što manje odgovornosti i troška. Evo i konkretnih primjedbi: Zakonom je bilo definirano da će se velik dio sredstava prikupljenih prodajom društvenih stanova namjenski utrošiti na rješavanje zbrinjavanja zaštićenih stanara u privatnim stanovima. Svaka imalo ozbiljna i odgovorna osoba i institucija uključena u ovaj problem bila bi dužna predočiti konkretne iznose koji su prikupljeni i iznose koji su stvarno utrošeni (ili se planiraju utrošiti) na rješavanje preostalih zaštićenih stanara, koji su - podsjećam – u vrijeme nastanka problema bili u jednakom statusu pred zakonom kao i stanari u društvenim stanovima. Protek dužeg vremenskog razdoblja olakšava da se neke stvari „zaborave“ i olakšava (zlo)namjernu manipulaciju. Do dana današnjeg nema službenih podataka o dosad uplaćenim sredstvima od otkupa društvenih stanova - toliko o transparentnosti – i uvijek se kod svih dosadašnjih nacrti ili donošenja zakona izbjegava ta tema! Za to vrijeme proračun se i dalje punio upravo tim sredstvima jer su mnogi uzeli opciju dugoročnog kredita (iako su cijene već u startu bile smiješno niske). Prijedlog zakona je diskriminirajući (diskriminacija - U sociologiji, nejednako postupanje prema društvenim skupinama ili pojedincima u nekom društvu; samovoljno i nepravedno dijeljenje stanovništva na skupine koje imaju i na one koje nemaju pravo na isti društveni postupak. <https://www.enciklopedija.hr>). Prvi korak prema diskriminaciji napravio je zakon o prodaji stanova koji je ranih devedesetih omogućio otkup jednoj skupini građana a drugu skupinu zakinuo za tu mogućnost (iako je to tada prikazano kao kratkotrajna odgoda) a obje skupine su prvotno bile nositelji stanarskog prava. Dodjelom stanarskog prava u bivšoj državi rješavalo se problem nedostatka stambenog fonda i pojedinac nije mogao utjecati na ishod u kojoj će se skupini naći -onih (kako se kasnije pokazalo sretnika) u društvenim stanovima ili onih u privatnim/oduzetim stanovima. To tada, u socijalizmu, uostalom nije uopće bilo važno. Novonastala mlada demokratska država nije smjela dopustiti da se otvori takav prostor za diskriminaciju koju je svaki sljedeći zakonski akt donesen u tom području samo povećavao, a zaštićene stanare korak po korak pretvarao u (ne)zaštićene najmoprimce. Velik dio stanovništva stambeno je zbrinut različitim fondovima, dodjelama stanova ili programima kreditiranja u bivšem sustavu. Nakon devedesetih jedino su kratkih rukava ostali (ne)zaštićeni najmoprimci u privatnim objektima, kao i vlasnici nekretnina koji s pravom potražuju povrat. Podsjetimo da društveno vlasništvo ne znači ničije nego da pripada svim građanima. Odgovornost je države, bila i ostala, da se pobrine da raspodjelom „društvenoga” (ako se na to odluči, a odlučila se) ne budu nagrađeni samo neki građani a zakinuti drugi. Novi zakon bi dakle trebao omogućiti otkup do sad korištene ili zamjenske nekretnine uz iste uvijete kakve su imali sadašnji ponosni vlasnici nekadašnjih društvenih stanova. Smatram da je dva i pol desetljeća agonije i neizvjesnosti već dovoljna nepovoljnost i diskriminacija koju trpe (ne)zaštićeni najmoprimci, a ovaj prijedlog predlaže da im se dodatno nanese šteta! Donekle

račun., a da 45% sredstava zadržava prodavatelj i koristi za rješavanje stambenih pitanja socijalno ugroženih osoba, isplatu vlasnicima stanova iz članka 34. toga Zakona i osiguranje stanova nositeljima stanarskog prava iz članka 8. ovoga Zakona.

Zašto to pitanje riješeno, tema je razgovore s jedinicama lokalne samouprave koje to pitanje nisu riješile. Međutim, nikad nije bio predviđen prisilni otkup stanova od vlasnika, niti je propisana kvadratura stana u kojeg bi trebao preseliti zaštićeni najmoprimac što je učinjeno ovim Prijedlogom zakona.

Valja naglasiti da se Prijedlogom Zakona koji je predmet savjetovanja predviđa da su jedinice lokalne samouprave obvezne financirati izgradnju potrebne infrastrukture ako se grade zgrade te da se u tom slučaju ne plaća komunalni doprinos.

Prigovore o diskriminaciji bivših nositelja stanarskih prava na stanovima u privatnom vlasništvu Europski sud za ljudska prava odbacio je 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 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.“

je logično da samostalna starija osoba nema potrebu otkupljivati 90 ili 100 m2 stambenog prostora i takvima je potrebno omogućiti da se opredijele za zamjenski stambeni prostor manje i primjerenije veličine. Međutim ograničiti svima maksimum povoljnijeg otkupa na tridesetak kvadrata opet odlazi u diskriminaciju i samo stvara privid da je država nešto ponudila, jer za zbrinjavanje četveročlane ili peteročlane obitelji 30-tak povoljnijih kvadrata i nije neka značajna mjera – neće pokriti ni troškove dosadašnjeg održavanja i ulaganja u nekretninu. Uopće se dakle ne vodi računa o članovima obitelji (ne stric strina i daleki rođaci koje ćemo na brzinu prijaviti da žive s nama - već muž i žena koji žive u braku 27 godina i njihova djeca koja su u tom braku rođena nakon 1996. ne bi trebali biti „ugurani” u tridesetak kvadrata jednako kao i neki samac umirovljenik). Teško je gotovo svakodnevno slušati demagoške najave nekih novih demografskih mjera kad se u konkretnim situacijama poput ove jasno vidi da nikome nije istinski stalo do obitelji u ovoj državi. Dok se svako malo govori o nekim poticajnim mjerama za mlade (pa i stambenim) moja djeca će ostati zakinuta, a postoji konkretan zakonodavni prostor gdje se moglo vrlo jednostavno pokazati koliko je ovoj državi stalo do mladih! Čime li se sada bavi ministarstvo predivno dugačkog naziva - Ministarstvo rada i mirovinskoga sustava, obitelji i socijalne politike – da ne vidi kako je ovo goruće pitanje koje se na više razina tiče upravo njegovog resora? Velik dio (ne)zaštićenih najmoprimaca su umirovljenici kojima će sve predložene mjere ostati izvan platežnog dosega. Vodi li itko računa o tome? Gdje su vam analize i prikupljeni podaci? Manji broj su obitelji poput moje koje u trenutnoj situaciji jedva krpaju kraj s krajem i dosadašnji status najmoprimca im je uopće omogućio da postanu obitelji i sad ih se tjera u dužničko ropstvo jer zakonodavca ne zanima postoji li tu neka obitelj koja devedeset i neke još nije bila tako brojna. Koji ozbiljni zakonodavac ulazi u izradu prijedloga zakona a da prethodno nije prikupio relevantne podatke i napravio analizu raspoloživih sredstava, potreba i troškova? U ovom slučaju (iako je bilo više nego dovoljno vremena) nema podataka ni o broju najmoprimaca (kamo li o njihovom obiteljskom statusu), ni o broju originalnih vlasnika ili njihovih nasljednika, ni o broju vlasnika koji su kupili nekretninu sa stanarima, ni o broju raspoloživih stambenih prostora u državnom vlasništvu koji su useljivi (iako se ministar hvali internim registrom državne imovine), ni o sredstvima koja su prikupljena od prodaje društvenih stanova. Zapravo nema niti jednog relevantnog podatka! Donošenje prijedloga zakona na temelju nepostojećih podataka nešto govori o ozbiljnosti zakonodavca da stvarno preuzme teret (i trošak) rješavanja problema, čiji nastanak i razvoj je generirala država! Apsolutno neprihvatljivo, i kao pljuska zdravom razumu, djeluje kad se izjavljuje da se država obvezuje nešto učiniti u „razumnom roku”. Što to uopće znači? 5, 10, 25 godina? Koliko do sad ukupno traje (ne)rješavanje ovog problema (ne)zaštićenih stanara/najmoprimaca? Je li to mjerilo razumnog roka za državu? Kako je moguće da zakonodavac predlaže vrlo precizne rokove za ispunjenje pojedinih obaveza za vlasnike nekretnina i najmoprimce, a istovremeno sebi ostavlja komotni neodređeni „razumni rok”. Ne spada li to u evidentne (ne)namjerne zakonodavne pogreške? Razumljivo je da je teško pomiriti zahtjeve vlasnika s jedne strane i najmoprimaca s druge, no u kontekstu vjerojatnog nedostatka raspoloživih državnih nekretnina nejasno je zašto država ne ponudi više modela otkupa zamjenskih nekretnina među kojima bi se uključilo i nekretnine na

Nemoguće je vratiti vrijeme i ponoviti uvjete za otkup stanova iz 90-ih godina prošlog stoljeća, Međutim, te cijene valja usporediti s tržišnim cijenama tada koje su bile vrlo slične etalonskoj vrijednosti gradnje koja je bila osnova za izračun cijene. Nejasno je zašto bi se vraćao novac za redovno održavanje nekretnine osobama koje su u toj nekretnini stanovale.

Previđeno je da najam ne može iznositi više od 25% prihoda kućanstva čime su uzeti u obzir svi socijalni slučajevi.

Otkup je omogućen na 20 godina bez kamata po etalonskoj vrijednosti što je vrlo povoljno i iznosi višestruko manje od najma za isti stan na tržištu (pod uvjetom da se radi o stanu primjerene kvadrature).

Ako se netko odluči iseliti i kupiti drugu nekretninu, na raspolaganju mu je druga programska mjera, a Republika Hrvatska će se pobrinuti da ima odgovarajući broj stanova za provedbu treće programske mjere kad prikupi podatke.

Do sad nije postojala mogućnost gubitka prava ako se osoba ne javi u Registar, pa je određeni broj osoba namjerno izbjegavao tu obvezu. Iz tog razloga ne postoji konačan popis svih osoba koji su zaštićeni najmoprimci u stanovima u privatnom vlasništvu.

Prihvaćena primjedba koja se odnosi na djecu rođenu nakon 1996. – objašnjeno da se i ona uzimaju u obzir kada se računa ukupna kvadratura odgovarajućeg stana.

	<p>slobodnom tržištu,uz određene prilagodbe (kao što npr. poticajni krediti APN-a nisu bili vezani samo isključivo na POS-ove stanove). Nadam se da ovo nije još jedno uzaludno pisanje koje nitko neće ni pročitati. Bilo bi konačno vrijeme da i država podmetne svoja leđa kao glavni i odgovorni čimbenik. Poznati su mi neki ljudi koji su bili uključeni u radnu skupinu i nakon čitanja zadnje verzije, koju sad komentiramo, zaključili su da gotovo ništa od njihovih prijedloga i sugestija nije ozbiljnije razmotreno a kamo li uključeno u ovaj prijedlog. Možda još nije kasno da se ozbiljno sjedne za stol i napravi kvalitetniji i pravedniji prijedlog koji će iskoristiti stručnost članova radne skupine i konstruktivne kritike dobivene ovim putem. A možda se samo hvatam za slamku nade jer je to sve što mi preostaje poznavajući realnost hrvatskog društva i državnih institucija.</p>	
<p>5</p>	<p>DAVID TURKALJ</p> <p>1. Prije svega bitno je naglasiti da se ovdje radi o apsolutno nepotrebnom javnom savjetovanju u odnosu na zakon koji je u svojoj biti već bio na prethodnom javnom savjetovanju, a ovo savjetovanje evidentno je provedeno samo u svrhu daljnjeg odlaganja države da konačno riješi imovinsko pravne probleme u svojoj nadležnosti. Dakle, već postoje doneseni zaključci o bitnim točkama, a iste možete vidjeti klikom na sljedeće poveznice: https://esavjetovanja.gov.hr/ECon/EconReport?entitlyd=15521</p> <p>2. Već je prijedlogom zakona iz 2002. godine objavljena i statistika posjednika predmetnih stanova, tzv. „zaštićenih najmoprimaca“, a iz koje je jasno vidljivo da se radi o privilegiranom, vrlo malom broju ljudi. Svega 2,5% stanovnika RH tada, a danas je to i manji postotak, koji su stambeni fond za vrijeme SFRJ, ostalo je u ovakvom statusu u kojem egzistiraju i danas. Dakle, preko 80% ljudi nije ništa dobilo. Međutim, tu dolazi do izražaja čista matematika. Ako se uzme za primjer da prosječna socijalna najamnina stana iznosi 300 eura mjesečno, a taj iznos pomnožimo sa 336 mjeseci (od 1995. godine do danas) dolazimo do iznosa od 100.800 eura! Iznos je stvarno daleko veći, u prosjeku oko 150.000,00 eur. Možemo zaključiti da su zaštićeni najmoprimci samo u ovih 28 godina uštedjeli iznos od barem jednog stana. U prijevodu na štetu vlasnika stanova dobili su još jedan stan u novcu. Dakle, nema mjesta argumentu o socijalno ugroženim skupinama. Poveznica na zakon iz 2002. sa statističkom tablicom: https://objektivno.hr/wp-content/uploads/2018/02/Prilog-1-Prijedlog-Zakona-o-izmjenama-i-dopuni-Zakona-o-najmu-stanova.pdf</p> <p>3. Registar stanova sa zaštićenim najmoprimcima Navedenog registra i dalje nema iako je država u više navrata, javnim pozivima 2016. i 2018. godine, tražila da se dostave podaci o zaštićenim najmoprimcima. Država troši javni novac na bespotrebno ponavljanje jedno te iste radnje, a sve podatke već posjeduje. To je još jedan primjer za odugovlačenje s potrebnim pravnim reformama ovog problema. Novim zakonom treba se uračunati vrijeme koje je proteklo od donošenja prethodnog zakona do njegovog ukidanja od strane Ustavnog suda. Takvom odlukom uvelike su oštećeni vlasnici stanova.</p> <p>4. Stambeno zbrinjavanje, iako su dobili više nego 80% građana SFRJ Potrebno je propisati obvezu države da na području svake županije sagradi stambeno naselje kako bi se zbrinuli zaštićeni najmoprimci i to o trošku države kako bi</p>	<p>PRIMLJENO NA ZNANJE</p> <p>Člankom 27. Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo („Narodne novine“ 43/92, 69/92, 87/92, 25/93, 26/93, 48/93, 2/94, 44/94, 47/94, 58/95, 103/95, 11/96, 76/96, 111/96, 11/97, 103/97, 119/97, 68/98, 163/98, 22/99, 96/99, 120/00, 94/01, 78/02) propisano je da se novac koji se ostvari prodajom stanova koje prodaju općina ili grad, odnosno Grad Zagreb doznačuje se u visini od 55% u državni proračun na poseban račun., a da 45% sredstava zadržava prodavatelj i koristi za rješavanje stambenih pitanja socijalno ugroženih osoba, isplatu vlasnicima stanova iz članka 34. toga Zakona i osiguranje stanova nositeljima stanarskog prava iz članka 8. ovoga Zakona.</p> <p>Zašto to pitanje riješeno, tema je razgovore s jedinicama lokalne samouprave koje to pitanje nisu riješile. Međutim, nikad nije bio predviđen prisilni otkup stanova od vlasnika, niti je propisana kvadratura stana u kojeg bi trebao preseliti zaštićeni najmoprimac što je učinjeno ovim Prijedlogom zakona.</p> <p>Valja naglasiti da se Prijedlogom Zakona koji je predmet savjetovanja predviđa da su jedinice lokalne samouprave obvezne financirati izgradnju potrebne infrastrukture ako se grade zgrade te da se u tom slučaju ne plaća komunalni doprinos.</p> <p>Predviđena je mogućnost izgradnje zgrada ako se pokaže potreba.</p> <p>Do sad nije postojala mogućnost gubitka prava ako se osoba ne javi u Registar, pa je određeni broj osoba namjerno izbjegavao tu obvezu. Iz tog razloga ne postoji konačan popis svih osoba koji su zaštićeni najmoprimci u stanovima u privatnom vlasništvu.</p> <p>Ovim Prijedlogom zakona se omogućava isplata solidarne naknade vlasnicima stanova. Vlasnici mogu i zamijeniti svoj stan s Republikom Hrvatskom.</p>

<p>proces provođenja bio što kraći i efikasniji. Ne radi se dakle o nemogućnosti zbrinjavanja više tisuća ljudi jer se to odnosi na područje cijele RH te je moguće sagraditi potrebne stambene zgrade u vrlo kratkom periodu. Uostalom, kvadratura zamjenskih stanova već je detaljno razrađena zakonom kojim je propisana obnova od potresa za područje Zagreba, Zagrebačke županije te Siska. Po istom modelu država paralelno treba zbrinuti zaštićene najmoprimce i vlasnicima predati u posjed njihove stanove.</p> <p>5. Fond za obnovu stanova zapuštenih desetljećima Država propušta uzeti u obzir pravo na stambeno zbrinjavanje vlasnika koji nemaju riješeno stambeno pitanje te jedino vlasništvo koje imaju je stan opterećen zaštićenim najmoprimcem. Zakonodavac treba predvidjeti način kako kompenzirati vlasnicima često preveliku pričuvu koju plaćaju, a zauzvrat nemaju ništa osim vlasničkog lista. Kada i ako proteknu svi rokovi za stjecanje posjeda stana vlasnici će dobiti derutne stanove u neodržavanim zgradama, za koje su plaćali i plaćaju visoku pričuvu od koje nemaju ništa. Potrebno je propisati da zaštićeni stanari moraju sudjelovati u trošku podmirjenja pričuve te da stanove trebaju vratiti u posjed za redovno korištenje bez potrebe za znatnim ulaganjima jer je to novi trošak koji vlasnika čeka.</p> <p>6. Plaćanje iznosa socijalnog najma Trebalo bi se propisati da zaštićeni najmoprimci plaćaju barem iznos socijalnog najma, a koji iznos se ne plaća već tri godine, a dok se sada identično e-savjetovanje održava prosječni najam je nerealnih 0,50 eur po danu. 7. Postavlja se pitanje gdje su sredstva od prodaje društvenih stanova koja su bila namjenski predviđena za preseljenje zaštićenih najmoprimaca prema zakonu iz 1996.</p>	<p>Od 1. siječnja 2025. plaća se tržišni najam, 50% plaća zaštićeni najmoprimac, a 50% Republika Hrvatska.</p>
<p>6 KORALJKA MITTEL</p> <p>Što je s konfisciranim stanovima gdje već sada, skoro trideset godina, traje sudski postupak dokazivanja vlasništva i još se ne vidi kraj jer je postupak nakon drugostupanjske presude vraćen na početak? Kako će se to jednog dana po presudi rješavati? Već smo do sada, ne svojom krivnjom, zakasnilo na sve moguće rokove. Vezano za Registar, zar nismo u doba Ministricice, gđe. Anke Mrak Taritaš slali podatke o stanovima i stanarima? Devedesetih godina prošlog stoljeća društveni stanovi su se otkupljivali za oko 5.000,00 njemačkih maraka (DM) a mi bi trebali stare stanove u starim zapuštenim i neodržavanim zgradama iz 1900. godine otkupiti za oko 150.000,00 eura? Koeficijent 1,2 jer je stan na Jadranu? Građani smo druge vrste. Godinama trpimo nelagodu zbog neizvjesnosti oko prava na dom a uzorni smo građani Republike Hrvatske, zemlje u kojoj živimo i plaćamo poreze.</p>	<p>PRIMLJENO NA ZNANJE</p> <p>Prihvaćeno na način da su uzeti u obzir i stanovi koji su u postupku povrata imovine</p> <p>Ako netko ne želi kupiti stan u staroj zgradi iz 1900. idealna mu je programska mjera broj 3 koja uključuje kupnju stana u vlasništvu Republike Hrvatske po povoljnim uvjetima (20 godina bez kamata) i po vrlo povoljnoj cijeni ako je stan odgovarajuće površine.</p>
<p>7 Frane Sirišević</p> <p>Evo još jednog dokaza o diskriminaciji nositelja stanarskih prava stanara u privatnim stanovima u odnosu na nositelje stanarskih prava u društvenim stanovima, u nacionaliziranim stanovima, u stanovima bivše JNA koji su 90-tih otkupili stanove, a nakon 2010. god. do danas, otkup je po povoljnim uvjetima omogućen i srpskim povratnicima. Obratite pozornost na cijenu od 700 eura po kvadratnom metru koja se umanjuje olakšicama: Na amortizaciju zgrade do 30% Na izbjeglički staž od 1% po godini - ukupno najmanje 20% Uplata u gotovini od 15% UKUPAN POPUST JE 65% , ODNOSNO CIJENA KVADRATA PO KOJOJ SU STANOVI OTKUPLJIVANI JE 245 EURA! Radio Slobodna</p>	<p>PRIMLJENO NA ZNANJE</p> <p>Prigovore o diskriminaciji bivših nositelja stanarskih prava na stanovima u privatnom vlasništvu Europski sud za ljudska prava odbacio je kao očito neosnovane, sa sljedećim obrazloženjem (citat iz odluke <i>Strunjak</i>):</p> <p>„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</p>

<p>Evropa 19. avgust/kolovoz, 2010. Ankica Barbir-Mladinović Srpski povratnici imat će pravo otkupiti stanove Srpski povratnici u Hrvatskoj koji su do 1991. bili nositelji stanarskih prava i na vrijeme podnijeli zahtjev za stambenim zbrinjavanjem imaju pravo i otkupiti dobivene stanove. Takav dogovor Hrvatska demokratska zajednica postigla je sa svojim koalicijskim partnerom Samostalnom demokratskom srpskom strankom i zakonski je prijedlog već u proceduri. Kriteriji se još utvrđuju, ali već se zna da će cijene otkupa biti puno povoljnija od tržišnih. Riječ je oko 4.500 ljudi čiji su zahtjevi za stambenim zbrinjavanjem pozitivno riješeni s tim da je na područjima od posebne državne skrbi rok za podnošenje prijave za stambenim zbrinjavanjem i dalje otvoren, pojašnjava za Radio Slobodna Europa saborski zastupnik srpske nacionalne manjine Ratko Gajica. „To se, ukupno uzevši odnosi na stanove, ali se to poslije hoće i može odnositi i na one ljude koji su dobili kuće, koje je APN (državna agencija) otkupio, a vjerojatno je to putokaz i za one ljude koji su dobili građevinski materijal i sami gradili pa će se na taj način raščistiti taj njihov odnos s državom koja im je dala stanove i smještaj", kaže Gajica. O kriterijima se još pregovara, ali Gajica vjeruje da će biti poprilično povoljni. „Prvo, neće biti ista cijena stana u Zagrebu i na manje atraktivnim mjestima. Drugo, cijena kvadrata neće biti tržišna nego će se ona, u najtežem slučaju, podići ili uspostaviti na, recimo, 700 eura po kvadratu. A onda, poslije toga idu olakšice koje bi se, koliko sad znam, utvrđivale na tri kriterija: prvi je amortizacija, gdje bi olakšica ovisno o starosti zgrade mogla iznositi do 30 posto. Onda, 'izbjeglički staž' s jedan posto po godini, a to je na ime radnog staža koji je ostalim građanima Hrvatske priznat kao olakšica kad su oni otkupljivali stanove. I treća olakšica je ako platite u gotovini, mislim da će to također biti oko 15 posto. I kad se sve to zbroji, to je značajna olakšica", ističe Gajica. Ispravljanje nepravde Najprije je 2003. Vlada Ivica Račana usvojila Program stambenog zbrinjavanja bivših nositelja stanarskih prava, Vlada Ive Sanadera 2006. donosi Odluku o provedbi i izgradnji oko 3.600 novih stanova, ali bivši nositelji stanarskih prava trebali su ih dobiti samo kao zaštićeni najmoprimci, nakon smrti njihova djeca stan ne bi mogla naslijediti već bi se opet vratio u posjed države. No, najnovijom odlukom čiji detalji se još usklađuju i dogovaraju svi bivši nositelji stanarskih prava, koji su dobili ili će dobiti takve stanove ili kuće moći će ih i otkupiti.</p>	<p>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 <i>ab initio</i> stanovali u stanovima u privatnom vlasništvu čijim vlasnicima to vlasništvo nije nikada bilo oduzeto.</p> <p>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.“.</p> <p>Pritom treba posebno naglasiti da se citirani novinski članak odnosi na područje posebne državne skrbi koje je predmet uređenja drugog zakona i čije benefite mogu koristiti i zaštićeni najmoprimci ako to žele.</p>
<p>8 Udruga Proljeće - privatnih vlasnika stanova, kuća i zemljišta Grada Splita i Splitsko-Dalmatinske županije</p> <p>S obzirom da predstavnici udruga zaštićenih najmoprimaca, oni sami, i njihovi " navijači ", usprkos svim činjenicama, argumentima, pozitivnim Zakonskim propisima, Ustavu RH, Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, i presudama suda u Strasbourgu, / koji je gospodar istine /, zauzimaju i iznose stavove i ustrajavaju u svojim, blago rečeno, nerealnim i nekorektnim željama, nastojeći raspravu usmjeriti u drugom pravcu, s namjerom da šta duže zadrže status quo, dužni smo, opreza radi, i primorani smo upozoriti po tko zna koji put na slijedeće... - Stanari su useljeni u naše stanove, naše privatno vlasništvo, protiv naše volje, prisilom, dekretima. - Naši stanovi su privatno vlasništvo u kontinuitetu, i ti nama nametnuti nam stanari su uvijek bili u najamnom odnosu za korištenje tih naših stanova, za šta su plaćali, direktno najamninu vlasniku, ili posredno preko "društvenih firmi", i nikada nisu bili u jednakopravnom odnosu kao i stanari u stanovima u "društvenom vlasništvu" ! - " Zaštićeni "stalno upiru pricu o "</p>	<p>PRIMLJENO NA ZNANJE</p> <p>Prihvaćeno u dijelu da se od 1. siječnja 2025. plaća tržišni najam (50% plaća zaštićeni najmoprimac, a 50% Republika Hrvatska) bez obzira je li vlasnik pokrenuo sudski spor.</p> <p>Konačan datum provedbe Zakona nije moguće propisati jer se provodi upravni postupak sa mogućnošću upravnog spora, a nakon toga i ovršni postupak ako zaštićeni najmoprimac odbija iseliti unatoč činjenici da mu je osiguran drugi odgovarajući stan.</p> <p>Vlasnicima kojima se tek utvrđuje vlasništvo dan je dodatan rok za prijavu od 6 mjeseci nakon pravomoćnosti presude ili rješenja kojim su stekli vlasništvo.</p>

izvornim vlasnicima ", i " prekupcima ", makar je nejasno šta bi to bili prekupci. Oduvijek je bilo raznih zanimanja, pa i onih koji su gradili kuće, za svoje potrebe, najam, prodaju. Svi oni, po svojim potrebama i željama, pri svijesti i zdravoj pameti, su te stanove kada su htijeli, i prodavali, bez prisile, slobodnom pogodbom, i sa slobodnim izborom cijene i kupca. - Kod prodaje stanova, u kojima su stanovali, a i danas stanuju tzv. " zaštićeni najmoprimci ", privatni vlasnik je po zakonu morao i ispunio obvezu prvenstva ponude i prodaje stana zaštićenom najmoprimcu, a ako je ovaj to odbio, vlasnik je pod istim uvjetima mogao i prodao stan najpovoljnijem ponuđaču - kupcu. Prodavač i kupac napravili bi kupoprodajni ugovor, uredno ga ovjerali, po procijeni porezne uprave platili porez, i nakon toga se uknjižili. Sve po pozitivnim zakonskim propisima ! O kakvim prekupcima govore !? Vjerovali su da će vječno živjeti mukte u tuđem, i na tuđi račun.... - Iz raznih dokumenata, a i iz Prijedloga izmjena i dopuna Zakona o najmu stanova Ministarstva graditeljstva, Zagreb 2002. god., je vidljivo, da su se " zaštićeni najmoprimci " žalili Europskom sudu za ljudska prava 2001. god., zbog nemogućnosti povoljnog otkupa privatnih stanova u kojima stanuju, na način na koji su se otkupljivali stanovi u društvenom vlasništvu, po Zakonu o otkupu stanova u " društvenom vlasništvu " . - Njihovu tužbu Europski sud za ljudska prava je istu odbio, kao nedopuštenu, s jasnim obrazloženjem, da država može slobodno raspolagati sa svojom imovinom, i prodati je, a da su stanovi u privatnom vlasništvu koje koriste zaštićeni najmoprimci privatno vlasništvo ! - Također su izneseni podatci, da je u RH za vrijeme bivše države, sagrađeno sveukupno 24% " stambenog fonda " u društvenom vlasništvu, od toga po zakonu o otkupu društvenih stanova otkupljeno 21 % istih. Kako je bila zakonska obveza u bivšoj državi po kojoj su svi / 100 % / , morali i uplaćivali u tzv. " stambeni fond ", jasno je da je zapravo 79 % građana RH uplaćivalo, a nije zauzvrat dobilo ništa ! - A uplaćivali su podjednako, i " zaštićeni najmoprimci ", i vlasnici privatnih stanova koje koriste " zaštićeni najmoprimci " i podjednako nisu dobili ništa ! S tim da su uz to vlasnici privatnih stanova u kojima stanuju " zaštićeni najmoprimci " prevareni desetljećima, a upravo iz razloga što su im dekretima, u njihove stanove, njihovu privatnu imovinu, protiv njihove volje, useljeni tzv " zaštićeni najmoprimci " ! - Zaštićeni najmoprimci kroz desetljeća uživaju koristeći tuđu privatnu imovinu, takorekuć besplatno, jer je u većini slučajeva iznos najma, " propisan propisima ", često nedovoljan za podmirenje troškova održavanja zajedničkih djelova zgrade, koju po zakonu mora i plaća privatni vlasnik, okupiranog mu stana ! - I to bez obzira na platne mogućnosti " zaštićenih najmoprimaca " i njihove obitelji, i njihovih vlastitih nekretnina, i druge vrijedne imovine ! A iz konačnog prijedloga izmjena i dopuna zakona o najmu stanova Ministarstva, Zagreb 2002., vidljivo je da cca 80 % " zaštićenih najmoprimaca ima bar jedan stan, ili više stanova u svom privatnom vlasništvu, pored druge visoko vrijedne imovine, pa nisu ni potrebiti da im " država ", na teret svih poreznih obveznika, i sirotinje, rješava stambene potrebe.... - Kada bi se poštivao kriterij imovinskog cenzusa " zaštićenih najmoprimaca " mnogi od njih bi izgubili pravo na status " zaštićenih ", jer je sukus svih odluka USRH i VSRH da svrha zaštićenog najma nije da u njemu uživaju oni koji imaju visoka primanja, dostatna da se stambeno pitanje riješi na drugi način. - Naglašavamo da je u odluci iz rujna 2020. Ustavni sud RH naglasio da je ostvarivanje cilja, tj. ukinuća povreda prava vlasnika / izvršenje presude Statileo / , primarna obveza države ! - Tražimo tržišni najam odmah po

<p>izglasavanju zakona, i definirani datum u kom će naši stanovni biti ispražnjeni od osoba i stvari, zaštićenih najmoprimaca, da bi napokon mogli slobodno koristiti našu privatnu imovinu. - Tražimo da usvojite da se nove zakonske odredbe podjednako odnose i primjenjuju, bez obzira da li su u tijeku sudski procesi na sudu. Također tražimo, da se predviđena nadoknada vlasnicima od 1996. g. do danas prizna svima vlasnicima, i onima koji su dobili sudom nadoknadu razlike najamnine u sudskom procesu, od 1996. g. do dana kada im je sud utvrdio pravo, donio presudu, i za koji period im je isplaćena nadoknada. - Rok za prijavu u Registar, i prijavu u kom moraju biti dostavljeni podatci, ne neprihvatljiv, i to jer je dio vlasnika u sudskim procesima ..., a naročito naši građani, koji su iz potrebe odavna u tuđini, i do kojih će uvjeti i vremenski rok prijave u Registar biti nemogući. - Nepoštivanjem činjenica, sudskih presuda, poglavito presuda Suda za ljudska prava u Strasbourgu, i nepostupanje po njima, bila bi apsolutna negacija vladavine prava i arbitrarno postupanje ! Zakon i pravni sustav nisu " Švedski stol ", s kojega odabiremo šta nam odgovara !</p>	
<p>9 zagrebački savez stanara</p> <p>Primjedbe i prijedlozi na NACRT BR 4. „Prijedlog Zakona o načinu izvršenja presude ESLJP u skupini predmeta Statileo protiv RH (br. 12027/10) i odluke US RH (br u-i-3242/2018) Za zaštićene najmoprimce nisu prihvatljivi slijedeći prijedlozi : - Prestanak statusa zaštićenog najmoprimstva generalno, sa 1.01.2025. godine - Plaćanje ekonomske najamnine sa državnom subvencijom od 50%, sa 1.01.2025. - Zakonska obveza zaštićenog najmoprimca da se već prilikom upisa u registar i odabira programske mjere izjasni o točnom datumu iseljenja - Neizvjesnost iznosa isplate za zaštićenog najmoprimca u 1. Programskoj mjeri - Izbjegavanje RH da odredi točne rokove za izvršenje svojih obveza prema zaštićenim najmoprimcima što otvara pravnu nesigurnost u ostvarivanju prava na dom. Slijedom navedenog predlaže se: - Prestanak prava zaštićenog najmoprimstva sa zaštićenom najamninom vezati uz datuma preseljenja u državni stan, odnosno sa datumom isplate RH na bankovni račun - Za zaštitu prava vlasnika država je sama dužna plaćati ekonomsku najamninu odnosno razliku od postojeće zaštićene najamnine do one ekonomske, koju sama odredi svojim podzakonskim aktom - Datum predaje stana u posjed vlasniku ne može biti osobna izjava najmoprimca već to mora biti službeni dokument nadležnog državnog tijela kojim se istovremeno utvrđuje datum useljenja u zamjenjski stan. - Zaštićeni najmoprimac mora znati izračun isplate po 1. Programskoj mjeri prije nego će o tome odlučivati - RH treba biti učinkovita, transparentna i pravedna u ostvarenju kako prava vlasnika stanova ali tako i prava zaštićenih najmoprimaca na siguran dom Ovaj radni materijal kojim Ministarstvo predlaže tekst novog Zakona o načinu izvršenja presude ESLJP i rješenja US RH otvara novu nepravdu, novu neizvjesnost u ostvarivanju prava i sigurnost doma zaštićenih najmoprimaca , bivših nositelja stanarskog prava. U posebnom dijelu gdje su obrazloženja pojedinih odredbi članaka, jasno se daje do znanja da će „bivši“ zaštićeni najmoprimci morati napustiti stan u kojem su stanovali bez obzira na to je li država osigurala stalni zamjenjski stan. Navodi se da će se isti stanari seljati po privatnim stanovima sve dok država ne riješi njihov problem. To može trajati godinama. Tomu još nešto ide u prilog: svaka faza izvršenja obveza prema ESLJP i US RH ima svoj početak i završetak osim 3. Faze koja počinje sa 1.01.2025. ali nema</p>	<p>PRIMLJENO NA ZNANJE</p> <p>Od 1. siječnja 2025. plaća najam koji otprilike odgovara tržišnom, ali Republika Hrvatska subvencionira najam sa čak 50% uz dodatno ograničenje da najam ne smije prijeći 25% prihoda kućanstva.</p> <p>Konačan datum završetka provedbe Zakona nije moguće propisati jer se provodi upravni postupak sa mogućnošću upravnog spora, a nakon toga i ovršni postupak ako zaštićeni najmoprimac odbija iseliti unatoč činjenici da mu je osiguran drugi odgovarajući stan.</p> <p>Svi iznosi će biti dodatno pojašnjeni u letku koji će dobiti zaštićeni najmoprimac što će biti propisano Programom mjera.</p> <p>Okvirno, predviđeni iznosi su su od 42.000,00 eura do 50.000,00 eura (Grad Zagreb i primorska Hrvatska imaju koeficijent 1,2) uz dodatnih 10.000,00 do 12.000,00 eura (opet ovisno o koeficijentu) po članu domaćinstva.</p> <p>Procjena je da će država imati dovoljan broj stanova, do trenutka kad bude predviđeno iseljenje (moguće da ma i u ovom trenutku, potrebno je oformiti Registar). Nitko neće završiti na ulici, ako kojim slučajem ne bude dovoljno stanova, gradit će se novi stanovi.</p>

	<p>niti preliminarnog roka završetka, odnosno roka konačne realizacije. Ovakova rješenja ne smiju ići na teret zaštićenih najmoprimaca. To nije uravnoteženost odnosno ravnomjernost podnošenja tereta ove nove zkonske reforme. Vlasnike će država obešteti, predati im stanove a zaštićeni najmoprimci će završiti na ulici., i to po slovu Zakona! Naravno, u demokratskoj , socijalno osviještenoj državi to nije prihvatljivo. Nada Boban, „Zagrebački savez stanara“</p>	
<p>10</p>	<p>Jasminka Nikolić</p> <p>Svrha ovog Zakona koji je pred usvajanjem treba biti obeštećenje oštećenog bez obzira bio to vlasnik kojemu je stan oduzet ili stanar kojemu je oduzeto stečeno pravo i koji je ostao bez stana. Molim Vas da mi objasnite što država duguje mome vlasniku? Stan u kojem živim je privatni stan koji vlasniku nije oduzet. On je na svoj zahtjev iz njega izašao da bi ušao u drugi koji mu je u tom trenutku više odgovarao. Naime, izvorna vlasnica našeg stana mijenjala je 1949. godine pola svog peterosobnog stana za odgovarajući trosobni državni stan. Zamjenom prava, ali ne i vlasništva, dobila je stanarsko pravo u državnom stanu i ostala „nominalna vlasnica“ svoga stana (tako se to tada zvalo). Od tada, zadnjih 75 godina u njenom stanu je stanar i vlasnik ne raspolaže ovim stanom. Raspomagao je zato sa dva druga državna stana u kojima je imao stanarsko pravo (kao i mi u njegovom privatnom) i neograničeno pravo raspolaganja nad tim stanom, uključujući i pravo na otkup. Nasljednici su potom naslijedili ovaj stan od 75 m2 i u njemu stanara sa stanarskim pravom. Sljedeća nasljednica (sadašnja vlasnica ovog stana) naslijedila je od bake vlasništvo nad ovim stanom s nama u njemu. Ona je tada živjela s drugom bakom u nacionaliziranom stanu i nakon bakine smrti naslijedila je stanarsko pravo u tom stanu. Znači, u trenutku otkupa ona ima neuseljiv stan sa stanarom u njemu i stanarsko pravo u stanu koji će otkupiti. 1997.g. po Zakonu o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo (čl.50a nema useljiv stan i čl.10 ne traži iseljenje stanara) otkupila je nacionalizirani stan od 85 m2 za 9 895,20E kao samac (7 455,54Kn jednokratno i 67 099,86Kn beskamatnim kreditom na 264 rate). U 27 godina zaboravljeno je da je ona obeštećena tom mogućnošću otkupljenja nacionaliziranog stana i ona se sada tretira kao vlasnik čiji stan treba isprazniti od nas. Istovremeno, vlasnici tog otkupljenog nacionaliziranog stana su tražili povrat istog, ali po Zakonu o povratu oduzete imovine imali su pravo samo na novčano obeštećenje. 2013.g. izgubili su spor u Strasbourgu. (Je li vlasništvo uvijek vlasništvo?!) Sada, po Statileovom zakonu država mom vlasniku duguje i stan i tržišnu najamninu. Meni, pak, nudi više opcija: osiguran smještaj u domu, dogovor s vlasnikom oko tržišne najamnine, plaćanje pola tržišne najamnine i čekanje stan koji ću u neko doba otkupiti po cijeni po kojoj su se kupovali POS-ov stanovi, ili izlazak iz stana sa 42 000 eura u džepu. Sve bez postojećih stanova i bez rokova. Iskreno se nadam da ćete uskoro završiti agoniju u kojoj živimo 30 godina, ali da ćete to napraviti pošteno. Poštenom odštetom stimulirajte stanara da izabere drugu mjeru, isplatite stanara i dajte mu razuman rok da izađe iz stana. Treću mjeru provedite u što kraćem roku. Stanara pri kupnji stana oslobodite plaćanja poreza na promet nekretnina. Stanarinu ne prebacujte na stanara kojemu ste oduzeli stečena prava i u 30 godina niste riješili problem koji je po Zakonu odavno trebao biti riješen novcima od otkupa stanova (za koje ne možemo dobiti odgovor gdje su nestali). Kalkulacija koju pokazujete ovim prijedlogom zakona je lobističko-</p>	<p>PRIMLJENO NA ZNANJE</p> <p>Ne postoji više vrsta vlasništva niti bi, prema ocjeni predlagatelja zakona, na Ustavnom sudu i Europskom sudu za ljudska prava prošla mogućnost oduzimanja vlasništva osobi koja je naslijedila neki drugi stan ili ga otkupila 90-ih godina prošlog stoljeća.</p> <p>Prigovore o diskriminaciji bivših nositelja stanarskih prava na stanovima u privatnom vlasništvu Europski sud za ljudska prava odbacio je kao očito neosnovane, sa sljedećim obrazloženjem (citat iz odluke <i>Strunjak</i>):</p> <p>„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 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 <i>ab initio</i> 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.“</p> <p>Dakle, jasno je da zaštićeni najmoprimci nisu u istoj poziciji kao vlasnici stanova pa je pogrešno pitanje zašto se vlasnicima</p>

	<p>koruptivna. Ako je cijena stana 3 000E/m² i ako država po toj cijeni kupi stan da bi ga prodala meni po 1 000E, država gubi ogromna sredstva poreznih obveznika. I još pritom plaća stanarinu. Ako vlasniku nudite tržišnu cijenu stana, zašto stanaru isplata ide po etalonskoj cijeni, uz uputstvo za korištenje dobivenog novca? Jer, nama država nije oduzela samo pravo, oduzela nam je i stan, jer svi drugi koji su imali stanarsko pravo i dalje imaju svoj dom. Uključujući i mog vlasnika koji je već višestruko oštećen. A nije jedini u takvoj poziciji. Ona država stanove je oduzimala i davala. Nacionalizirane, društvene, privatne... Pa što vas dopadne. 30 godina smatra nas se uzurpatorima tuđe imovine. Vrijeme je da se i na nas pogleda kao na žrtve sustava. Jer vlasnik bez stana mogao je dobiti stan, ja drugi nisam mogla dobiti jer sam stan već imala. S posljednjom nadom u pravdu, Mirjana Regović Nezaštićeni najmoprimac</p>	<p>isplaćuje realna cijena za vlasništvo, a zaštićenim najmoprimcima ne isplaćuje.</p>
<p>11</p>	<p>Danica Mirković-vejvoda</p> <p>Prijedlog zakona o načinu izvršenja presude Statilleo, sugerira da se tom presudom nalaže državi da postupa na određen način. To ne odgovara istini. Tom presudom je naloženo državi da plati vlasnicima stanova na kojima je postojalo stanarsko pravo razliku od "zaštićenog" najma do visine tržišnog najma a, ne nalaže način na koji bi trebala riješiti problem "zaštićenih najmoprimaca", već je samo istaknuto da je država stavila obje strane u nepovoljan položaj i da država tu situaciju treba riješiti na pravičan način. Ovaj prijedlog je u potpunosti zanemario pravo na dom a, to je jedna od tekovina civiliziranih društava. Nakon donošenja presude ESLJP (Europski sud za ljudska prava), u predmetu Statilleo, forisira se prijedlog da se nominalnim vlasnicima izvrši povrat stanova, a stanare iseli (jedan od načina da se tzv. zaštićeni najmoprimci "dobrovoljno" isele je i visina najma) .</p> <p>Konačno, od kada se to donose posebni zakoni za primjenu presude? Mi već imamo zakone po kojima se izvršavaju presude stranih sudova. ESLJP nije u presudi Statilleo rekao na koji način Republika Hrvatska mora mijenjati zakonodavni okvir jer ona u tome uživa slobodu, ali je jasno naveo da taj novi zakonodavni okvir mora uspostaviti ravnotežu između najmodavaca i države, a ne između interesa najmodavaca i zaštićenih najmoprimaca. Puko »frazološko« pozivanje na jednu sudsku odluku, premda ona načelno ukazuje na potrebu poduzimanja općih mjera, nije dostatno obrazloženje za zakonski prijedlog kojim se prava zaštićenih najmoprimaca potpuno zanemaruju, bez pravične naknade, a da pritom nije adekvatno provedena procjena učinaka propisa na temeljna ljudska prava i slobode. Stanarsko pravo je predstavljalo imovinsko pravo sa stvarnopravnim učincima (trajno korištenje i neograničeno naslijeđivanje stanarskog prava svih članova obiteljskog domaćinstva), stoga ono nedvojbeno jest pravo vlasništva Ravnoteža o kojoj govori presuda ESLJP u predmetu Statilleo mogla se ostvariti i drugom blažom mjerom, npr. potpunim oštećenjem vlasnika stanova u razumnom vremenskom roku od strane države i to u novčanom iznosu koji bi odgovarao stvarnoj tržišnoj vrijednosti spornog stana.</p> <p>Time bi u potpunosti bila zaštićeno vlasništvo najmodavaca, a najmoprimcima se ne bi ograničavalo pravo na dom do mjere njegovog gubitka. Poznata je presuda ESLJP, u predmetu Velike Britanije: James i drugi (tužitelji su bili vlasnici nekretnina koje su bile oduzete, odnosno na kojima je uz pravičnu naknadu vlasnicima, dozvoljen upis prava vlasništva dugogodišnjim stanarima) koji slučaj se vodio pod brojem 3/1984/75/119, a u kojoj presudi se opravdava</p>	<p>PRIMLJENO NA ZNANJE</p> <p>Od 1. siječnja 2025. plaća najam koji otprilike odgovara tržišnom, ali Republika Hrvatska subvencionira najam sa čak 50% uz dodatno ograničenje da najam ne smije prijeći 25% prihoda kućanstva.</p> <p>„Pravo na dom“ na stanu u vlasništvu privatne osobe je nepoznat pojam u sudskoj praksi pa se na njega ne bi trebalo niti pozivati. U predmetu <i>James i drugi protiv UK</i>, koji ne može biti relevantan zbog potpuno različitog sustava vlasništva i vlasničkih prava u odnosu na kontinentalno pravo kojem pripada i pravo Republike Hrvatske, „vlasnik“ koji je morao trpjeti otuđenje nekretnina je bila zaklada koja je izgradila cijelu stambenu četvrt u Londonu (2.000 kuća).</p> <p>Ovim se Prijedlogom zakona omogućava primjeren smještaj svim zaštićenim najmoprimcima i otkup stana odgovarajuće veličine po povoljnim uvjetima.</p> <p>Postoje i druge odluke Europskog suda za ljudska prava koje su rekly da bi omogućavanje otkupa stanova zaštićenim najmoprimcima predstavljalo prisilu prema vlasnicima (npr. predmeti <i>Sorić protiv Hrvatske</i> i <i>Strunjak protiv Hrvatske</i>).</p> <p>S druge strane, ne postoji presuda niti Europskog suda za ljudska prava niti Ustavnog suda da bi stanarsko pravo predstavljalo imovinsko pravo, niti je jasno što bi ta fraza trebala značiti i koliko bi to pravo vrijedilo. Očita je namjera da se pravo Zaštićenog najma (ili bivše stanarsko pravo) izjednači u vrijednosti s pravom vlasništva za što ne postoji uporište niti u jednom pozitivnom propisu niti u jednoj relevantnoj presudi.</p> <p>Ovim Prijedlogom zakona se predviđa isplata od 42.000,00 do 50.000,00 eura ako se zaštićeni najmoprimac dobrovoljno iseli što je, prema stavu predlagatelja zakona, i više nego primjerena naknada za izgubljeno</p>

<p>javnim interesom oduzimanje privatne imovine (stanova u kojima su stanovali tzv.dugogodišnji najmoprimci, kojima je dozvoljen otkup tih stanova po povlaštenim cjenama), kako slijedi: Citat: „Oduzimanje imovine radi provedbe politike čija je namjera poboljšati socijalnu pravdu unutar zajednice, može se ispravno opisati da je u „javnom interesu“. Pravednost zakonskih sustava koji regulira ugovorna ili imovinska prava privatnih strana je pitanje od javnog interesa, te stoga i zakonske mjere čija je intencija uspostaviti takovu pravednost mogu biti u „javnom interesu“, čak i ako uključuju prinudni prijenos imovine s jednog pojedinca na drugog... te nadalje: „Uklanjanje onog što se smatra socijalnim nepravdama primjer je funkcije demokratske legistrature.“ Konkretnije, „moderna i suvremena društva smatraju da je stambeno zbrinjavanje stanovništva primarna društvena potreba, čije se reguliranje ne može u cijelosti prepustiti djelovanju tržišnih sila“..(citat iz presude ESLJP, u predmetu James i dr.) Naravno, mi smo u fazi kada vlada euforija "djelovanja tržišnih sila", a socijalna pravda je gotovo zabranjena sintagma. Ovim Prijedlogom zakona...ukida se na najgrublji način pravo na dom, a u zamjenu se nudi neko kvazi pravo stanovanja. Vrlo sam skeptična i ne vjerujem u bilo kakvo pravično rješenje, što ne znači da se neću boriti za pravo na dom u kojem sa obitelji živim već gotovo sedamdeset godina(u stan smo ušli zamjenom za drugi stan)... Danica Mirković-Vejvoda odvjetnik u miru, član Hrvatske udruge stanara i suvlasnika zgrada</p>	<p>pravo te dovoljan iznos da se stambeno zbrine osoba koja to želi.</p>
<p>12 Ured pučke pravobraniteljice</p> <p>Uvodno, ukazujemo kako su obje grupe građana o kojima je riječ, zaštićeni najmoprimci i vlasnici predmetnih nekretnina, dugo godina u pravnom odnosu u koji nisu stupili dobrovoljno, već temeljem zakonskih obveza. Zakonom o najmu stanova (NN, br. 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18, 105/20) stanarsko pravo je 1996. godine zamijenjeno institutom zaštićenog najma, za koji su vlasnici tvrdili da im ograničava vlasništvo, dok su se zaštićeni najmoprimci žalili na nemogućnost njihova otkupa i nejednak položaj u društvu.</p> <p>Naime, Zakonom o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo (NN, br. 43/92, 69/92, 87/92, 25/93, 26/93, 48/93, 2/94, 44/94, 47/94, 58/95, 103/95, 11/96, 76/96, 111/96, 11/97, 103/97, 119/97, 68/98, 163/98, 22/99, 96/99, 120/00, 94/01, 78/02) nositeljima stanarskog prava omogućena je kupnja stanova na kojima su imali stanarsko pravo po povoljnijim uvjetima, a novac od prodaje tih stanova trebao se iskoristiti i za rješavanje zbrinjavanja zaštićenih najmoprimaca. No, nositelji stanarskog prava na stanovima u privatnom vlasništvu ili društvenom vlasništvu koji su postali društveno vlasništvo konfiskacijom nisu imali pravo otkupa, a ni vlasnici nisu mogli dobiti povrat stana. Pri tome, nositelj stanarskog prava nije mogao utjecati na to u čijem će vlasništvu biti stan na kojem će dobiti stanarsko pravo.</p> <p>Treba podsjetiti i da su svi zaposleni uplaćivali doprinose u stambeni fond iz kojeg se financirala gradnja novih stanova. Europski sud za ljudska prava (dalje ESLJP) u odluci Sorić protiv Hrvatske iz ožujka 2000. godine naveo je „kako je podnositelj zahtjeva uvijek bio u položaju značajno različitom od položaja osoba čije je pravo na kupnju stana na kojemu su prije imali stanarsko pravo priznato Zakonom o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo. Dok su te osobe bile nositelji stanarskog prava na stanovima u društvenom vlasništvu (bez obzira jesu li ti stanovi uvijek bili u društvenom vlasništvu ili su aktima eksproprijacije,</p>	<p>Primljeno na znanje</p> <p>Usvojeno u odnosu na ovaj dio: <i>Nadalje, ukazujemo kako se u predmetima u kojima traju sudski postupci koji mogu utjecati na pravni položaj stranaka (sporovi radi utvrđivanja statusa zaštićenog najmoprimca, donošenja presude koja zamjenjuje ugovor o najmu stana za zaštićenom najamninom i slično) primjena Zakona odnosno mjera predviđa po donošenju pravomoćne sudske odluke. S obzirom na to da su mnogi postojeći sudski sporovi vlasnika i zaštićenih najmoprimaca uzrokovani neadekvatnim zakonskim okvirom, te imajući u vidu činjenicu da će brojni do pravomoćnosti trajati još godinama, smatramo kako država treba učiniti dodatni napor te propisivanjem oborivih presumpcija o pravnom položaju stranaka i imajući u vidu pravila o stjecanju bez osnove, iznaći modele za primjenu ovog Zakona u svim situacijama i prije pravomoćnosti sudskih odluka.</i></p> <p>Također, pravilno i pravodobno informiranje javnosti je uključeno u sam Zakon, a bit će dodatno razrađeno i kroz Program mjera.</p> <p>Do sad nije postojala mogućnost gubitka prava ako se osoba ne javi u Registar, pa je određeni broj osoba namjerno izbjegavao tu obvezu. Iz tog razloga ne postoji konačan popis svih osoba koji su zaštićeni</p>

nacionalizacije, konfiskacije ili sličnim aktima pretvoreni iz privatnog u društveno vlasništvo), podnositelj zahtjeva je ab initio bio najmoprimac stana u privatnom vlasništvu, pri čemu je njegov položaj ovisio o volji vlasnika. Nadalje, budući da podnositelj zahtjeva stanuje u stanu u privatnom vlasništvu, može se primijetiti 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 prinudnoj obvezi prodati svoje stanove. ... Razlika između bivših nositelja stanarskog prava na stanovima u društvenom vlasništvu, koja potječe od njihovog prava kupiti te stanove, i osobe u položaju podnositelja zahtjeva nije diskriminirajuća, jer postoji objektivno i razumno opravdanje da se zaniče to pravo bivšim nositeljima stanarskog prava na stanovima u privatnom vlasništvu kako bi se zaštitilo pravo vlasnika tih stanova..“.

Ipak, većina zaštićenih najmoprimaca je čekala promjenu pravnog okvira koji bi im omogućio otkup stanova dok su vlasnici čekali povrat posjeda i obeštećenje, a zakonodavna rješenja i sudska praksa do danas nisu uspjela riješiti dugogodišnje nepravde. Ustavni sud Republike Hrvatske (dalje USRH) je Zakon o najmu ocjenjivao više od deset puta, a brojni prigovori obiju strana razmatrani su i pred ESLJP, koji je presudom Statileo protiv Hrvatske iz 2014. godine utvrdio povredu vlasničkih prava istaknuvši kao glavne nedostatke sustava neodgovarajuću visinu zaštićene najamnine, restriktivne uvjete za otkaz i nepostojanje bilo kakvog vremenskog ograničenja sustava zaštićenog najma. Posebno je apostrofirana odredba po kojoj visina zaštićene najamnine ovisi o prihodima najmoprimca, dok se prihodi najmodavca ne uzimaju u obzir. U postupku izvršenja presude Statileo, tijekom 2018. godine donesene su izmjene i dopune Zakona o najmu (dalje ZIDZoS-a/18), ali ih je USRH Odlukom U-I-3242/2018 iz rujna 2020. godine ukinuo zbog nerazmjernosti na štetu zaštićenih najmoprimaca. U tijeku su i brojni sudski postupci pred redovnim sudovima, a Republika Hrvatska izdvaja značajna sredstva za obeštećenje vlasnika.

Pučka pravobraniteljica tijekom godina zaprimala je te zaprima pritužbe obiju strana. Vlasnici stanova ukazuju da ne mogu u posjed stanova i navode da njihova djeca i unučad napuštaju državu te da najmoprimci plaćaju minimalnu najmninu, dok s druge strane neki od njih imaju u vlasništvu nekretnine. Zaštićeni najmoprimci često ističu da su osobe starije životne dobi, zabrinuti su da će ih „prekupci“ izbaciti na ulicu te navode da desetljećima žive u stanu i da ga smatraju svojim domom, a i da su nerijetko ulagali i znatna financijska sredstva u predmetne stanove. Očekuju otkup po povoljnijim uvjetima jer smatraju da se radi o imovinskim pravima. Primjerice, obratio nam se i zaštićeni najmoprimac iz stana čiji se krov urušio te voda plavi zidove, a kojeg vlasnik ne obnavlja unatoč pravomoćnoj sudskoj odluci kojom mu je to naloženo. U ranjivom položaju su i zaštićeni najmoprimci u stanovima koje nakon potresa vlasnici ne žele obnavljati. Uzimajući u obzir sve navedeno, posebno jamstva vlasništva, ali i činjenicu da je gubitak doma najekstremniji oblik miješanja u pravo zajamčeno člankom 34. Ustava RH i člankom 8. Konvencije za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda, rješenja koja Republika Hrvatska treba ovim Zakonom ponuditi moraju voditi računa o interesima obiju strana te uspostaviti pravičnu ravnotežu među njima. Republika Hrvatska je socijalna država, a stan odnosno dom je temelj stabilnosti i sigurnosti pojedinca i obitelji, okosnica društvenog i emocionalnog života, a sve češće i radno

najmoprimci u stanovima u privatnom vlasništvu.

Članovi radne skupine su vidjeli i dali primjedbe na Nacrt prijedloga zakona koji je išao na mišljenje nadležnim tijelima državne uprave (DORH-u, Ministarstvu financija, Ministarstvu gospodarstva i održivog razvoja, jedinicama lokalne samouprave) te su obaviješteni na dan kada je Nacrt stavljen na eSavjetovanje. Činjenica da su neki prijedlozi članova radne skupine neprihvatljivi ne znači da im nije bila dana mogućnost da se očituju, a svi redom su se očitovali i u postupku savjetovanja sa zainteresiranom javnošću.

mjesto. Pravo na adekvatno stanovanje obvezuje državu na osmišljavanje mjera kojima se pomaže u osiguranju dostojnog stanovanja, uključujući subvencije i olakšice, dostupnost infrastrukture i slično, na nediskriminatoran način. Navedeno obvezuje državu na pružanje materijalne i druge podrške objema stranama, tim više jer se država Zakonom o prodaji stanova obvezala sredstva od prodaje društvenih stanova koristiti i za zbrinjavanje zaštićenih najmprimaca. Zakon mora osigurati na nitko ne završi stambeno nezbrinut istovremeno uvažavajući pravo vlasništva, voditi računa o visini najamnine, ali i okolnosti da ju neki najmprimci zbog svog imovnog stanja bez pomoći sustava neće moći plaćati. Jasno je da nema idealnog rješenja za ovu situaciju koja traje desetljećima i razumijemo osjećaj gubitka i nepravde, pogotovo jer prema dostupnim nam informacijama svi članovi Radne skupine nisu imali prilike dati svoje primjedbe, prijedloge i mišljenje na zadnji nacrt teksta Zakona.

Istodobno ovim se prijedlogom Zakona po prvi puta propisuje mogućnost zaštićenih najmprimaca da otkupe predmetni stan po cijeni nižoj od tržišne, pravo na subvencioniranje najma, mogućnost preseljenja zaštićenih najmprimaca u državne stanove te potom i otkup odnosno pravo na isplatu odgovarajućeg iznosa za zbrinjavanje. Vlasnici bi dobili pravo na tržišnu najamninu, posjed u slučaju prodaje ili isplate, mogućnost zamjene stana s državom kao i isplatu solidarne naknade zbog prekomjernog ograničenja vlasništva. Dakle, najmprimcima bi se riješilo stambeno pitanje bilo u predmetnom stanu ili državnom stanu ili nekretnini koju sami odaberu uz financijsku pomoć od strane države, a vlasnicima bi se omogućilo da raspoložu svojom imovinom, što sve vidimo kao pozitivan korak u rješavanju problema koji nije samo pravno, već i političko, ekonomsko, pa i emotivno pitanje.

No, istodobno predloženi Zakon otvara i neka pitanja koja se mogu razriješiti u postupku koji slijedi, a izgledno je i kako će u javnom savjetovanju pristići značajan broj komentara, te ovom prilikom ističemo da ih je zbog kompleksnosti situacije važno sve razmotriti i na njih detaljno odgovoriti.

Nadalje, zbog komplicirane procedure i osjetljive materije Zakon bi se trebao nomotehnički doraditi i jasnije razgraničiti materijalne od procesnih odredbi pogotovo u smislu obveza stranaka.

Također, ukazujemo da brojne odredbe Zakona sadrže upućivanja na odredbe drugih propisa (primjerice na Zakon o najmu, Zakon o stambenim odnosima ili Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo), ali i ovog Zakona, što otežava njegovo praćenje, pogotovo imajući u vidu da se radi o propisima koji su višekratno mijenjani i dopunjavani. Koristimo stoga prigodu predložiti i objavu pročišćenih tekstova predmetnih propisa radi njihovog lakšeg praćenja odnosno kako bi svi građani bili lakše upoznati sa svojim pravima i obvezama.

Uvažavajući okolnosti u kojima žive neki najmprimci, kao i vlasnici stanova, smatramo da bi trebalo skratiti rokove za donošenje provedbenih propisa, dostavu izvjava volje stranaka propisati za 2024. godinu (sada se spominje siječanj 2025. godine) te unaprijed pomaknuti rokove za radnje koje slijede nakon toga.

Dodatna otegotna okolnost, a na koju smo ukazivali još pri savjetovanju sa zainteresiranom javnošću u odnosu na Obrazac procjene učinka prijedloga ovog Zakona, je što danas ne postoje ažurirani i točni podaci o stanovima u privatnom vlasništvu u kojima žive zaštićeni najmprimci, kao niti njihove preferencije o načinu rješavanja stambenog

	<p>pitanja, iako je od presude Statileo proteklo skoro deset godina, a što sad utječe i na proces ustanovljavanja Registra.</p> <p>Nadalje, ukazujemo kako se u predmetima u kojima traju sudski postupci koji mogu utjecati na pravni položaj stranaka (sporovi radi utvrđivanja statusa zaštićenog najmoprimca, donošenja presude koja zamjenjuje ugovor o najmu stana za zaštićenom najamninom i slično) primjena Zakona odnosno mjera predviđa po donošenju pravomoćne sudske odluke. S obzirom na to da su mnogi postojeći sudski sporovi vlasnika i zaštićenih najmoprimaca uzrokovani neadekvatnim zakonskim okvirom, te imajući u vidu činjenicu da će brojni do pravomoćnosti trajati još godinama, smatramo kako država treba učiniti dodatni napor te propisivanjem oborivih presumpcija o pravnom položaju stranaka i imajući u vidu pravila o stjecanju bez osnove, iznaći modele za primjenu ovog Zakona u svim situacijama i prije pravomoćnosti sudskih odluka.</p> <p>S obzirom na kompleksnost materije preporučamo da odmah po usvajanju Zakona, Ministarstvo izradi pojednostavljeni prikaz procedure, uključujući info grafiku s opisom procedure, a pogotovo o rokovima vezanim uz pojedinačne radnje po mjerama, dokumentaciji i načinima korištenja pravnih lijekova u postupcima koji slijede te isto učini građanima dostupnim putem letaka te u elektroničkom obliku.</p> <p>Zaključno, obzirom da je riječ o temi od javnog interesa, kako bi se osiguralo precizno izvještavanje predložimo nadležnom Ministarstvu da u suradnji s Hrvatskim novinarskim društvom organizira radionicu/sastanak kako bi mediji dobili priliku prikupiti što točnije informacije o procesima koji slijede.</p>	
13	<p>HRVATSKI SAVEZ STANARA - GRAĐANA EU - ZAGREB</p> <p>Ovaj postupak savjetovanja s javnošću pokrenut je u potpunoj suprotnosti sa Zakonom o pravu na pristup informacijama (NN 25/13., 85/15., 69/22.) i Kodeksom savjetovanja sa zainteresiranom javnošću u postupcima donošenja zakona, drugih propisa i akata (NN 140/09.), koji se prilaže.</p> <p>Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine donijelo je 16.05.2023. Odluku Klasa: 023-01/23-01/105, Urbroj: 531-09-2/1-23-1 od 16.05.2023. o osnivanju stručne radne skupine za izradu nacrtu prijedloga zakona o izvršenju presuda Europskog suda za ljudska prava i odluka Ustavnog suda RH (zaštićeni najam stanova u vlasništvu fizičkih i pravnih osoba). Međutim, sjednice radne skupine vođene su na način koji je potpuno protivan citiranoj Odluci, iste nisu snimane u svrhu izrade zapisnika sukladno toč. IV. Odluke, a za dio sjednica zapisnik uopće nije niti izrađen! Ovaj prijedlog zakona upućen je u postupak savjetovanja bez da su članovi skupine o njegovoj izradi i sadržaju imali ikakvih saznanja, a što potvrđuje i sam tekst prijedloga, koji je potpuno suprotan stajalištima i primjedbama iznesenima na sjednicama radne skupine.</p> <p>Takvo postupanje protivno je pravnim propisima svih razina, a ujedno je protivno i temeljnim civilizacijskim standardima u demokratskom društvu koje je (barem deklaratorno) prihvatila i ova država, pa se citira objava s internetske stranice Ureda za udruge Vlade RH: „...Jedna od temeljnih poluga suvremenih demokracija jest razvijeno civilno društvo koje se, između ostalog, ostvaruje u otvorenom dijalogu, suradnji, pa i partnerstvu građana, organizacija civilnoga društva, odnosno, općenito zainteresirane javnosti s javnim i državnim institucijama. Prihvatanje takve aktivne uloge građana, otvorenosti i javnosti kao temeljnih</p>	<p>PRIMLJENO NA ZNANJE</p> <p>Članovi radne skupine su vidjeli i dali primjedbe na Nacrt prijedloga zakona koji je išao na mišljenje nadležnim tijelima državne uprave (DORH-u, Ministarstvu financija, Ministarstvu gospodarstva i održivog razvoja, jedinicama lokalne samouprave) te su svi članovi radne skupine dodatno obaviješteni na dan kada je Nacrt stavljen na eSavjetovanje.</p> <p>Činjenica da su neki prijedlozi članova radne skupine neprihvatljivi (neki i potpuno nerealni) ne znači da im nije bila dana mogućnost da se očituju, a svi redom su se očitovali i u postupku savjetovanja sa zainteresiranom javnošću.</p> <p>Prigovore o diskriminaciji bivših nositelja stanarskih prava na stanovima u privatnom vlasništvu Europski sud za ljudska prava odbacio je kao očito neosnovane, sa sljedećim obrazloženjem (citat iz odluke Strunjak):</p> <p>„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 društvenom vlasništvu (bez obzira jesu li ti stanovi uvijek bili u društvenom vlasništvu ili</p>

	<p>vrijednosti podrazumijeva i spremnost državnih i javnih institucija na poduzimanje djelotvornih mjera savjetovanja sa zainteresiranom javnošću u postupcima donošenja zakona, drugih propisa i akata...Vlada Republike Hrvatske na sjednici održanoj 21. studenoga 2009. godine prihvatila je Kodeks savjetovanja sa zainteresiranom javnošću u postupcima donošenja zakona, drugih propisa i akata (NN140/2009)...Usvajanjem Kodeksa Republika Hrvatska pridružuje se skupini razvijenih europskih demokracija koje su uspostavile jasne standarde i mjere savjetovanja državnih tijela sa zainteresiranom javnošću u postupcima kreiranja novih zakona, drugih propisa i akata..."</p> <p>Iz samog teksta prijedloga koji je jednostrano nametnut na opisani način, vidljivo je kako je rezultat ponovno normativni prijedlog koji se isključivo bavi provedbom presuda donesenih u odnosu na individualne zahtjeve pojedinaca iz samo jedne od zainteresiranih skupina, dok su stvarno i ustavnopravno prihvatljivo rješenje dugogodišnjeg problema, kao i test razmjernosti i uspostava ravnoteže uz zaštitu temeljnih ljudskih prava zaštićenih najmoprimaca ponovno u cijelosti izostali. Radi navedenog, očito je kako svoja prava ne možemo uspješno zaštititi niti u ovom postupku savjetovanja, pa ćemo se nastaviti boriti svim zakonom dopuštenim sredstvima kako bismo zaštitili prava koja smo stekli u odnosu na naše obiteljske domove.</p> <p>Gordana Vojković, predsjednica udruge HRVATSKI SAVEZ STANARA-GRADANA EU</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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."</p>
<p>14 IZVORNI VLASNIK ST</p>	<p>Prema komentarima zaštićenih najmoprimaca ispada da su oni jedini koji bi trpjeli štetu donošenjem zakona kojim bi se vlasnicima konačno vratili stanovi u posjed. Dakle, samo od presude Statileo prošlo je 10 godina, a cijela priča traje i debelo prije ZNS-a 1996.godine, pa bih postavio par pitanja:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Jesu li se najmoprimci ikad zapitali kako je vlasnicima koji čekaju da im se stanovi vrate u posjed ? - Jesu li se zapitali kakav je morao biti osjećaj vlasniku stana pred 70-ak godina kada mu je tadašnja vlast dodijelila najmoprimce ? - Jesu li se pitali kako je vlasnicima stanova koji su izdvajali u fondove a nisu mogli dobiti zamjenski stan (upravo iz razloga što su imali zaštićene najmoprimce) ? - Jesu li se zapitali kako je bilo obiteljima vlasnika, kada su pored svojih stanova u koje ne mogu ući, trebali plaćati najam na slobodnom tržištu, za članove svojih obitelji ? -Jesu li ikada, shvativši da je to ogromna nepravda prema vlasnicima privatnih stanova, tražili od RH da se takvo stanje razriješi ? - Jesu li ikada predlagali kakva rješenja ? <p>Dokle god su koristili naše stanove za „siću“ to im nije padalo na pamet... Ljudi moji, krajnje je vrijeme da raskinemo sa ostavštinom komunizma. Predloženi zakon daleko više je na strani zaštićenih najmoprimaca, jer se očito neće uzimati u obzir imovina koju su u međuvremenu najmoprimci, kako stjecali, tako i mogli steći. Isti i dalje nisu zadovoljni.</p>	<p>PRIMLJENO NA ZNANJE</p>
<p>15 Vrlo objektivno</p>	<p>Strašno je da se nepravda prema jednoj, ali i drugoj grupi ljudi i dalje provodi. Nerješavanjem ove problematike, situacija se dodatno komplicira, a troškovi rastu što nije ni</p>	<p>PRIMLJENO NA ZNANJE</p>

<p>za cjelokupan broj građana Hrvatske u redu, jer bilo kakva pomoć najmoprimcima ide iz proračuna i da je adekvatno riješena prije nekoliko godina sve bi bilo jeftinije. Ovaj problem država mora rješavati sa najmoprimcima koji su u ovoj priči zakinuti nerealizacijom stambenog zbrinjavanja koju im je država obećala i to po hitnom postupku nevezano za najmodavca koji ima potpuno pravo raspolagati svojim vlasništvom. Najmoprimcima dati rok i dalje ih država preuzima i potpisuje što ima. Najmoprimci moraju biti svjesni da su imali dovoljno vremena da sebi riješe financijsku konstrukciju u životu i da im nitko u biti nije kriv što ovo nisu iskoristili da skupe novac za svoju nekretninu dok su ovdje živjeli po vrlo jeftinoj tarifi. Humano je putem određenih pravilnika i zakonski pomoći da dođu do svoje nekretnine. Ali to je problem države i njih, a ne najmodavca ili vlasnika. Stoga hitno rješavanje pitanja, jer civilizacijsko pravo vlasništva je u ovoj priči vrlo oštećeno i narušeno, nije ni standard EU, niti po zakonima EU. Također povrat imaju pravo i nasljednici židovske manjine kojima je za drugog svjetskog rata oduzeta imovina. Problem u kojem najmoprimac ne održava nekretninu, jer nema novca je isto velik i nečija nekretnina zapravo propada. Pogotovo ako je riječ da je vezana uz nepokretnu kulturnu baštinu što automatski vuče problematiku u većem financiranju i tog pitanja od strane države! Dakle, odugovlačenje je sve veći problem za državu i njene financije. Ljudi zaslužuju humano rješavanje ove problematike ali ne na štetu tuđeg prava.</p>	
<p>16 Kico stos</p> <p>Prijedlog Zakona o načinu izvršenja presuda Europskog suda za ljudska prava u skupini predmeta Statileo protiv Hrvatske (br. 12027/10) i odluke Ustavnog suda Republike Hrvatske broj: U-I-3242/2018 i dr., kako mu i samo ime glasi, a kako i stoji u uvodnom dijelu nacрта (Glava 2. odjeljak 4.) ima za temeljni cilj izvršenje presuda Europskog suda i odluke Ustavnog suda . Tom konstatacijom predlagatelj i objašnjava izdvajanje ovog Zakona iz Zakona o najmu stanova. Dakle, kao poseban zakonodavni okvir koji se zbog obaveza koje nastaju prema Republici Hrvatskoj u smislu izvršenja 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 (glava 2. odjeljak 6.) imaju sagledati kao svojevrsan specifikum lišen šireg obuhvata Zakona o najmu stanova, a sve to zbog "pojačanog nadzora" Vijeća Europe 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 (Glava 2. točka 1.4 a)). U tom smislu, "temelnog cilja" koji je, kako je gore navedeno" izvršenje presuda" postoji suštinska razlika između ova dva suda. Poimenice Ustavnog suda Republike Hrvatske i Europskog suda za ljudska prava. Za razliku od Ustavnog suda Republike Hrvatske čije ocjene suglasnosti sa Ustavom Republike Hrvatske, Zakon, eventualno može doživjeti samo u slučaju da je stupio na snagu, kod provedbe presuda Europskog suda za ljudska prava nadzor nad provedbom presuda vrši Odbor ministara Vijeća Europe. Također, a za razliku od Ustavnog suda, Odbor ministara daje svoje preporuke, objašnjenja, zaključke i konačno</p>	<p>PRIMLJENO NA ZNANJE</p> <p>Prihvaćeno u dijelu da se od 1. siječnja 2025. plaća tržišni najam (50% plaća zaštićeni najmoprimac, a 50% Republika Hrvatska) bez obzira je li vlasnik pokrenuo sudski spor.</p> <p>1. Siječnja 2025. prestaju odnosi zaštićenog najme i postaju odnosi privremenog zaštićenog najma, teško je zamisliti restriktivniji uvjet za prestanak tog odnosa od navedenog.</p> <p>Konačan datum završetka provedbe Zakona nije moguće propisati jer se provodi upravni postupak sa mogućnošću upravnog spora, a nakon toga i ovršni postupak ako zaštićeni najmoprimac odbija iseliti unatoč činjenici da mu je osiguran drugi odgovarajući stan.</p>

odluke kako bi osigurao da provedba bude u skladu i duhu presuda ESLJP – a.

Od 2014. godine do danas Vijeće ministara se sastajalo mnogo puta kako bi pratilo provedbu presuda iz grupe Statileo, a što je rezultiralo sa 9 odluka od kojih je posljednja CM/Del/Dec(2023)1483/H46-12 od 5-7 .12.2023. Kao u mnogima prije nje i u ovoj odluci se navodi kako bi rješavanje zakonodavnog problema koje je RH dužna otkloniti, trebalo počivati na tri oslonca:

1. neprimjerenu visinu zaštićene najamnine
2. restriktivne uvjete za raskid zaštićenog najma
3. nepostojanje vremenskog ograničenja sustava zaštićenog najma, a sve kako bi ono bilo u skladu sa presudama ESLJP- a, a predloženo zakonodavno rješenje izdržalo test usklađenosti kojega će provoditi Vijeće ministara, koje je u istoj ovoj odluci naložilo Tajništvu (Secretariat) da pripremi detaljnu procjenu nacрта Zakona do slijedećeg sastanka Odbora ministara. Imajući gore navedeno u vidu ističemo kako nasuprot, "neprihvatljivim preferencijama" zaštićenih najmoprimaca (Glava 2. točka 1.9 d)) , vlasnici pak i u ovom javnom savjetovanju gotovo unisono u bitnom ističu manjkavosti u implementaciji gore navedena tri preduvjeta.

Pri tom naglašavamo kako vlasnici ne očekuju ništa više nego im je zagantirano civilizacijskim, demokratskim i legitimnim putem, dakle presudama, ali ni ništa manje. U tom smislu analiziramo ispunjenje preduvjeta za provedbu presuda ESLJP – a sukladno odlukama Odbora ministara:

1. Neprimjerena visina zaštićene najamnine Predlagatelj je uistinu otklonio ovaj nedostatak u smislu iznosa kompenzacijske/prijelazne najamnine, ali ju je nažalost ograničio na manji dio adresata ove presude o čemu se više referiramo uz sami članak nacрта (članak 15/3 i članak 18/9)
2. Restriktivni uvjeti za raskid zaštićenog najma U smislu restriktivnih uvjeta za raskid zaštićenog najma, predlagatelj se priklanja presudi Hegediš protiv Hrvatske koja u bitnom ističe 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 najmodavca" te zauzima stav da ispunjavanje prvog preduvjeta tj . otklanjajući nedostatak u smislu neprimjerene visine zaštićene najamnine, automatizmom zadovoljava drugi preduvjet tj. otklanja povredu iz točke 2. (restriktivne uvjete za raskid zaštićenog najma). Ne ulazeći u pravne rukavce u pokušaju da objasnimo zašto smo mišljenja da ovakav stav samo djelomično otklanja povredu iz preduvjeta 2. (restriktivni otkaz) naglašavamo kako visina zaštićene najamnine koja je primjerena ali nedostupna , dakle ona koja u potpunosti ne zadovoljava ni preduvjet kojem je namijenjena (neprimjerena visina zaštićene najamnine), posljedično ne može udovoljiti ni preduvetu restriktivnog otkaza kojem je namijenjena u indirektnom smislu.

3. Nepostojanje vremenskog ograničenja sustava zaštićenog najma (orig. temporal limitation to the protected lease scheme; 'temporal limit' is a correct and usable phrase in written English. It is used to refer to a deadline or a period of time in which something must be completed)

Dakle, kako i prijevod originalnog teksta odluke definira, ovdje se radi o roku izvršenja. Ovaj preduvjet u potpunosti izostaje iz Zakona. Zaključak Mišljenja smo kako nisu potrebne velike promjene kako bi prijedlog Zakona bio cjelovit te zadovoljio preduvjete koje nameće Odbor ministara. Ipak, kako se ukazuje u gore navedenom tekstu, od tri oslonca na kojima bi trebalo počivati predloženo

	<p>zakonsko rješenje, samo je djelomično zadovoljeno jedno. U tom smislu posebno ističemo nedostupnost prve mjere tj. prijelazne najamnine te potpuni izostanak treće mjere tj. vremenskog roka. S jedne strane stječe se dojam kako je ovaj prijedlog Zakona puno kvalitetniji od prijašnjeg dok su pak s druge strane gore navedeni nedostaci do te mjere eklatantni da je teško povjerovati kako će promaknuti Odboru ministara, bez obzira, intervenirali vlasnici ili ne. Zaključno, želja nam je naglasiti kako su svi gore navedeni nedostaci navedeni u smislu konstruktivne kritike i uvjerenja kako će predlagatelj uvažiti gore navedene primjedbe.</p>	
<p>17</p>	<p>MATEJ MAJNARIĆ</p> <p>Prva primjedba je na naziv zakona iz kojeg proizlazi da nema presuda Europskog suda i Ustavnog suda Država ne bi niti rješavala ovo pitanje staro već više od pola stoljeća. Nadalje iz samog zakona i proizlazi da se nije pristupilo trajnom rješavanju pitanja zaštićenih najmoprimaca (bivših nositelja stanarskog prava) i vlasnika stanova (bilo izvornih vlasnika ili onih koji su kupovali neuseljive stanove), već će ovakav tekst zakona ukoliko bude usvojen biti izvor novih nezadovoljstva i sudskih sporova, zato se postavlja pitanje koji je interes donošenja ovakvog propisa.</p> <p>Motiv ne bi trebao biti samo zadovoljavanje presuda Europskog suda za ljudska prava i to vezano za pojedine postupke, već se radi o daleko složenijem pitanju, pa bi bilo zaista žalosno da u silnoj želji da se isprave jedne nepravde učine druge.</p> <p>Intencija u prijedlogu zakona je da se vlasnicima vrati posjed stana koji su stanari imali u većini slučajeva i preko 70 godina, dakle da se stanarima oduzme dom. Riječ Domovina i potječe od riječi dom pa je uistinu neshvatljivo da se dom može izgubiti jednim potezom pera i to u vlastitoj domovini. Stanovi u kojima ljudi žive nekoliko desetljeća nisu samo goli zidovi to su njihovi domovi puni uspomena, to su njihovi životi. Nekretnine (stanovi) koji nisu više od pola stoljeća bili u posjedu vlasnika za njih ni ne predstavljaju njihov dom već ekonomsku vrijednost nekretnine koju im i treba naknaditi Država. Zaštićene najmoprimce štiti pravo na dom zajamčeno Ustavom i Europskom konvencijom za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda, koje pravo u ovom slučaju znači odnos povezanosti sa točno određenim stanom temeljem 50 i više godišnjeg legalnog posjedovanja.</p> <p>Jedino ustavno rješenje za predaju stana vlasniku u posjed je da zaštićeni najmoprimac napusti stan dobrovoljno, a na zakonodavcu je da u tu svrhu ponudi prihvatljive mjere koje su u prijedlogu ovog zakona nažalost izostale.</p> <p>Dom je samostalni pojam koji ovisi o postojanju dovoljnih i trajnih veza s konkretnim mjestom (Orlić protiv Hrvatske, Buckley protiv Ujedinjenog Kraljevstva, Wiggins protiv Ujedinjenog Kraljevstva, McCann protiv Ujedinjenog Kraljevstva).</p> <p>Sukladno odredbama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, 318 011 nosioca stanarskog prava pretvorilo je to pravo u pravo vlasništva. Od te prodaje država je uprihodila milijardu i 357 milijuna 766 tisuća € (iako predlagatelj zakona na str. 4. radne verzije pogrešno navodi da se radi o samo milijun i 357 tisuća €).</p> <p>Od uprihodenog iznosa, 90% su Zakonom o prodaji stanova određena namjenska sredstva (dakle milijarda i 170 milijuna €) koja služe za rješavanje stambenog pitanja zaštićenih najmoprimaca.</p> <p>Predlagatelj za provedbu ovog zakona predlaže utrošiti 107 milijuna €. Dakle zakonodavac je bivše nosioce stanarskog prava protupravno zakinuo za milijardu i 63 milijuna €</p>	<p>PRIMLJENO NA ZNANJE</p> <p>Prigovore o diskriminaciji bivših nositelja stanarskih prava na stanovima u privatnom vlasništvu Europski sud za ljudska prava odbacio je kao očito neosnovane, sa sljedećim obrazloženjem (citat iz odluke Strunjak):</p> <p>„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 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.“</p> <p>Prema ocjeni predlagatelja zakona, prisiljavanje vlasnika na prodaju stanova jer netko treći ima subjektivan osjećaj da je taj sta njegov dom, ne bi bilo u skladu s praksom Europskog suda za ljudska prava.</p>

zakonom određenih za pretvaranje stanarskog prava u pravo vlasništva tj. na izjednačavanje nosioca stanarskog prava na stanovima u privatnom vlasništvu sa nosiocima stanarskog prava na stanovima u društvenom vlasništvu. Ta sredstva su zakonom određena kao namjenska i predstavljaju imovinu nositelja stanarskog prava na stanovima u privatnom vlasništvu temeljem jasne zakonske odredbe.

Nosioci stanarskog prava na stanovima u privatnom vlasništvu imali su legitimno očekivanje temeljem zakonskog okvira da će milijarda i 170 milijuna € biti utrošena na pretvaranje njihovog stanarskog prava u pravo vlasništva kao što je to učinilo i njihovih 318 011 sugrađana. Pri tom treba naglasiti da je stanarsko pravo imovinsko pravo, dakle predstavlja imovinu svog nositelja o čemu postoji praksa Vrhovnog suda RH. A imovina se sukladno Ustavu ne može oduzeti bez isplate ekvivalentne naknade. Kvadratura na koju zaštićeni najmoprimac ima pravo je utvrđena ili ugovorom ili presudom koja zamijenjuje ugovor, a prijedlog zakonodavca radi diskriminaciju između nositelja stanarskog prava na stanovima u privatnom u odnosu na nositelje stanarskog prava na društvenom vlasništvu budući da je nositeljima stanarskog prava na stanovima u društvenom vlasništvu bio omogućen otkup pune kvadrature njihovih stanova (a ne odgovarajuće kvadrature) pod povlaštenim uvjetima.

PRIJEDLOG DA SE U PRIJEDLOGU ZAKONA IZMIJENE:

Čl. 4. st. 1 točka 10. a) mijenja se i glasi: „Odgovarajući stan u odnosu na zaštićenog najmoprimca je stan u istoj općini ili gradu ukupne korisne površine koju ima stan u kojem stanuje zaštićeni najmoprimac.“ Čl. 4. st. 1. točka 16. mijenja se i glasi: „prijelazni zaštićeni najam je privremeno rješenje koje traje za vrijeme provedbe Programa tj. dok se ne riješi u cjelosti pitanje zaštićenih najmoprimaca, a u kojem periodu razliku između prosječno slobodno ugovorene najamnine na tržištu i zaštićene najamnine plaća Republika Hrvatska.“ Zaštićena najamnina utvrđena je ili ugovorom ili presudom, a razliku do iznosa prijelaznog zaštićenog najma treba snositi isključivo država. Drugačije rješenje stavlja najmoprimca u bitno lošiji položaj od dosadašnjeg, a država sanaciju svog problema, za rješavanje kojeg ima zakonom predviđena namjenska sredstva, prebacuje na zaštićenog najmoprimca. Čl. 4. st. 1. točka 24. mijenja se i glasi: „subvencija najma je iznos razlike između prosječne najamnine i najamnine koju je u trenutku stupanja na snagu ovog zakona plaćao zaštićeni najmoprimac a koju vlasniku stana podmiruje Republika Hrvatska“ Potrebno je dodati pojam vlasnika koji su naplatnim pravnim poslom svjesno stekli neuseljivi stan i sami se doveli u tu poziciju, neovisno o datumu stjecanja, dakle i prije 05.11.1996. godine. Oni nisu ni na koji način oštećeni jer su vlasnici upravo onoga što su kupili dakle neuseljiv stan pa ni najmoprimac ni Država prema njemu nemaju nikakvu obvezu obeštećenja. Dodati Čl. 4. st. 1. točka 33: „Prekupac je vlasnik stana koji je stekao vlasništvo neuseljivog stana (stana u kojem je stanovao bivši nositelj stanarskog prava a sada zaštićeni najmoprimac) naplatnim pravnim poslom.“ Dodati pojam vlasnika koji su otkupili društveni stan Dodati Čl. 4. st. 1. točka 34: „Vlasnik koji je stekao u vlasništvo drugi društveni stan prema pravilima zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo. „Stanari bivši nositelji stanarskog prava na stanovima u privatnom vlasništvu već su preko 30 godina oštećeni i izloženi neizvjesnosti i ponižavanju od strane Države, iako valja naglasiti da se većinom radi o intelektualcima i autohtonom stanovništvu u gradovima a ne

Člankom 27. Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo („Narodne novine“ 43/92, 69/92, 87/92, 25/93, 26/93, 48/93, 2/94, 44/94, 47/94, 58/95, 103/95, 11/96, 76/96, 111/96, 11/97, 103/97, 119/97, 68/98, 163/98, 22/99, 96/99, 120/00, 94/01, 78/02) propisano je da se novac koji se ostvari prodajom stanova koje prodaju općina ili grad, odnosno Grad Zagreb doznačuje se u visini od 55% u državni proračun na poseban račun., a da 45% sredstava zadržava prodavatelj i koristi za rješavanje stambenih pitanja socijalno ugroženih osoba, isplatu vlasnicima stanova iz članka 34. toga Zakona i osiguranje stanova nositeljima stanarskog prava iz članka 8. ovoga Zakona.

Zašto to pitanje riješeno, tema je razgovore s jedinicama lokalne samouprave koje to pitanje nisu riješile.

Valja naglasiti da se Prijedlogom Zakona koji je predmet savjetovanja predviđa da su jedinice lokalne samouprave obvezne financirati izgradnju potrebne infrastrukture ako se grade zgrade te da se u tom slučaju ne plaća komunalni doprinos.

Nikad, u niti jednom propisu ili relevantnoj sudskoj odluci presudi nije bio predviđen prisilni otkup stanova od vlasnika, niti je propisana kvadratura stana u kojeg bi trebao preseliti zaštićeni najmoprimac što je učinjeno ovim Prijedlogom zakona.

Ideja da bi trebalo uzeti u obzir kvadraturu koju sada koriste zaštićeni najmoprimci, a koja prelazi njihove objektivne potrebe, i dati im upravo stan te kvadrature nije predviđena, niti propisna, niti obećana u niti jednom trenutku. Treba jasno razlikovati stambeno zbrinjavanje od neopravdanog bogaćenja na institutu zaštićenog najma.

Obveza je države odgovorno raspolagati sa sredstvima, a davanje pojedincu stana od 150,00 metara kvadratnih u vlasništvo jer je njegov prednik 1948. dobio stan te kvadrature na korištenje nije odgovorno raspolaganje sa sredstvima poreznih obveznika niti je racionalno postupanje u kontekstu nedostatka raspoloživih kvadrata za stambeno zbrinjavanje mladih obitelji što će u narednom razdoblju biti prioritet predlagatelja Zakona.

Isto tako, činjenica da će Republika Hrvatska snositi čak 50 % troškova prijelaznog zaštićenog najma (ili čak i više ako dio koji je obvezan podmiri zaštićeni najmoprimac prelazi 25% ukupnih mjesečnih prihoda domaćinstva) upravo znači da je ogroman dio tereta Republika Hrvatska preuzela na sebe.

„doseljenicima“ možda jeste i u tome problem što su bili tihi i vjerovali u „Novu Državu“ koja neće raditi novu nacionalizacije i to ovaj puta nacionalizaciju njihovih domova. Pa ako pribjegne tome tada je nužno da za to i plati adekvatno obeštećenje. Stanarsko pravo na stanovima u privatnom vlasništvu moglo se stjecati do 1974. godine, dakle obitelji čiji status bi trebao biti rješavan novim zakonom u posjedu su svojih domova minimalno 50 godina, a mnogi i znatno dulje. Svaka zakonska odredba koja ide u smjeru iseljavanja stanara iz stana, a bez njegovog pristanka, predstavlja povredu prava na dom i protivna je Ustavu RH i EKLJP. Člankom 34. Ustava propisano je „dom je nepovrediv“. Člankom 50. Ustava propisano je „Zakonom je moguće u interesu Republike Hrvatske ograničiti ili oduzeti vlasništvo uz naknadu tržišne vrijednosti.“ Pravo na dom i pravo vlasništva su prava zaštićena jednakom razinom pravne zaštite i to na način da su oba zaštićena Ustavom RH i Europskom konvencijom za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda. Međutim, Ustavom je predviđeno da se pravo vlasništva može ograničiti i oduzeti uz kumulativno ostvarene pretpostavke i to da se radi o državnom interesu i da se vlasniku naknadi tržišna vrijednost. S druge strane Ustav ne predviđa mogućnost ograničenja prava na dom. U ovim slučajevima konačno rješavanje stambenog pitanja zbog kojeg država plaća odštete sigurno predstavlja državni interes.

U Čl. 17. četvrta i peta programska mjera Kriteriji za otkup propisani su Zakonom o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, a propisivanje restriktivnijih odredbi za otkup u odnosu na nosioce stanarskog prava na stanovima u privatnom vlasništvu predstavlja diskriminaciju te skupine građana u odnosu na građane u identičnoj pravnoj situaciji, tj. nosioce stanarskog prava na stanovima u društvenom vlasništvu.

Čl. 18 mijenja se i glasi: „(1) Ako je stan upisan u Registar sukladno članku 15. ovoga Zakona, od 1. siječnja 2025., odnosno od dana kada počinje provedba Programa do ispisa stana iz Registra, započinje novi pravni odnos prijelaznog zaštićenog najma u kojem je privremeni zaštićeni najmoprimac dužan vlasniku plaćati najamninu kakva je bila utvrđena ugovorom o najmu stana sa zaštićenom najamninom ili presudom a Republika Hrvatska razliku do prosječne mjesečne najamnine. „ Isključiva odgovornost za dosadašnji pravni režim je na državi, stoga država treba u cijelosti preuzeti teret sanacije, a ne odgovornost u 50% dijeliti sa zaštićenim najmoprimcem.

Čl. 18.2. svakako treba izmijeniti jer se visinu najamnine ne može utvrđivati formulom bez pregleda stana. U slučaju plaćanja 100% iznosa, po predloženom rješenju zakinuti su i najmoprimac i država jer se preplaćuje najam. Neprihvatljivo je utvrđivanje najamnine bez prethodnog pregleda stana i uzimanja u obzir činjenicu da su neki stanari uložili i znatna sredstva u stanove u kojima žive pa i to treba kod izračuna najamnine uzeti u obzir, a da vlasnik nije preko 50 godina ulagao u stan niti ikada bio u tom stanu. Površina na koju zaštićeni najmoprimac ima pravo je utvrđena presudom ili ugovorom i to ne treba ovim zakonom propisivati. Najmoprimcu treba naknaditi površinu koju faktički oslobađa.

Čl. 22. mijenja se i glasi: „ U okviru druge programske mjere zaštićeni najmoprimac ima pravo na isplatu novčanog izosa koji odgovara tržišnoj vrijednosti stana u kojem živi, 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

Ne postoji presuda niti Europskog suda za ljudska prava niti Ustavnog suda da bi stanarsko pravo predstavljalo imovinsko pravo, niti je jasno što bi ta fraza trebala značiti i koliko bi to pravo vrijedilo. Očita je namjera da se pravo zaštićenog najma (ili bivše stanarsko pravo) izjednači u vrijednosti s pravom vlasništva za što ne postoji uporište niti u jednom pozitivnom propisu niti u jednoj relevantnoj sudskoj odluci.

Prema ocjeni predlagatelja zakona, ograničenje prava vlasnika jer u jednom trenutku kupio neuseljiv stan ne bi bilo u skladu s praksom Europskog suda za ljudska prava jer je vlasnik imao pravo legitimno očekivati da će problem biti riješen do 2024.

Isto tako, ograničavanje prava vlasništva osobi koja je 1990-ih otkupila društveni stan, prema ocjeni predlagatelja zakona, nije u skladu sa Ustavom Republike Hrvatske niti je u skladu s Europskom konvencijom o zaštiti ljudskih prava i temeljnih sloboda.

	<p>Hrvatskoj.“</p> <p>Čl. 25. st 1. mijenja se i glasi: „ Republika Hrvatska dužna je zaštićenom najmoprimcu isplatiti novčana sredstva odmah po prihvatu ponude. „ Neprihvatljivo je da isplata novčanog iznosa bude nakon iseljenja zaštićenog najmoprimca pa da na taj način zaštićeni najmoprimac kreditira Republiku Hrvatsku. Novčani iznos treba služiti najmoprimcu za rješavanje stambenog pitanja što po logici stvari mora prethoditi iseljenju.</p> <p>Čl. 27. st.2. suprotan je odredbama Ustava i Europske konvencije koje štite pravo na dom.</p> <p>Članak 31. stavak 2. mijenjati da glasi: „Povlašteni uvjeti iz stavka 1. ovog članka određuju se tako da se kupoprodajna cijena stana utvrđuje na način i pod uvjetima pod kojima su bivši nositelji stanarskog prava otkupljivali stanove u društvenom vlasništvu na temelju Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo.“ Kupoprodajna cijena stana za zaštićene najmoprimce treba biti sukladno uvjetima iz Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarko pravo jer ugovorne strane su Država i najmoprimac pa nema razloga da se ne primijene ti uvjeti.</p> <p>Čl. 38. st.4 mijenja se i glasi: „Prodajna cijena stana utvrđuje se na način i pod uvjetima pod kojima su bivši nositelji stanarskog prava otkupljivali stanove u društvenom vlasništvu na temelju Zakonu o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo.“</p> <p>Čl. 51. točka 2. mijenja se i glasi: „Vlasnik stana koji je stekao vlasništvo neuseljivog stana (stana u kojem je stanovao bivši nositelj stanarskog prava a sada zaštićeni najmoprimac) naplatnim pravnim poslom.“ Razlog za isključenje treba biti vezan na stjecanje neuseljivog stanja neovisno da li je to bilo prije ili nakon 5.11.1996. godine.</p>	
<p>18</p>	<p>Danijela Sviličić</p> <p>Obzirom da je u pripremi novi Zakon koji bi pravedno trebao razriješiti dugogodišnji neizvjesni status nas najmoprimaca moram se očitovati da isti zakon je neprovediv. Kakav je to zakon u kojem ne postoji niti jedan rok u kojem bi se ta dugogodišnja neizvjesna situacija konačno razriješila, te nas kao jednake članove Hrvatske države, a ne nižerangirane dovela sa svima ostalima u ravnopravan položaj. Očito država ide na to da se vremenom prirodnim odlivom zaštićenih najmoprimaca broj svede na minimum (veliki broj istih je već i umro) i na taj način uštedi novac. Rokovi moraju postojati jer mi nismo kornjače da živimo 300 i više godina, stoga vas molim da o istom povedete računa jer je to naše životno pitanje koje bi konačno – nakon više od 30 godina, trebalo biti riješeno. Nadalje, u vezi prijedloga (mjera br. 3) da zaštićeni najmoprimci žive u najmu (defakto kao podstanari), te da nam država snosi najamnini također je suludo, jer tko će u turističkom Gradu Splitu primit u najam nas zaštićene najmoprimce, a da im država plaća najamninu. To je prosto nemoguće. Nitko nam neće izdati stan u najam. Obzirom da je ovo e-savjetovanje, nadam se da ćete se temeljito posavjetovati i između sebe, napraviti potrebne izmjene istog, te predložiti Zakon koji je provediv-održiv.</p>	<p>PRIMLJENO NA ZNANJE</p> <p>Konačan datum završetka provedbe Zakona nije moguće propisati jer se provodi upravni postupak sa mogućnošću upravnog spora, a nakon toga i ovršni postupak ako zaštićeni najmoprimac odbija iseliti unatoč činjenici da mu je osiguran drugi odgovarajući stan.</p> <p>Procjena je da će država imati dovoljan broj stanova, do trenutka kad bude predviđeno iseljenje (moguće da ma i u ovom trenutku, potrebno je oformiti Registar). Nitko neće završiti na ulici, ako kojim slučajem ne bude dovoljno stanova, gradit će se novi stanovi što je predviđeno Prijedlogom Zakona.</p>
<p>19</p>	<p>Vlasnici drugog reda</p> <p>Vlasnici stanova sa zaštićenim najmoprimcima očekuju od države RH da poštuje Ustav RH, zakone EU i privatno vlasništvo i omogućiti im da stupe u posjed svog vlasništva u točno određenom roku kao i da im se isplati razlika između zaštićene i tržišne najamnine od 1996. do dana stupanja u posjed. Nedopustivo je da je jedan građanin RH i EU</p>	<p>PRIMLJENO NA ZNANJE</p>

	<p>prisiljen rješavati stambeno pitanje drugog građanina RH protiv svoje volje i na svoju štetu. Kolika je šteta nanesena vlasnicima a koji profit/uštedu su ostvarili zaštićeni najmoprimci lako je izračunati: Po sadašnjoj vrijednosti to je 9€ / m2 mjesečno x 12 mjeseci = 108€ / m2 godišnje x 75 godina = 8100€ / m2. Drugim riječima, svaki vlasnik stana sa zaštićenim najmoprimcem oštećen je za vrijednost 3 takva ista stana na istoj lokaciji. Isti taj iznos, 8100€ / m2 su zaštićeni najmoprimci do sada profitirali besplatnim stanovanjem. Dakle nisu sirotinja, barem ne bi trebali biti. Obzirom da im država sada nudi isplatu da isele ili zamjenski stan sa mogućnošću povoljnog otkupa, možemo slobodno reći da će zaštićeni najmoprimci ukupno profitirati iznos u vrijednosti skoro 4 ista stana, na istoj lokaciji kao stan u kojem stanuju. No oni ni time nisu zadovoljni. Sa druge strane, vlasnicima će se jednog dana vratiti stanovi koji svi redom zahtjevaju potpunu adaptaciju, koja sada košta najmanje 500€ po kvadratu stana i raste. Da ne spominjem krov, fasadu i ostale zajedničke dijelove kuće ili zgrade. Država ovim zakonom ne predviđa naknadu te štete, izgubljeni prihod, čak niti amortizaciju. Umjesto toga, vlasnicima se velikodušno nudi 1 eurocent /m2 / danu ili 0,30€ / m2 mjesečno od 96-te na dalje, što nije primjerena naknada čak niti za duševne boli. Devastirano stanje centra Zagreba prije, a pogotovo nakon potresa direktna je posljedica x desetljeća besplatnog stanovanja Zaključak: država će ovim zakonom nagraditi one koji već 75 godina profitiraju, a neće pravedno obešteti one koji već 75 godina trpe štetu i koje tek čekaju ogromni izdaci za adaptaciju. Da vlasnici na to imaju pravo potvrđuju višestruke presude ESLJP, ali RH to sustavno ignorira. Za razliku od stanara, vlasnici ne žele ništa tuđe, žele samo da im se vrati njihova djedovina, kada im se već ne mogu vratiti djedovi, okrivljeni bez suđenja, pobijeni u logorima i pokopani na nepoznatim lokacijama. Sramota za ovu državu da to čeka već četvrta generacija vlasnika. No vremena su se promjenila i vlada bi trebala imati na umu da privatni vlasnici i investitori danas čine većinu glasača.</p>	
20	<p>Mihovil Martić</p> <p>Čitajući komentare zašt. najmoprimaca, može se izvući jedan generalni zaključak. Svi, doti jedan, ne poštuju pravomoćne presude ESLJP-a, hrvatskih sudova, kao ni odluke Ustavnog suda RH i Vrhovnog suda. Nepoštivanje pravomoćnih presuda je u praksi kazneno djelo, odnosno protuzakonito. Zato je komentiranje i dovođenje u pitanje pravomoćnih presuda jalov posao kojim se pokušavaju pobiti odavno pravno utvrđene činjenice. Stanarsko pravo je za sva vremena ukinuto donošenjem Zakona o najmu stanova NN 91/96. Presudom ESLJP-a Statileo protiv RH te Odlukom Ustavnog suda RH od 2020. g., ex stanari koji još uvijek stanuju u privatnim stanovima nisu nikad imali niti status, niti prava stanara koji su živjeli u društvenim stanovima. Istom presudom i odlukom ex stanari nikad nisu bili diskriminirana skupina građana pa tako ni danas. Prema Ustavu RH vlasništvo je jedno, nema više vrsta vlasništva. Ovu činjenicu jasno je potvrdio i Ustavni sud RH u svojoj odluci od 2020. g. te njome odbacio dotadašnje zahtjeve zašt. najmoprimaca da se vlasnike podijeli na one koji su to postali do 1996. g. i one koji su postali nakon Zakona o najmu stanova iz 1996. g. Istom odlukom Ustavni sud je odbacio da se te vlasnike naziva prekupcima. Ustavni sud je tkđ. jasno naznačio da sredstva skupljena prodajom društvenih stanova, koja su velikim dijelom trebala biti upotrebljavana za rješavanje stambenih pitanja zašt. najmoprimaca, nisu relevantna za ovaj zakon, jer kako i</p>	<p>PRIMLJENO NA ZNANJE</p>

	<p>čime će država svoju odgovornost zbrinjavanja zašt. najmoprimaca izvršiti nema pravo nitko utjecati, ni ESLJP, ni Ustavni sud, niti zašt. najmoprimci.</p> <p>Ustavni sud je tkđ. potvrdio ono što je presudio ESLJP, da pravo na dom nije pravo na određeni stan. Ustavni sud u svojoj odluci je naglasio sljedeće iz Ustava RH; čl. 50: "Zakonom je moguće u interesu RH ograničiti ili oduzeti vlasništvo, uz naknadu tržišne vrijednosti." Ustav RH je donesen prije presude ESLJP-a Statileo protiv RH. Prema Ustavu RH, RH vlasnike stanova od svojeg nastanka uredno, kontinuirano i dugotrajno pljačka. Jedno malo potpitanje - zašto beskućnici, građani RH, nemaju pravo na svoj dom? Prijedlog zakona da se s mjerama krene tek početkom 2025. g. je daljnje nepoštivanje provođenja obvezujuće presude ESLJP-a, od strane RH. Prijedlog da svi oni koji su u sudskoj parnici sa zašt. najmoprimcima nemaju pravo na subvencije i novoutvrđeni tržišni najam sve dok im se sudski postupak ne zaključi je nastavak bezočne diskriminacije vlasnika stanova.</p> <p>Predlagatelj zakona bi morao znati da je on jedini krivac što su vlasnici stanova zbog beznađa u kojem se nalaze već 30 godina bili prisiljeni tražiti pravdu preko suda.</p>	
21	<p>NEVENKA BEČIĆ</p> <p>Vlasnici stanova zahtijevaju da im država hitno omogući posjed nad njihovim privatnim vlasništvom. Traže da država iseli zaštićene najmoprimce te da svim vlasnicima, bez iznimke, isplati tržišnu najamninu umanjenu za iznos zaštićene najamnine i to za period od 05.11.1996.g. Država ne treba dodatno traumatizirati vlasnike stanova u kojima stanuju zaštićeni najmoprimci niti ih treba dijeliti na one koji vode ili su vodili sudske sporove i na one koji to nisu.</p> <p>Također, država ne treba traumatizirati ni zaštićene najmoprimce, treba im hitno dodijeliti zamjenske stanove sukladno članku 4. stavak.1. točka 10. Zakona ili im, uz njihovu suglasnost, treba isplatiti dostatno financijskih sredstava kojima bi sami na slobodnom tržištu kupili stan. Vlasnicima obavezno u što kraćem roku i to najkasnije do 31.12.2024.godine država treba osigurati povrat posjeda nad stanovima koji su slobodni od stvari i osoba .</p>	<p>PRIMLJENO NA ZNANJE</p> <p>Ovim Prijedlogom zakona se omogućava isplata solidarne naknade vlasnicima stanova.</p> <p>Prihvaćen dio da se ne razlikuju vlasnici koji vode sudske postupke od vlasnika koji iste nisu pokrenuli.</p> <p>Konačan datum završetka provedbe Zakona nije moguće propisati jer se provodi upravni postupak sa mogućnošću upravnog spora, a nakon toga i ovršni postupak ako zaštićeni najmoprimac odbija iseliti unatoč činjenici da mu je osiguran drugi odgovarajući stan.</p>
22	<p>Željko Kašaj</p> <p>Držim da ne bi trebalo propustiti jedno suštinsko pitanje za sve dosadašnje i buduće zakonotvorce i zakonodavce: Ako se, kao polazište ovog zakona, konfiskacija imovine od strane SFRJ javno i pravno tretira kao nepravda, zašto se onda ukidanje/konfiskacija stanarskog prava od strane Republike Hrvatske javno i pravno tretira kao pravda? A sve to uz prevažnu činjenicu da bivši nositelji stanarskog prava nisu ni ratni zločinci, ni ratni profiteri ni na bilo koji način neprijatelji svoje države!</p>	<p>PRIMLJENO NA ZNANJE</p> <p>Ovim Prijedlogom zakona omogućava se stambeno zbrinjavanje zaštićenim najmoprimcima, bivšim nositeljima stanarskog prava, u skladu s relevantnom praksom Europskog suda za ljudska prava.</p>
23	<p>Saša Lukić</p> <p>Saša Lukić, član Udruge stanara grada Splita Zakon o najmu u dijelu koji se tiče zaštićenih najmoprimaca nije spor privatnoga prava. Niti jedna od strana Ugovora o zaštićenom najmu nije u tom odnosu dobrovoljno, niti je utjecala ili mogla utjecati na bilo koji bitni element tog Ugovora. Stoga se ovdje samo prividno radi o sukobu dvije skupine građana odnosno dva prava. Točnije, taj sukob je posljedica sukoba obiju skupina s jedne strane u odnosu na državu, a taj sukob i prava obiju skupina država pokušava riješiti naginjući se jednom na stranu jedne skupine dajući joj veća prava nauštrb druge, a drugi put krećući daleko u suprotnom smjeru. Na taj način prava građana niti jedne od</p>	<p>PRIMLJENO NA ZNANJE</p>

te dvije skupine neće nikada biti riješena na ustavan način. O ČEMU JE RADNA SKUPINA TREBALA PRVENSTVENO VODITI RAČUNA I KOJA SU PRAVNA STAJALIŠTA TREBALA BITI KLJUČNA PRI OBLIKOVANJU NOVOG PRIJEDLOGA ZAKONA (nacrt br. 4) □ predstavnici udruga 'zaštićenih najmoprimaca' su od početka sastajanja Radne skupine ('22. / '23.) inzistirali da rješenje ovog društvenog problema prijeđe u nadležnost Ministarstva pravosuđa, a NE Ministarstvo graditeljstva. Stojim na stanovištu da se u ovom slučaju radi o pravnom položaju i obvezama RH, nominalnih vlasnika nekretnina i nositelja stanarskog prava (sada: zaštićenih najmoprimaca).

□ nositelji stanarskog prava to su pravo dobili od SR Hrvatske i republike SFR Jugoslavije - države koja je bila članica svih svjetskih međudržavnih asocijacija pa tako i članica Ujedinjenih naroda. Stanarsko pravo je bilo jedinstveno i istovjetno za sve tadašnje društvene i državne firme i institucije. Stanarsko pravo je bilo USTAVNO, IMOVINSKO I NASLJEDNO PRAVO.

□ 29. 01. 2001. samostalna i neovisna RH potpisala je u Beču europski dokument tzv. ANEKS G u kojemu pored ostalog stoji 'da građanima RH neće i ne smiju biti oduzeta stečena prava u SR Hrvatskoj tj. u SFRJ'.

□ Parlamentarna skupština Vijeća Europe donijela je 2010. god. REZOLUCIJU 1708 kojom je stanarsko pravo proglašeno imovinom.

□ Parlamentarna skupština Vijeća Europe donijela je u lipnju 1996. god. REZOLUCIJU 1096 kojom je propisano da se oduzeta imovina bivšim vlasnicima ne vraća ukoliko se time ugrožavaju prava trećih osoba, već država bivšim vlasnicima isplaćuje naknadu.

□ protivno tekstu Aneksa G 06. 11. 1996. tzv. Šeksovim zakonom oduzeto nam je stečeno stanarsko pravo i bivamo nametnuto proglašeni 'zaštićenim najmoprimcima'. Ovim diskriminirajućim mafijaškim zakonom dijelu građana je oduzeta mogućnost otkupa stana koju su pod povoljnim uvjetima dobili i realizirali ostali nositelji stanarskog prava shodno Zakonu o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo (ZOPS). Od tada se 'zaštićeni najmoprimci' nalaze pod stalnim prijetnjama iseljenja iniciranim od strane prekupaca i bivših vlasnika.

U nekoliko pokušaja aktualna je vlast pokušavala riješiti ovo egzistencijalno pitanje dijela diskriminiranih građana (nositelja stanarskog prava i članova njihovih obitelji), ali svaki put su donesene zakone osporili pravosudni organi i Ustavni sud RH pod pritiskom privatnih tužbi i udruga zaštićenih najmoprimaca.

□ zrela mogućnost rješavanja ovog pravnog slučaja bio je ISTI Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo u kojem je zakonodavac već u osnovnom tekstu izdvojio i naglasio odredbu prema kojoj se prodajom društvenih stanova stvaraju sredstva namijenjena (pored ostalog) i za rješavanje problema stanara koji žive u stanovima u privatnom vlasništvu što se nažalost nikada nije realiziralo. Na ovaj način nije riješen niti jedan slučaj 'zaštićenih najmoprimaca'. Shodno navedenom postavlja se ključno pitanje: gdje su nestala namjenska sredstva namijenjena rješavanju ovog problema ??? Nažalost, do sada nikada nismo dobili valjani odgovor na ovo pitanje, kao ni na pitanje tko odgovara i tko je kriv za ovaj, po svemu sudeći, politički kriminalni akt.

□ Sve dosadašnje generacije 'nositelja stanarskog prava' također su za vrijeme trajanja radnih odnosa (sve do penzioniranja) uplaćivale doprinose za stambenu izgradnju, ali stanove nikada nisu dobile jer je ZAKON smatrao da su temeljem konzumacije USTAVNOG, IMOVINSKOG,

	<p>VLASNIČKOG I NASLJEDNOG STANARSKOG PRAVA stambeno zbrinute.</p> <p>□ Dužnosnici koji su bili uključeni u postupak Statileo pred ESLJP bili su: - Štefica Stažnik - zastupnica Vlade RH pri ESLJP u kontinuitetu od samog početka do danas - Nina Vajić - sutkinja ESLJP u mandatu 1998.- 2012. - Željko Thür - zamjenik pučkog pravobranitelja koji je pisao izvješća za Sud 1. 1. DOKAZ O SUKOBU INTERESA I ZLOUPORABI POLOŽAJA Dok je sutkinja Nina Vajić sudila 'zaštićenim najmoprimcima' na ESLJP u Strasbourgu, istovremeno je vodila sudski spor u Zagrebu sa svojom kolegicom profesoricom na Pravnom fakultetu u Zagrebu dr. Nedom Engelsfeld. Gospođa Engesfeld je bila stanarka sa stanarskim pravom u stanu nominalne vlasnice Nine Vajić.</p> <p>2. DOKAZ O SUKOBU INTERESA I ZLOUPORABI POLOŽAJA Europski sud za ljudska prava donio je Odluku br. 43447/98 iz 2000. god. 'BRANKO SORIĆ protiv HRVATSKE' u kojoj je kao članica sudske vijeća sudjelovala u donošenju ove odluke gospođa Nina Vajić iako je bila u sukobu interesa. Nina Vajić kao nominalna vlasnica stana nije smjela sudjelovati u odlučivanju o zahtjevima nositelja stanarskog prava koji traže da se poštuju njihova zakonita i zauvijek stečena imovinska prava na tzv. privatnim neuseljivim stanovima.</p> <p>□ prema dosadašnjem neupitnom iskustvu svi dosadašnji timovi Ministarstva graditeljstva koji su radili ili rade na ovom predmetu puhali su i pušu u isti rog koji se temelji uglavnom na interesu (profitu) vlasnika prekupaca koji su za 1/5 vrijednosti otkupljivali neuseljive stanove od nominalnih vlasnika, čak i u vremenima kada je to bilo zakonski zabranjeno tj. protuzakonito. Ova interesna skupina profitera koristi se svim mogućim sredstvima pa tako mitom i korupcijom kako bi pod zaštitom 'pravne države' upeterostručila bespravno uložena sredstva. Sve dosadašnje 'igre' po ovom pitanju u nadležnosti Ministarstva graditeljstva vodili su 'reprezentativni' timovi pod vodstvom: Ive Vrdoljaka, Anke Mrak Taritaš, Josipa Bielefelda, Lovre Kuševića, Željka Uhlira, Predraga Štromara, Ivana Paladina i Darka Horvata. Politička sudbina većine navedenih ukazuje nam s kim imamo posla te na koji se način s takvima kakvi jesu trebamo nositi i obračunavati. S namjerom nisam naveo aktualnog ministra Branka Bačića jer imam osjećaj da još nije prevaren i involviran u ovaj društveno-politički talog koji blamira Republiku Hrvatsku, njen društveno-politički ustroj, vladajuću stranku, Vladu i parlamentarnu oporbu. Treba razumjeti da se ovdje se radi o starim građanskim obiteljima koje zaslužuju pravo na konstruktivnu moralnu i pravnu kritiku, obiteljima koje žive u svojim stanovima i do 80 godina, koje su u istima odgojile i do 5 generacija hrvatskih građana i to još uvijek rade. Stanovi ovih obitelji generacijske su riznice uspomena, a nisu stanovi obitelji s dva kofera spremnih na 'sezonsko seljenje'. SLUŽIT ĆEMO SE SVIM MOGUĆIM TUZEMNIM I INOZEMNIM MOGUĆNOSTIMA U OBARANJU OVAKVIH BESRAMNIH I BESKRUPULOZNIH ZAKONA. JESMO LI HRVATSKA ILI NISMO ??? !!!</p>	
24	<p>Željko Kašaj</p> <p>Mali prilog za razmišljanje zakonotvorcima i zakonodavcima: KAKO SAM U JUGOSLAVIJI BIO HRVAT, A U HRVATSKOJ POSTAO BESKUĆNIK Objašnjava: Željko Kašaj Prema objavama u nekim medijima Ustavni sud je na sjednici održanoj 9. srpnja 2019. godine odbacio više prijedloga kojima se sporila ustavnost Zakona o najmu stanova i time donio još jedno od "konačnih rješenja" za bivše nositelje stanarskog prava... Da se prisjetimo, temelje</p>	<p>PRIMLJENO NA ZNANJE</p> <p>Prigovore o diskriminaciji bivših nositelja stanarskih prava na stanovima u privatnom vlasništvu Europski sud za ljudska prava odbacio je kao očito neosnovane, sa sljedećim obrazloženjem (citat iz odluke Strunjak):</p> <p>„Sud primjećuje da su podnositelji zahtjeva uvijek bili u položaju različitom od položaja</p>

za konačno rješenje postavio je Zakon o najmu stanova od 4. kolovoza 2018. godine, koji su kreirali i proglasili vrli muži hrvatske politike poput Kušćevića, Uhlira, Štromara, Glasnovića, Hasanbegovića te ostalih velikih hrvatskih "suverenista" i "domoljuba", koji se u politici, navodno, vode načelom "Bog i Hrvati", a, zapravo, od silnog štovanja Boga ne stižu pokazati bar malo poštovanja prema nama Hrvatima. Na početku ovog osvrta mislim da je nužno prisjetiti se da tvorci zakona i članovi Ustavnog suda i dalje, diletantski ili namjerno, ignoriraju npr. odredbe Aneksa G Međunarodnog ugovora o pitanjima sukcesije u kojem se, uz ostalo, navodi da: "Prava na pokretnu i nepokretnu imovinu koja se nalazi u nekoj državi sljednici na koju su građani ili druge pravne osobe SFRJ imali pravo na dan 31. prosinca 1990. priznat će se, te će biti zaštićena i vraćena od te države u skladu s utvrđenim standardima i normama međunarodnog prava bez obzira na nacionalnost, državljanstvo". „Bilo kakav navodni prijenos prava na pokretnu i nepokretnu imovinu učinjen nakon 31. prosinca 1990. i zaključen pod prisilom ili protivno pododjeljku (a) ovoga članka, bit će ništav". Zbog ove sustavne ignoracije novinari i javnost, pa i mnogi moji dragi znanci i "prijatelji", u svojoj površnosti spomenuti zakon oživljavaju kao zakon kojim se konačno kažnjavaju komunističko-partizanski pljačkaši i "poslušnici bivšeg komunističkog režima", koji su, navodno, desetljećima uzurpirali tuđe pravo vlasništva... No, što se tiče obitelji Kašaj činjenice će nam ispričati neku drukčiju priču. Najme kaj, činjenica je da je obitelj Kašaj stanarsko pravo, nad stambenim prostorom u društvenom vlasništvu, stekla presudom „u ime naroda“ Saveznog vrhovnog suda u Beogradu u Veću za upravne sporove 18. maja 1956. godine „prema žalbi tužilaca Kašaj Franje i Ankice iz Zagreba protiv presude Vrhovnog suda NR Hrvatske kojom je odbijena njihova tužba protiv rešenja tuženog Odeljenja za komunalne poslove Narodnog odbora Opštine Medveščak u Zagrebu, donetog u stambenoj stvari“. Činjenica je, dakle, da nam stanarsko pravo nije poklonjeno kao poslušnim "slugama komunističkog režima" nego su ga moji roditelji stekli sudskim putem kao obični radnici, i „gle čuda, kao Hrvati i katolici!!! Činjenica je da se je zapravo radilo ne o stanu već o stambenom prostoru praktički "golih zidova"... Činjenica je da su sljedećih više od 60 godina, sve do dana današnjega, jedini i isključivi "investitori" u predmetni stambeni prostor bili članovi obitelji Kašaj te, uz ostalo, ulagali u sve adaptacije i kompletnu infrastrukturu - vodu, struju, plin, telefon..., sve te godine podmirivali sve državne i gradske namete te ulagali u tada postojeće stambene fondove! Činjenica je da smo 22. ožujka 1993. godine, u zakonskom roku, supruga Đurđica Kašaj i ja, Željko Kašaj, kao tadašnji nositelj stanarskog prava, Gradskom stambeno-komunalnom gospodarstvu u Zagrebu predali zahtjev za otkup stana sa svim potrebnim dokumentima. Prema odredbama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo prodavatelj je bio dužan sklopiti ugovor o kupnji stana najkasnije u roku od 60 dana. Činjenica je da s datumom 22. ožujka 1993. iz Odjela prodaje stanova Gradskog stambeno-komunalnog gospodarstva dobijamo obavijest u kojoj se pozivaju na Zakon o zabrani prijenosa prava raspolaganja i korištenja određenih nekretnina ... te navode da je "zgrada u kojoj se nalazi stan na kojega se odnosi predmetni zahtjev konfiscirana, te se prema tome zabrana raspolaganja odnosi i na naš stan". Činjenica je da se u odgovoru na spomenutu obavijest pozivamo na činjenicu da je šest stanova u istoj zgradi kupljeno prema odredbama istog zakona jer je zgrada zakonski bila izuzeta od spomenute

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 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 obezi 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.“.

Prema ocjeni predlagatelja zakona, prisiljavanje vlasnika na prodaju stanova jer netko treći ima subjektivan osjećaj da je taj stan njegov dom, ne bi bilo u skladu s praksom Europskog suda za ljudska prava.

zabrane! Nota bene, posljednji stan kupljen je 16. ožujka 1993., dakle šest (6) dana prije podnošenja našeg zahtjeva za otkup! Činjenica je da je te 1993. godine tj. tijekom tzv. Domovinskog rata jedna soba u predmetnom stanu bila na raspolaganju hrvatskim prognanicima... Činjenica je da je jedini muški član obitelji, Željko Kašaj, tih godina časno odradio dužnost "hrvatskog branitelja" uz usputnu napomenu da su u to doba obitelj uz suprugu činile jedna sedmogodišnja i jedna dvogodišnja djevojčica... Činjenica je da se 21. travnja 2004. u očitovanju Gradskog ureda za upravljanje imovinom grada na naš podnesak od 9. veljače 2004., uz ostalo, navodi „da je dio stanova u predmetnoj zgradi prodan stanarima jer su oni pribavili i dostavili dokaz o nepostojanju zabrane raspolaganja stanovima - rješenje MUP-a iz 1945. g. iz kojega je vidljivo da je temelj konfiskacije Odluka AVNOJ-a o prelasku u državno vlasništvo neprijateljske imovine od 21.11.1944. g., znači propis koji nije naveden u čl. 1 st. 1 Zakona o zabrani raspolaganja ... te se stoga zabrana iz te odredbe ne odnosi na predmetnu nekretninu“ te „da je učinjen propust time što dokumentacija koju su dostavili ostali stanari nije iskorištena i prilikom rješavanja zahtjeva g. Kašaja“. Činjenica je da je obitelj Kašaj 10. siječnja 2005. godine podnijela tužbu protiv Grada Zagreba i državnog Fonda za naknadu oduzete imovine radi sklapanja ugovora o otkupu stana, zbog povrede prava na otkup stana prema uvjetima Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo. Činjenica je da je tužbeni parnični postupak prekinut do pravomoćnog okončanja upravnog postupka u predmetu naknade za oduzetu imovinu. Činjenica je da se u postupku povrata imovine za predmetni stan već više od 20 godina od strane državnih upravnih tijela toleriraju svi mogući i nemogući rokovi u kojima nasljednici dokazuju državljanstvo i pravo na povrat imovine... Činjenica je da u slučaju obitelji Kašaj trenutni režim u Hrvatskoj i dalje inzistira na povratu imovine nasljednicima "vlasnika" koji je s okupatorskom njemačkom vojskom nakon Drugog svjetskog rata pobjegao u Argentinu. Činjenica je da trenutni režim svim svojim de iure i de facto postupcima nastoji obitelj Kašaj prisiliti da stan otkupi po tzv. "tržišnoj cijeni" umjesto po cijeni na koju su imali pravo prema Zakonu o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo. Činjenica je da Zakonom o najmu trenutni tzv. demokršćanski režim sve bivše nositelje stanarskog prava dovodi u status beskućnika... No, bitno je da u ovoj državi, navodno, "narod odlučuje" i to još "u ime obitelji"!!! Iako će svakoj "čestitoj" Hrvatici i "čestitom" Hrvat, koji su u sebi sačuvali bar još malo čuvane hrvatske katoličke empatije, biti jasno da se ovaj igrokaz s pravima bivših nositelja stanarskog prava, u svih ovih gotovo trideset godina hrvatske slobode, suverenosti i neovisnosti, de iure i de facto, odigrava isključivo u korist tzv. političara i pripadajućeg im korumpiranog državnog represivno-birokratskog aparata, u korist nekretninskih mešetara, u korist lešinarskih odvjetnika, u korist korumpiranih sudaca, u korist nezasićenih popova..., koje se potpuno pogrešno doživljava kao društvenu elitu, a zapravo se radi o najobičnijoj kokošarskoj kleptokratskoj mafiji... A sve to uz zapadnocivilizacijski kršćanski blagoslov diletantske šarlatanske EU pravosudne birokracije. P.S. Iz perspektive anno domini 2023. i tridesete godišnjice "ničim izazvanog" ozakonjenje agonije nas (ne)zaštićenih najmoprimaca osjećam potrebu upozoriti na jednu, za ovu priču prilično važnu činjenicu, a ta je da su tri generacije obitelji Kašaj u ovu državu i njezinu državnost ugradili više od 150 godina radnog staža tj. više od 150 godina svih mogućih državnih i društvenih davanja za zadovoljenje javnih potreba svih

	njezinih državljanke i državljanina...	
25	<p>Ragusa Lapad apartmani d.o.o.</p> <p>Stvarno stanje predmetnih stanova jest to da su oni već de facto oduzeti njihovim vlasnicima samom činjenicom da je u tim stanovima drugim ljudima dodijeljeno stanarsko pravo, koje je prema zakonima SFRJ bilo imovinsko pravo. U bivšoj državi koncept privatnog vlasništva je trebao postupno izumrijeti i biti zamijenjen konceptom društvenog vlasništva. Taj proces nikad nije dovršen jer je bivša država i društveno uređenje na kojem je počivala propala prije negoli je to itko mogao predvidjeti. Dakle, od četiri elementa vlasništva (posjed, uporaba, korištenje i raspolaganje) vlasnicima nije ostao niti jedan u cijelosti. Ostalo je samo ime na papiru gruntovnog izvotka, a država je ispala samo malo manje lopovska, jer nije stan otela vlasniku kroz nacionalizaciju ili konfiskaciju i propustila se upisati na te stanove. S druge strane, stanarsko pravo je sadržavalo tri elementa vlasništva: posjed, uporabu i korištenje, a nije sadržavalo samo raspolaganje. Kasnije je ukidanjem pojma stanarskog prava i zamjenom istog za zaštićeni najam, najmoprimcima oduzeto pravo korištenja, ostao im je posjed i uporaba, a vlasnicima se nije ništa promijenilo. U većini slučajeva predmetni stanovi građeni za iznajmljivanje i izvorni vlasnici nisu u njima živjeli, već su ih davali u najam ili zakup. S druge strane, zaštićeni najmoprimci u tim stanovima žive već generacijama, mnogi od rođenja i s pravom te stanove smatraju svojim domom. U te stanove ulažu i održavaju ih svojim novcem. Svako rješenje koje predviđa bezuvjetno vraćanje baš tog stana vlasniku i iseljavanje najmoprimaca duboko je nepravedno i nepotrebno. Vlasniku je pričinjena materijalna šteta i on mora biti materijalno oštećen. Štetu im je u cijelosti nanijela država svojim zakonima i postupcima i ona ih mora u cijelosti oštetiti. Po mom sudu, najpravednije i najbezbolnije rješenje za sve bilo bi da se država upiše kao vlasnica de facto oduzetih stanova, time prizna što je učinila, ponudi stanarima otkup pod istim uvjetima koji su vrijedili za otkup društvenih stanova, a vlasnike stanova oštetiti: - izvornim vlasnicima i njihovim legalnim nasljednicima ponuditi opciju a) isplate u novcu po punoj tržišnoj cijeni ili b) darovanje jednako vrijednog useljivog stana u državnom vlasništvu, svakako uz oslobođenje od poreza na promet nekretnina - vlasnicima koji su svjesno kupili neuseljiv stan isplatom u novcu po cijeni ekvivalentnoj cijeni po kojoj je stan kupljen.</p>	<p>PRIMLJENO NA ZNANJE</p> <p>Prigovore o diskriminaciji bivših nositelja stanarskih prava na stanovima u privatnom vlasništvu Europski sud za ljudska prava odbacio je kao očito neosnovane, sa sljedećim obrazloženjem (citat iz odluke Strunjak):</p> <p>„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 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.</p> <p>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.“</p> <p>Prema ocjeni predlagatelja zakona, prisiljavanje vlasnika na prodaju stanova jer netko treći ima subjektivan osjećaj da je taj sta njegov dom, ne bi bilo u skladu s praksom Europskog suda za ljudska prava.</p>
26	<p>Milijana Županović</p> <p>Deset skoro punih godina je prošlo od presude Statileo. Presude kojom je Europski sud za ljudska prava jasno i nedvosmisleno naložio Republici Hrvatskoj da ovaj problem riješi. Kršenje ljudskih prava, u ovom slučaju vlasnika stanova u režimu zaštićenog najma, ozbiljna je presuda ali i velika sramota za demokratsku državu koja se hvali vladavinom prava. Činjenica je da je i danas, i u ovom trenutku, zbog nepoštivanja presude Statileo, kao i niza presuda koje su po istom principu dosuđene protiv Republike Hrvatske nakon nje, Republika Hrvatska još uvijek je pod pojačanim nadzorom Odbora ministara Vijeća</p>	<p>Primljeno na znanje</p> <p>Usvojeno u dijelu da se od 1. siječnja 2025. tržišna najamnina omogućava i vlasnicima koji vode sudske sporove.</p>

	<p>Europe. Treba naglasiti da za razliku od vlasnika stanova sa institutom zaštićenog najma, kojima je ESLJP priznao kršenje ljudskih prava i naložio državi da ispravi tu povijesnu nepravdu, kroz povrat u posjed i naknadu štete, zaštićenim najmoprimcima, unatoč brojnim tužbama koje su dolazile do tog suda, nikada nije priznao njihove zahtjeve da u istim stanovima ostanu, da im država osigura pravo na otkup i sl. Time su ESLJP i Ustavni suda Republike hrvatske zauzeli čvrst stav da je privatno vlasništvo neupitna i nedodirljiva kategorija, te da zaštićeni najmoprimci ni u čemu nisu diskriminirani, jer je njihov pravni položaj bitno drugačiji od ljudi koji su bili nositelji ondašnjeg stanarskog prava u društvenom vlasništvu. Zakonom koji se predlaže, a koji je trebao biti davnih dana izglasan, intencija bi trebala biti rješenje problema vlasnika stanova kojima je posjed dokinut, tj. stanova na kojima postoji takozvani institut zaštićenog najma. Kakav će stav Republika Hrvatska zauzeti prema zaštićenim najmoprimcima za vlasnike je irelevantno pitanje. Povrat posjeda vlasnicima hitna je mjera o kojoj Republika Hrvatska donošenjem ovog zakona mora voditi računa. Jednako tako mora voditi računa i o isplati tržišne najamnine svim vlasnicima, bez iznimki. Prigovor predloženom zakonu ide u smjeru nedefiniranih rokova u okviru kojih bi se ovaj problem zakonom riješio. Nepostojanje rokova u zakonu otvara mogućnost manipulacija koje bi dodatno otežale ionako tešku situaciju u kojoj se nalaze vlasnici. Jednako tako prigovor ide i u smjeru neustavnih odredbi predloženog zakona i to članka 15. stavka 3. te članka 18. stavka 9. kojima se vlasnici stanova u režimu zaštićenog najma stavljaju u nejednak položaj pred zakonom. Dijeli ih se na vlasnike koji vode spor protiv zaštićenog najmoprimca i na one koji nisu u sudskom postupku sa zaštićenim najmoprimcem, s tim da se jednim omogućava tržišna najamnina, a drugima ne. Vlasnici stanova temeljem navedenog traže od Vlade Republike Hrvatske hitan povrat u posjed njihove privatne imovine, kao i isplatu tržišne najamnine svim vlasnicima, bez obzira na to vodi li se sudski spor između dviju strana uključenih u ovaj problem, od stupanja zakona na snagu (odnosno uspostave predloženog Registra, koji se može uspostaviti i puno ranije od predloženog roka) do konačnog iseljenja zaštićenih najmoprimaca (detaljnije ovaj problem obrazložen je u tekstu uz članke na koje se referiram; članak 15. stavak 3. i članak 18. stavak 9.).</p>	
27	<p>Đuro Mišanović</p> <p>Smatram da su se prije donošenja Zakona trebale razmotriti činjenice iz raznih perspektiva, napraviti analiza na temelju relevantnih podataka i njihovih odnosa koristeći logiku i zdrav razum, pa tek onda definirati pravni okvir. Ovaj Zakon predlaže se bez ozbiljne analize stanja, nabacani su neki podaci bez ikakvih zaključaka, što predstavlja neozbiljan pristup rješavanju tridesetgodišnjeg problema. 1991. GODINE POSTOJALO JE 389.653 STANOVA na kojima je postojalo stanarsko pravo. DO 2005. GODINE PRODANO JE 318.011 STANOVA. ŠTO SE DESILO SA 71.642 STANA KOJI NISU PRODANI? Prema procjeni iz ovog Zakona danas je ostalo oko 1.400 zaštićenih najmoprimaca, dakle deseci tisuća stanara su nestali s popisa zaštićenih najmoprimaca. Nakon 2005.godine omogućeno je još nekim skupinama da otkupe svoje stanove, ali u svakom slučaju moralo je ostati više tisuća stanara koji su htjeli, a nisu nisu mogli otkupiti stanove. KAKO JE DRŽAVA DO SADA USPJEŠNO RIJEŠILA TISUĆE STANARA KOJE SU NESTALE S POPISA ZAŠTIĆENIH NAJMOPRIMACA ? Kroz tih tridesetak godina stanari su iščekivali rješenje svog</p>	<p>PRIMLJENO NA ZNANJE</p> <p>Člankom 27. Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo („Narodne novine“ 43/92, 69/92, 87/92, 25/93, 26/93, 48/93, 2/94, 44/94, 47/94, 58/95, 103/95, 11/96, 76/96, 111/96, 11/97, 103/97, 119/97, 68/98, 163/98, 22/99, 96/99, 120/00, 94/01, 78/02) propisano je da se novac koji se ostvari prodajom stanova koje prodaju općina ili grad, odnosno Grad Zagreb doznačuje se u visini od 55% u državni proračun na poseban račun., a da 45% sredstava zadržava prodavatelj i koristi za rješavanje stambenih pitanja socijalno ugroženih osoba, isplatu vlasnicima stanova iz članka 34. toga Zakona i osiguranje stanova nositeljima stanarskog prava iz članka 8. ovoga Zakona.</p> <p>Zašto to pitanje riješeno, tema je razgovore s jedinicama lokalne samouprave koje to pitanje nisu riješile. Međutim, nenamjensko</p>

statusa kako je inicijalno bilo i navedeno u Zakonu iz 1991. godine. Tih tridesetak godina pritiska i neizvjesnosti rezultirali su time da su mnogi stanari umrli, a mnogi su iselili iz svojih domova, jer više nisu mogli izdržati maltretiranje vlasnika (primarno psihičko, pa sudske procese, financijske izdatke za odvjetnike i sudske troškove, ...) koji su ih željeli što prije istjerati iz stanova i dobiti povrat stana u vlasništvo te na taj način riješili svoja očekivanja. Na taj je način u jednoj zgradi od 9 stanova sa zaštićenim najmoprimcima u periodu od zadnjih petnaestak godina iseljeno i vraćeno vlasniku 8 stanova, pa je u ovom slučaju sada državi ostalo za riješiti samo jednog stanara, nešto više od 10% zaštićenih najmoprimca u odnosu na njihov broj od prije 15 godina. Dakle, vlasnici su kroz proteklo razdoblje rješavali svoja očekivanja u ime države, a država za to vrijeme nije ništa poduzimala. **KAKO ĆE DRŽAVA OVIM ZAKONOM USPJEŠNO RIJEŠITI NEKOLIKO STOTINA STANARA OD OVIH 1400 KOJI SADA, PO PROCJENI, POSTOJE ?** Ponovo se radi pritisak na stanare, samo na drugačiji način. Država nije napravila niti ozbiljnu analizu za što je imala vremena barem nekoliko godina, u najmanju ruku od presude Ustavnog suda 2020. godine, a zapravo već od 2014. godine. Nije osigurala ni stanove za preseljenje stanara, ako je kao jedino rješenje vidjela da stanare iseli iz njihovih domova, pa sad najavljuje njihovo građenje. Svoju neorganiziranost i neaktivnost i u budućnosti misli naplaćivati stanarima (50% tržišne najamnine), ako stanari čekaju izgradnju stana ili ih prepustiti tržištu slobodnog najma iako je predlagateljima Zakona vjerojatno poznato kakvo je stanje u domeni dugoročnog najma u većim gradovima. S obzirom na iskustva iz obnove pitanje je koliko godina će trebati državi da izgradi stanove i koliko će selidbi u tom periodu stanari, koji su uglavnom stariji od 65-70 godina, morati prevaliti preko svojih leđa Tako će proći godine bez konačnog rješenja problema za stanare. Broj stanara koje treba zbrinuti će se ponovo prirodno smanjivati, neki će iscrpljeni odustati od čekanja na stan i država će se ponovo "bezbolno" riješiti nekoliko stotina stanara (u prethodnom periodu nekoliko tisuća). Dodatno se stvari kompliciraju za stanare u privremenom smještaju zbog potresa, a još će se generirati i problem stanara koji će morati iseliti zbog konstrukcijske obnove. Za to vrijeme će neki vlasnici dobivati bespovratna sredstva za obnovu zgrada iz državnog proračuna koja na jednom poznatom primjeru iznose oko 1.500 eura/m² stana. Iako je ovaj Zakon bolje strukturiran od prethodnog u njemu se može naći puno propusta i nedosljednosti, namjernih ili slučajnih. Posebno smatram da je treća programska mjera površno obrađena, a prema procjeni će se za tu mjeru odlučiti više od 70% stanara. Dalje slijede metode pritiska za iseljenje prema ovom Zakonu, propusti i nedosljednosti : - financiranje 50% tržišne najamnine za stanare u razdoblju čekanja rješenja od strane države je jedna od metoda izbacivanja stanara iz njihovih domova. Posebno se to odnosi na stanare koji sticajem okolnosti stanuju u većim stanovima, a obitelj se kroz godine smanjila, te će oni teško izdržati financijski teret čekajući da država izgradi stanove.

U tom kontekstu navodi se pojam "PRIVREMENI ZAŠTIĆENI NAJMOPRIMAC" (članak 18) koji se ne nalazi u opisu pojmova. Ne definira se status takvog stanara niti ugovor koji bi trebalo potpisati s državom, odnosno obaveze jedne i druge strane. - u Zakonu su prilično detaljno navedne obaveze stanara, dok obaveze države prema stanarima nisu definirane, posebno u trećoj programskoj mjeri. U tom kontekstu navodi se pojam "BIVŠI ZAŠTIĆENI

trošenje sredstava očito, samo po sebi, nije prekršaj ili kazneno djelo te povlači isključivo političku odgovornost aktera.

Valja naglasiti da se Prijedlogom Zakona koji je predmet savjetovanja predviđa da su jedinice lokalne samouprave obvezne

Nikad, u niti jednom propisu ili relevantnoj sudskoj odluci presudi nije bio predviđen prisilni otkup stanova od vlasnika, niti je propisana kvadratura stana u kojeg bi trebao preseliti zaštićeni najmoprimac što je učinjeno ovim Prijedlogom zakona.

Do sad nije postojala mogućnost gubitka prava ako se osoba ne javi u Registar, pa je određeni broj osoba namjerno izbjegavao tu obvezu. Iz tog razloga ne postoji konačan popis svih osoba koji su zaštićeni najmoprimci u stanovima u privatnom vlasništvu.

Nejasno je kako država misli naplaćivati stanarima svoju aljkavost ako im subvencionira 50% tržišne najamnine ili omogućuje najam od 2,00 eura po metru kvadratnom ako ise u stan u vlasništvu Republike Hrvatske.

2,00 eura po metru kvadratnom je cijena koje će vrijediti u 2025. godini, a periodično će se usklađivati sa stopama inflacije kako je i navedeno u Prijedlogu zakona.

Nikad, u niti jednom propisu ili relevantnoj sudskoj odluci presudi nije bio predviđen prisilni otkup stanova od vlasnika, niti je propisana kvadratura stana u kojeg bi trebao preseliti zaštićeni najmoprimac što je učinjeno ovim Prijedlogom zakona.

Obveza je države odgovorno raspolagati sa sredstvima, a davanje pojedincu prevelikog stana po iznimno povoljnim nije odgovorno raspolaganje sa sredstvima poreznih obveznika niti je racionalno postupanje u kontekstu nedostatka raspoloživih kvadrata za stambeno zbrinjavanje mladih obitelji što će u narednom razdoblju biti prioritet predlagatelja Zakona.

Za stanove u kojima trenutno žive zaštićeni najmoprimci ostavljen je veća kvadratura jer je predlagatelj zakona svjestan da se radi o stanovima u starim zgradama s zastarjelim rasporedom prostorija i da se ne može osigurati nečelo „jedna osoba-jedna soba“ s manjom kvadraturom.

Isto tako, činjenica da će Republika Hrvatska financirati izgradnju potrebne infrastrukture ako se grade zgrade te da se u tom slučaju ne plaća komunalni doprinos.

NAJMOPRIMAC" (članak 28) koji se ne nalazi u opisu pojmovna, a nigdje nije niti definiran. Ne definira se status takvog stanara niti ugovor koji bi trebao potpisati s državom, odnosno obaveze jedne i druge strane. - nedosljedno je da se kod otkupa stana u kojem stanar sada stanuje, 65 m² može otkupiti po etalonskoj cijeni bez obzira na broj članova obiteljskog domaćinstva, dok se kod otkupa zamjenskog stana po etalonskoj cijeni može otkupiti kvadratura prema broju članova oobiteljskog domaćinstva, a ne tih istih 65m². Ili je to samo obmana da bi se po medijima moglo pisati o povoljnom otkupu 65 m², koje se de facto neće moći otkupiti, jer ogromna većina vlasnika na to ne pristaje - isto tako se po medijima navodi da će najamnina u državnom stanu biti 2 eura/m², a u članku 30 piše NAJMANJE 2 eura/m², što znači da može iznositi i 10, 20, 30 ili bilo koji iznos iznad 2 eura. Namjerno ili samo čistia aljkavost? Sve u svemu neozbiljno pripremljen Zakon, bez sagledavanja cjeline problema, nedorečen i teško provediv sa nizom i za samu državu skrivenih troškova u vidu sudskih, odvjetničkih, organizacijskih, administrativnih Ostaje dojam da se Zakon pisao samo da se riješi pritiska Odbora ministara vijeća Europe i da se vlasnicima osigura povrat stanova u što kraćem roku. Jedini način da se ovaj problem s većom vjerojatnošću riješi je da se stanarima, ako ih se već mora istjerati iz vlastitog doma, ponudi adekvatna kompenzacija u skladu sa Zakonom o prodaji stanova na kojima je postojalo stanarsko pravo i da to bude provedeno u roku 6-12 mjeseci, te da za to vrijeme zadrže status zaštićenih najmoprimaca sa propisanom zaštićenom najamninom. Na taj bi način stanari možda mogli naći njima odgovarajući stan kao, ako je to uopće moguće tako nazvati, kompenzaciju za svoj dom iz kojeg su izbačeni, a ne bi trebali iseliti u stan koji samo država smatra primjerenim, jer osim kvadrature tzv. odgovarajućeg stana biti će istrgnuti iz svoje sredine (kvarta, okoline, susjeda, prijatelja,...) u kojoj su stanovali 40, 50 .. i više godina i u su kao građani treće dobi imali pomoć i podršku. Nitko se ne pita tko je odgovoran za nestanak namjenskih sredstava od više tisuća milijuna eura kojima se brzo i efikasno mogao riješiti ovaj problem. Nadam se da ovo e-savjetovanje neće biti samo predstava za EU, nego ćete pokazati dobru volju i razumjevanje i uvažiti neke komentare te dati primjeren odgovor na svaki komentar, a ne samo napomenu "prima se na znanje" kao u prošlom savjetovanju.

Nikad, u niti jednom propisu ili relevantnoj sudskoj odluci presudi nije bio predviđen prisilni otkup stanova od vlasnika, niti je propisana kvadratura stana u kojeg bi trebao preseliti zaštićeni najmoprimac što je učinjeno ovim Prijedlogom zakona.

Do sad nije postojala mogućnost gubitka prava ako se osoba ne javi u Registar, pa je određeni broj osoba namjerno izbjegavao tu obvezu. Iz tog razloga ne postoji konačan popis svih osoba koji su zaštićeni najmoprimci u stanovima u privatnom vlasništvu.

Nejasno je kako država misli naplaćivati stanarima svoju aljkavost ako im subvencionira 50% tržišne najamnine ili omogućuje najam od 2,00 eura po metru kvadratnom ako isele u stan u vlasništvu Republike Hrvatske.

2,00 eura po metru kvadratnom je cijena koje će vrijediti u 2025. godini, a periodično će se usklađivati sa stopama inflacije kako je i navedeno u Prijedlogu zakona.

Nikad, u niti jednom propisu ili relevantnoj sudskoj odluci presudi nije bio predviđen prisilni otkup stanova od vlasnika, niti je propisana kvadratura stana u kojeg bi trebao preseliti zaštićeni najmoprimac što je učinjeno ovim Prijedlogom zakona.

Obveza je države odgovorno raspolagati sa sredstvima, a davanje pojedincu prevelikog stana po iznimno povoljnim nije odgovorno raspolaganje sa sredstvima poreznih obveznika niti je racionalno postupanje u kontekstu nedostatka raspoloživih kvadrata za stambeno zbrinjavanje mladih obitelji što će u narednom razdoblju biti prioritet predlagatelja Zakona.

Za stanove u kojima trenutno žive zaštićeni najmoprimci ostavljen je veća kvadratura jer je predlagatelj zakona svjestan da se radi o stanovima u starim zgradama s zastarjelim rasporedom prostorija i da se ne može osigurati nečelo „jedna osoba-jedna soba“ s manjom kvadraturom.

Isto tako, činjenica da će Republika Hrvatska snositi čak 50 % troškova prijelaznog zaštićenog najma (ili čak i više ako dio koji je obvezan podmiri zaštićeni najmoprimac prelazi 25% ukupnih mjesečnih prihoda domaćinstva) upravo znači da je ogroman dio tereta Republika Hrvatska preuzela na sebe.

Previđeno je da najam ne može iznositi više od 25% prihoda kućanstva čime su uzeti u

		<p>obzir i socijalni slučajevi.</p> <p>Nemoguće je vratiti vrijeme i ponoviti uvjete za otkup stanova iz 90-ih godina prošlog stoljeća, Međutim, te cijene valja usporediti s tržišnim cijenama tada koje su bile vrlo slične etalonskoj vrijednosti gradnje koja je bila osnova za izračun cijene.</p> <p>Otkup je omogućen na 20 godina bez kamata po etalonskoj vrijednosti što je vrlo povoljno i iznosi višestruko manje od najma za isti stan na tržištu (pod uvjetom da se radi o stanu primjerene kvadrature).</p>
28	<p>Ivica Marojević</p> <p>Predloženi zakon koji je pred nama prvenstveno se donosi kako bi se riješio problem obespravljenih vlasnika kojima je Europski sud za ljudska prava dosudio povredu prava vlasništva i to kroz dugi niz godina. Uz to kroz brojne presude, počevši od 2014. godine sa presudom Statileo, naložio je Republici Hrvatskoj da taj problem sistemski riješi i da se vlasnicima osigura nesmetano uživanje privatnog vlasništva kao i naknadi šteta za neprimjereno nisku najamninu koja je u višestrukom nesrazmjeru s visinom tržišne najmnine. Deset godina nakon mi se i dalje bavimo modelom kako taj problem riješiti. U narodu bi se reklo, sve će to na koncu platiti porezni obveznici. I mi vlasnici, i zaštićeni najmoprincipi ali i svi ostali građani Republike Hrvatske. I oni koji su ostvarili pravo na društveni stan, a koji su ih potom otkupili od države ali i ona velika većina građana Republike Hrvatske koja nije imala tu beneficiju, pa i danas grca u kreditima otplaćujući skupe kvadrate kupljene na tržištu.</p> <p>Pitam vas, zbog koga i za koga porezni obveznici trpe taj teret? Odgovor je jasan, zbog onih koji su dugi niz desetljeća živjeli u stanovima privatnih vlasnika za smiješne iznose takozvane najmnine. U stanovima u centrima velikih gradova, prosječne kvadrature preko 90 m2. Dobar dio njih danas raspolaže sa drugim stanovima, kućama, vikendicama, vrijednim zemljištima, pokretnom i ostalom nepokretnom imovinom, no i dalje se grčevito bore za stanove kojima su neki drugi ljudi vlasnici. Bore se da i dalje u njima žive za sitniš. Na čiji račun pitam Vas? Odgovor je opet isti, na račun poreznih obveznika. Dok država vlasnicima isplaćuje enormne iznose naknada šteta, iz zajedničkog nam državnog proračuna, ta ista povlaštena kasta hoće još, jer oni, pazite sad, imaju pravo na dom. Pitam se čiji dom? Imaju li vlasnici pravo na svoj dom kada zakasne platiti dvije ili tri rate kredita prema banci za stan koji su morali kupiti na hipoteku? Nemaju, čeka ih ovrha, jer to nije njihov dom. Nije u njihovom vlasništvu dok je pod hipotekom. Čini se da nije ni onaj koji je desetljećima u njihovom vlasništvu, a u njega ne mogu, jer zaštićeni najmoprincipi tobože imaju pravo na dom baš u tim stanovima. Nemaju pravo na dom u tuđem stanu. Nemaju pravo niti biti zaštićeni najmoprincipi ako u vlasništvu imaju nekretnine koje im mogu biti njihov dom, no i dalje se na taj institut pozivaju. Besramno. Predloženim zakonom najmoprincipi će i dalje ostati povlaštena socijalna kategorija iako su oni, potpuno očekivano, duboko nezadovoljni i konsternirani činjenicom da ih se uznemirava nakon više od</p>	<p>Primljeno na znanje</p> <p>Usvojeno u dijelu da se od 1. siječnja 2025. tržišna najamnina omogućava i vlasnicima koji vode sudske sporove.</p> <p>Zakonom o najmu stanova (NN 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18, 105/20) nije predviđeno da bi raskidni uvjet za zaštićeni najam bilo vlasništvo druge nekretnine, niti je konačno riješen neki predmet u kojem je upravo ta činjenica meritum spora (neki jesu pravomoćno, ali su vraćeni od strane Ustavnog suda na ponovno odlučivanje).</p> <p>Treba obratiti pažnju da se ovdje govori o predmetima u kojima postoji ugovor o zaštićenom najmu ili presuda koja ga zamjenjuje. Druga je stvar postupak u kojem se tek treba donijeti presuda koja zamjenjuje ugovor o najmu što je postupak koji se mora okončati prije provedbe programskih mjera.</p> <p>Iz tog razloga, u ovom Prijedlogu zakona to propisati kao raskidni uvjet ili razlog za neostvarivanje prava po ovom Zakonu je previše rizično jer bi takav zakon svakako bio predmet preispitivanja na Ustavnom sudu uz dobre šanse da bude ukinut i da cijeli postupak bude vraćen na početak.</p> <p>Što se stambenog zbrinjavanja tiče, propisano je da vlasništvo useljive nekretnine u istoj jedinici lokalne samouprave ograničava zaštićenog najmoprincipca isključivo na drugu programsku mjeru.</p>

<p>70 godina praktički besplatnog stanovanja u tuđim stanovima. Nažalost ni ovim prijedlogom zakona nisu na adekvatan način sankcionirane masovne zlouporabe instituta zaštićenog najma koji bi u svojoj osnovi trebao biti socijalna kategorija jer je većina današnjih zaštićenih najmoprimaca izuzetno dobro situirana, sa brojnim nekretninama u vlasništvu. U kritikama zakona prednjače njihovi predstavnici od kojih se neki mogu svrstati u kategoriju veleposjednika. Država umjesto da se obračuna sa takvima, dodatno prijedlogom zakona penalizira vlasnike koji su bili primorani ulaziti u sudske sporove kako bi toj istoj državi dokazali da u u pravu. Po ovom prijedlogu zakona vlasnici koji su u sporu sa zaštićenim najmoprimcem neće imati pravo niti na jednu od predloženih mjera, neće dakle imati priliku biti u takozvanom Registru, neće primati prijelaznu najamninu, za njih dakle sve ostaje po starome. Pazite sada, do okončana sudskog spora. U Hrvatskoj u kojoj sudski sporovi traju i po nekoliko desetaka godina. Zato još jednom apeliram na Vladu da ovaj problem u interesu svih građana Republike Hrvatske čim prije riješi zakonom, kako je to naložio Europski sud za ljudska prava, vlasnicima hitno omogućiti posjed njihove imovine i odmah krene sa isplatom tržišne najamnine. Bez obzira na to vodi li se sudski spor između dviju strana uključenih u ovaj problem, od stupanja zakona na snagu (odnosno uspostave predloženog Registra, koji se može uspostaviti i puno ranije od predloženog roka) do konačnog iseljenja zaštićenih najmoprimaca (detaljnije ovaj problem obrazložen je u tekstu uz članke na koje se referiram; članak 15. stavak 3. i članak 18. stavak 9.).</p>	
<p>29 DAVOR ERCEGOVIĆ</p> <p>VESNA ERCEGOVIĆ Sve promjene koje bi trebalo u prijedlogu zakona napraviti su već napisali ljudi koji su pravno stručniji od mene, pa neću ponavljati, ali par riječi o tome kako je loš ću reći. Kako vrijeme prolazi prijedlozi nacrti zakona nude sve manje i produžavaju trajanje problema u nedogled. U nekakvom „cjenkanju“ (na žalost ovdje se radi o mnogim ljudskim sudbinama), trebalo bi da se obje strane nađu na sredini, na prihvatljivim uvjetima za obje strane, a ne da je uvijek netko u neravnopravnom položaju, naravno uz pomoć države kao pravednog arbitra a koja ima moć, bez da izbjegava rješenje i lopticu već godinama baca između stanara i vlasnika, pere ruke i prazni stambeni fond, za koji odgovorni nikad nisu objasnili gdje su nestali novci koji su namijenjeni rješavanju ovog problema. U demokratskom društvu svi imaju pravo na dom, koje se ovdje ljudima i to starije životne dobi, a koji se u većini slučajeva nisu svojevrijem našli u takvom položaju, ovim prijedlogom zakona uskraćuje. Zašto uvjeti za obje strane nisu isti? Zašto uopće ovaj problem nije odavno riješen? A novci nestaju. Kad pitate vlasnike i stanare i jedni i drugi, svaki za sebe „navijaju“ i misle da su u pravu (i jesu!), a država koja je ujedno i glavni „kuhar“ ove kaše (kojoj je rok davno istekao), bi trebala kao nepristrana (a u stvari je izazivač problema, počev prvo od toga da su dozvolili nakupcima da kupuju naseljene stanove, a nisu ponudili stanarima da ih otkupe, pa do svakog pojedinačnog različitog slučaja koji se već godinama razvlače), naći rješenje koje je pravedno za obje strane, pogotovo kad je iskoristila prirodni slijed događaja i čekala da priroda učini svoje i smanji broj zaštićenih najmoprimaca na dvostruko manji. Da je prije 30 godina država pravedno reagirala i omogućila zaštićenim najmoprimcima otkup (tog ili nekog drugog stana, ovisno o dogovoru s vlasnikom) sada bi imala puno manje troškova, tako da nisu postigli puno čekajući da</p>	<p>PRIMLJENO NA ZNANJE</p> <p>Člankom 27. Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo („Narodne novine“ 43/92, 69/92, 87/92, 25/93, 26/93, 48/93, 2/94, 44/94, 47/94, 58/95, 103/95, 11/96, 76/96, 111/96, 11/97, 103/97, 119/97, 68/98, 163/98, 22/99, 96/99, 120/00, 94/01, 78/02) propisano je da se novac koji se ostvari prodajom stanova koje prodaju općina ili grad, odnosno Grad Zagreb doznačuje se u visini od 55% u državni proračun na poseban račun., a da 45% sredstava zadržava prodavatelj i koristi za rješavanje stambenih pitanja socijalno ugroženih osoba, isplatu vlasnicima stanova iz članka 34. toga Zakona i osiguranje stanova nositeljima stanarskog prava iz članka 8. ovoga Zakona.</p> <p>Zašto to pitanje riješeno, tema je razgovore s jedinicama lokalne samouprave koje to pitanje nisu riješile. Međutim, nenamjensko trošenje sredstava očito, samo po sebi, nije prekršaj ili kazneno djelo te povlači isključivo političku odgovornost aktera.</p> <p>Valja naglasiti da se Prijedlogom Zakona koji je predmet savjetovanja predviđa da su</p>

<p>većina ljudi umre. Kako izgleda, ni sada ovaj problem neće riješiti, jer će poslije ovoga uslijediti tužbe kao i na prijašnjim zakonima. Žalosno da ovaj problem rješavaju pojedinci koji se igraju sa ljudskim sudbinama obje strane, vjerojatno radi neke osobne koristi. Moje shvaćanje državnih dužnosnika je da bi trebali raditi u interesu SVIH svojih građana, zanemarujući vlastite interese, a to kod nas nije praksa. Dakle, političari SRAMITE SE!!! Omogućite onima koji su vas doveli na vlast i omogućili vama da imate i po nekoliko nekretnina da dobiju trajno rješenje za DOM, a pri tome ne mislim na dom za starije!!! Smanjite iznos za m2 na ono kako su svi u društvenim stanovima otkupljivali 90-tih, a ne na etalonsku do 35+10 m2, a ostalo po tržišnoj cijeni. Smanjite iznos tržišne najamnine koji moraju plaćati zaštićeni najmoprimci, ionako je to vaš dug, a većina ljudi su umirovljenici, koji ionako teško žive. Ako netko želi iseliti i biti isplaćen u gotovini, isplatu gotovine izvršite prije iseljavanja, a ne poslije. Ako netko želi u najam u državni stan, omogućite otkup bez dodatnih troškova poreza i za trajno. Omogućite barem 6 mjeseci rok za iseljenje. Nije lako iseliti iz stana u kojem živi obitelj od tri generacije preko 76 godina. Ne očekujete valjda da osim bez pravog doma, ostanemo i bez svojih stvari, jer nećemo imati gdje s njima. Najpoštenije bi bilo da najmoprimci ostvare svoja prava na dom na osnovu nepravedno ukinutog stečenog prava, koje se iz naziva STANARSKO PRAVO (koje je bilo pravno izjednačeno i za društvene i za privatne stanove) na čudan način pretvorilo u pravo o zaštićenoj najamnini, (isto kao što je u sadašnjem pokušaju rješavanja ovog problema nestao prvi prijedlog koji je bio bolji od ovih dalje i za vlasnike i za najmoprimce), ali isto tako da i vlasnici koji dugi niz godina nisu u posjedu svoje nekretnine napokon dođu u posjed iste. Niti jedna od ove dvije naizgled suprotstavljene strane ne smije biti oštećena u svojim pravima. Ali na žalost politika gleda samo na svoj profit, ne na ljudske sudbine, a i pojedini vlasnici i stanari gledaju na ovo kao samo njihov problem, drugu stranu isključuju. Ovo je problem sve tri strane s vlasnicima i stanarima na jednoj, a državom na drugoj strani.</p>	<p>jedinice lokalne samouprave obvezne financirati izgradnju potrebne infrastrukture ako se grade zgrade te da se u tom slučaju ne plaća komunalni doprinos.</p> <p>Nikad, u niti jednom propisu ili relevantnoj sudskoj odluci presudi nije bio predviđen prisilni otkup stanova od vlasnika, niti je propisana kvadratura stana u kojeg bi trebao preseliti zaštićeni najmoprimac što je učinjeno ovim Prijedlogom zakona.</p> <p>Obveza je države odgovorno raspolagati sa sredstvima, a davanje pojedincu prevelikog stana po iznimno povoljnim nije odgovorno raspolaganje sa sredstvima poreznih obveznika niti je racionalno postupanje u kontekstu nedostatka raspoloživih kvadrata za stambeno zbrinjavanje mladih obitelji što će u narednom razdoblju biti prioritet predlagatelja Zakona.</p> <p>Isto tako, činjenica da će Republika Hrvatska snositi čak 50 % troškova prijelaznog zaštićenog najma (ili čak i više ako dio koji je obvezan podmiri zaštićeni najmoprimac prelazi 25% ukupnih mjesečnih prihoda domaćinstva) upravo znači da je ogroman dio tereta Republika Hrvatska preuzela na sebe. Previđeno je da najam ne može iznositi više od 25% prihoda kućanstva čime su uzeti u obzir i socijalni slučajevi.</p>
<p>30 BRANKO OBRADOVIĆ</p> <p>Zaštićeni najmoprimac, Hrvatski ratni vojni invalid, više godina u sudskom sporu s najmodavkom. Kratki osvrt povodom Prijedloga nacrtu zakona o najmu stanova. Ukratko zakon je neproveden, dugi niz godina vršite izmjene i dopune zakona i to na štetu samo jedne strane. Presuda Statileo je kompromitirana, pa i istu poštujući, ne postoji srazmjer između vlasnika i zaštićenih najmoprimaca. Za odnos takav kakav kriva je država i ista bi trebala snositi posljedice kako prema vlasnicima, tako i zaštićenim najmoprimcima. Nepravda se ne može ispravljati novom nepravdom. Vlasnici i njihovi potomci temeljem stanarskog prava su u 80% slučajeva kupili društvene stanove na razdoblje od 30 godina za 10% vrijednosti stana, prvom uplatom su postali vlasnici nekretnine te su mogli raspolagati s istom, sama rata mjesečnog otkupa je bila manja nego naše plaćanje zaštićenog najma. Obešteti izvorne vlasnike i potomke je sasvim u redu. Sad vidite srazmjer u presudi Statileo: vlasnik kupnja društvenog stana, povrat vlasništva i odšteta za oduzetu nekretninu koja je korištena s jedne strane, mislim da je u redu. A sad zaštićeni najmoprimac: oduzeto stanarsko pravo, prijelaz u zaštićenog najmoprimca i sad u tržišnog postanara, bez pogleda u budućnost. Da ne spominjem plaćanje tržišne najamnine koju bi trebala država snositi u potpunosti jer nas je svih dovela u situaciju, i kupnja nekretnine po etalonskoj vrijednosti. Postoji li tu</p>	<p>PRIMLJENO NA ZNANJE</p> <p>Republika Hrvatska će snositi čak 50 % troškova prijelaznog zaštićenog najma (ili čak i više ako dio koji je obvezan podmiri zaštićeni najmoprimac prelazi 25% ukupnih mjesečnih prihoda domaćinstva) upravo znači da je ogroman dio tereta Republika Hrvatska preuzela na sebe. Previđeno je da najam ne može iznositi više od 25% prihoda kućanstva čime su uzeti u obzir i socijalni slučajevi.</p> <p>Također, Republika Hrvatska će omogućiti najam od 2,00 eura po metru kvadratnom u stanu u vlasništvu Republike Hrvatske.</p> <p>Nikad, u niti jednom propisu ili relevantnoj sudskoj odluci presudi nije bio predviđen prisilni otkup stanova od vlasnika, niti je propisana kvadratura stana u kojeg bi trebao preseliti zaštićeni najmoprimac što je učinjeno ovim Prijedlogom zakona.</p> <p>Nemoguće je vratiti vrijeme i ponoviti uvjete za otkup stanova iz 90-ih godina prošlog stoljeća, Međutim, te cijene valja usporediti s</p>

	<p>neka ravnoteža? Gdje je tu pravo na Dom? Srazmjernost ne postoji kao što je vidljivo, provedivost zakona je teško ostvariva, stanovi zamjenski ne postoje da se svi zbrinu, a guranje u drugo postanarstvo je sablazno. Sami znate kolika je prosječna mirovina i da starija populacija koristi istu ispod prosjeka dostojna čovjeka. Bilo bi dobro da kao prijedlog malo uvrstite u taj neprovediv zakon ranjive skupine građana, (korisnike socijalne pomoći, civilne i vojne invalide) Zanima me jeli je radna skupina vidila zakon o pravima Branitelja članak 37? o stambenom zbrinjavanju? Izraženo je mišljenje da se problem 19 osoba statusom HRVI-a mogao riješiti dopunom zakona o hrvatskim braniteljima. Poštujte pravo na dom za nas, pravo vlasništva za vlasnike, ne čekajte da vrijeme riješava greške koje je uzrokovala država, zakon kojim bi obje strane bile zadovoljne i provediv. U protivnom se ova zavrzlama samo oteže. Hvala Vam ako ste pročitali prijedlog i moje mišljene.</p>	<p>tržišnim cijenama tada koje su bile vrlo slične etalonskoj vrijednosti gradnje koja je bila osnova za izračun cijene.</p> <p>Otkup je omogućen na 20 godina bez kamata po etalonskoj vrijednosti za odgovarajuću površinu što je vrlo povoljno i iznosi višestruko manje od najma za isti stan na tržištu (pod uvjetom da se radi o stanu primjerene kvadrature).</p> <p>Hrvatski branitelji su stavljeni među prioritete prilikom rješavanja problema i omogućavanja odgovarajućeg smještaja.</p>
31	<p>Nevenka Napica</p> <p>ANDREJ NAPICA Istarska 4 Dubrovnik Poštovani, U članku 4. toč.2 stoji: "članovi obiteljskog domaćinstva zaštićenog najmpromca su članovi porodičnog domaćinstva bivšeg nositelja stanarskog prava u smislu Zakona o stambenim odnosima, koji su zajedno s njim u stanu stanovali od 5. studenoga 1994. do 5. studenoga 1996." Prema stanju na dan 5.studenoga 1996.godine pa sve do danas zaštićenim najmpromcima je određena visina najamnine za stan koji koriste zadnjih 27 godina (a mnogi od njih I znatno dulje). Međutim, u točki 10 istog članka uvodi se pojam "odgovarajući stan" u kojem se govori o broju osoba u kućanstvu zaštićenog najmpromca. Znači, radi se o sadašnjem broju osoba, svjesno zanemarujući činjenicu da se taj broj s vremenom mijenjao bilo zbog smrti pojedinih osoba, preseljenja ili drugog razloga zbog kojeg su neki članovi domaćinstva mijenjali mjesto stanovanja. Jasno je da se broj osoba od 1996. mogao samo smanjivati, ali stan i njegova površina se ne mijenjaju. Pojam "odgovarajući stan" koristi se u cijelom, preostalom tekstu ovog prijedloga, a iz čega se izvode sve ponuđene varijante rješenja statusa zaštićenih najmpromaca. Time se ponovno najmpromce stavlja u neravnopravan položaj u odnosu na bivše stanare određujući im npr. tržišnu cijenu eventualnog otkupa ili najamnine za površine veće od površine određene pojmom "odgovarajući stan". Ova nejednakost se ponavlja čak i u člancima 28. i 31. kada Republika Hrvatska daje zaštićenom najmpromcu odgovarajući stan u najam, odnosno kada Republika Hrvatska prodaje stan u svome vlasništvu zaštićenom najmpromcu koji već živi u tom stanu. Osim navedenog, stan od 45 m2 za dvije osobe je odgovarajući samo za bračni par odnosno za dvije osobe koje mogu zajednički koristiti spavaću sobu, ali je nedovoljan za dvije osobe koje to ne mogu (roditelj i dijete suprotnog spola) u kojem slučaju je potrebna još jedna manja soba, pa bi za ovakove slučajeve odgovarajuća površina bila najmanje 50 - 55 m2. Jednako tako i stan od 55 m2 nije dovoljan za tročlanu obitelj, jer i ovdje treba još jedna manja soba pa bi odgovarajuća površina bila 60 – 65 m2. Čl 28. brisati st 2, 3, 4 Čl.30.st3. Početnu visinu najamnine koja se propisuje odlukom ministra treba odrediti maksimalno 1 euro jer I tada bi najamnina bila veća nego što je sada u državnim stanovima. Izračun iznosa za otkup stanova mora se zasnivati na istoj formuli kao i 1994.godine time da se tako dobijeni iznos uveća za isti postotak za koji se povećala prosječna plaća državnih službenika u razdoblju od 1994. do otkupa stana.</p>	<p>PRIMLJENO NA ZNANJE</p> <p>Uzimaju se u obzir osobe koje su navedene u ugovoru ili presudi, ali i naknadno rođene osobe članovi domaćinstva ako žive u stanu.</p> <p>Obveza je države odgovorno raspolagati sa sredstvima, a davanje pojedincu prevelikog stana po iznimno povoljnim uvjetima nije odgovorno raspolaganje sa sredstvima poreznih obveznika niti je racionalno postupanje u kontekstu nedostatka raspoloživih kvadrata za stambeno zbrinjavanje mladih obitelji što će u narednom razdoblju biti prioritet predlagatelja Zakona.</p>

<p>32 Nada Rakarić</p>	<p>Kao IZVORNI vlasnik obiteljske kuće u centru Zagreba (ne postoji nikakvi 'prekupci' kako bi to neki predstavnici ZN-i htjeli 'obrnuti pilu naopako' a bez ikakve osnove i logike), kuće koja je kupljena pošteno zarađenim novcima, posuđenima od rodbine i kredita u banci a sve prije 65 godina, a u kojoj se u jednom stanu - sada već 4. generacija - nalaze ZN-i koji ne žele dogovor a niti smo pravnim putem u 50 godina suđenja (?!) uspjeli bilo što postići, jer ih država cijelo vrijeme štiti, na sve prijedloge Zakona smo ogorčeni jer je naprosto skandalozno da se i nakon osnivanja RH, i nakon primanja u EU, a i nakon deset godina od presude ESLJP-a, agonija nas vlasnika stanova oduzetih u vrijeme komunizma, nastavlja i dalje. Umjesto zakona koji konačno i pod hitno provodi u djelo presudu Statileo, stalno dobijamo sramotne pokušaje daljnje zaštite već zaštićenih ZN-a koji sva ova desetljeća žive gotovo besplatno u tuđem, dotle grade sebi vikendice, apartmane koje iznajmljuju, kupuju skupa vozila itd., a vrijeme ide i očito je da je valjda, cilj svega da konačno što više vlasnika umre... . Nije jasno kako je moguće da smo bez riješenog temeljnog pitanja - privatnog /čitaj: nepovredivog / vlasništva, uopće postali zemlja članica EU?! Ovim prijedlogom se barem priznaje da su vlasnici ti koji toliko dugo trpe - od materijalne do psihičke, pa i nažalost, fizičke štete, jer neki ZN-i ne prezaju niti od fizičkih napada - no, sve što je dulje od 12 mjeseci za rješavanje ovog relikta iz prošlosti, je puno predugo!!! Riješiti se već moglo, a sada ako već postoji imalo volje - onda riješite POD HITNO, U ROKU JEDNE GODINE MAKSIMALNO! Državnih/gradskih stanova ima praznih i prigodnih napretek, a ZN-a ima zapravo, vrlo malo (uzgred, u vezi čega se postavlja logično pitanje: radi čega se pri zadnjem nedavnom popisu stanovništva nisu postavila dva pitanja - 'Jeste li ZN?' i 'Jeste li u vlasništvu nekretnine u kojem boravi ZN?' , i najpribližnija brojka bi se znala, zar ne?). I još nešto: neka se prekine perfidno nametnuta teza kako se radi o 'sukobu dvije suprotstavljene strane', jer nas je vlasnike presuda 'Statileo' lijepo usmjerila da sve treba riješiti s državom, pa onda neka se ista ta država pobrine za 'svoje' ZN-e kako god zna, mene se kao vlasnika svoje, vlastite nekretnine, u osnovi ne tiče kako će država urediti odnose sa svojim stanarima. Samo ne na našu štetu i na štetu svih nas poreznih obveznika!</p>	<p>Primljeno na znanje</p> <p>Ovim Prijedlogom zakona se omogućava isplata solidarne naknade vlasnicima stanova.</p> <p>Prihvaćen dio da se ne razlikuju vlasnici koji vode sudske postupke od vlasnika koji iste nisu pokrenuli.</p> <p>Konačan datum završetka provedbe Zakona nije moguće propisati jer se provodi upravni postupak sa mogućnošću upravnog spora, a nakon toga i ovršni postupak ako zaštićeni najmoprimac odbija iseliti unatoč činjenici da mu je osiguran drugi odgovarajući stan.</p> <p>Do sad nije postojala mogućnost gubitka prava ako se osoba ne javi u Registar, pa je određeni broj osoba namjerno izbjegavao tu obvezu. Iz tog razloga ne postoji konačan popis svih osoba koji su zaštićeni najmoprimci u stanovima u privatnom vlasništvu.</p>
<p>33 Naida Korkut Leskovar</p>	<p>Pozdravljam konačno dočekani prijedlog Zakona čije otezanje je dodatno opteretilo vlasnike stanova i produžilo agoniju te nanijelo financijsku štetu, kako vlasnicima tako i proračunu RH i poreznim obveznicima u protekle 3 godine, dok je zaštićenima produljilo besplatan život u tuđem stanu. Konačno ste nam priznali da trpimo od 05. studenog 1996. štetu i da je iznos ogroman, a upravo taj iznos su zaštićeni uprihodili stanujući besplatno u stanovima u vlasništvu privatnih osoba, ne morajući iznajmljivati niti plaćati kredite, kao i Država koja nije angažirala predviđena sredstva za rješavanje ovog problema već za tko zna što. Mjere koje obuhvaćaju su vrlo izdašne za zaštićene najmoprimce i u potpunosti rješavaju njihovo stambeno pitanje ukoliko će Agencija raditi svoj posao efikasno i promptno što nije bio slučaj kod prošlog Zakona, te je doveo do ukidanja Zakona. Imajte na umu da su ¾ stambenog fonda činili stanovi koje su pojedinci kupili vlastitim sredstvima i da su zaštićeni najmoprimci bili povlašteni iako nisu otkupili te stanove kao oni u društvenom vlasništvu. 1. Ono što se kosi s nazivom Zakona i čl. 1 st.2 je činjenica da će Zakon stupiti na snagu</p>	<p>Primljeno na znanje</p> <p>Prihvaćeno u dijelu da se od 1. siječnja 2025. plaća tržišni najam (50% plaća zaštićeni najmoprimac, a 50% Republika Hrvatska) bez obzira je li vlasnik pokrenuo sudski spor.</p> <p>1. Siječnja 2025. prestaju odnosi zaštićenog najme i postaju odnosi privremenog zaštićenog najma, teško je zamisliti restriktivniji uvjet za prestanak tog odnosa od navedenog.</p> <p>Konačan datum završetka provedbe Zakona nije moguće propisati jer se provodi upravni postupak sa mogućnošću upravnog spora, a nakon toga i ovršni postupak ako zaštićeni najmoprimac odbija iseliti unatoč činjenici da mu je osiguran drugi odgovarajući stan.</p>

<p>početkom 2024. godine , a naplata prosječno najamnine na tržištu tek 01.01.2025. Zakon se donosi a jedan od glavnih zahtjeva ESLJP se prolongira za skoro godinu dana. Prosječna najamnina treba se plaćati od dana objave ovog zakona i po obračunu koji je opisan u čl.18 na način da zaštićeni plaća odmah 50%, a Država retrogradno po upisu u Registar ili ako Država želi može velikodušno platiti i cijelu razliku od dosadašnje zaštićene najamnine do iznosa prosječne. Dosta je bilo velikodušnosti Države prema zaštićenima na štetu vlasnika. Zakonom je predviđen Upis u Registar do 01.06.2024, a Rješenja o najamnini da se izdaju do 15.02.2025. Punih 8 mjeseci. Rješenja o iznosu prosječne najamnine se moraju izdati u roku od 8 dana od upisa u Registar. To se odnosi na Članak.19. 2. Ukinuti čl. 18 st. 9 Prosječnu najamninu trebaju primati svi vlasnici bez obzira na stanje sudskih sporova. Time se krši načelo jednakosti. Uostalom stanje je isto, dok netko živi u stanu, mora platiti najmninu, bez obzira na sudsku presudu. A ukoliko mu presuda ospori status zaštićenog najmoprimca znači da će biti nagrađen ne plaćanjem proječne najamnine. 3. Članak 15. stav 1. Obzirom na dugotrajnost sudskih sporova koji traju i preko desetljeća ovim se grupa vlasnika koja je imala opravdane razloge za spor, stavlja u nepovoljan položaj i izvan Zakona. Zakon je trebao u skladu s odredbama Ustavnog suda, kao i odlukom Vrhovnog suda u samoj prijavi u Registar uzeti u obzir i imovinsko stanje zaštićenog nositelja i članova koji su upisani u Ugovor ili u Sudskoj presudi koja mijenja Ugovor. Iz tog razloga potrebno je zamijeniti Članak 22. stav3 4. Članak 22. stav3 U slučaju da zaštićeni najmoprimac ili njegov bračni ili izvanbračni drug, ili životni partner.....potrebno je zamijeniti s "U slučaju da zaštićeni najmoprimac ili njegov bračni ili izvanbračni ili životni partner ili drugi član koji ima status zaštićenog najmoprimca u Ugovoru o zaštićenom najmu ili Sudskoj presudi koja mijenja Ugovor imaju u vlasništvu drugu useljivu nekretninu.....time bi se već pri prijavi u Registar mnogi sporovi mogli prekinuti. 5. Odrediti krajnji datum kojim zaštićeni najmoprimci gube status zaštićenog najmoprimca i prava iz Zakona o najmu stanova se ukidaju i do kojeg svi predmeti upisani u Registar moraju biti riješeni. 6. Članak 41. stavak 2 treba promijeniti u 31.12.2024. Ako Program počinje 01.01.2025. onda je logično da sav potreban materijal dobiju stranke unaprijed, a ne s mjesec dana s odgodom 7. Ispravak članak 47. stavak uzaključiti najkasnije do 31.prosinca.2025. Pa nije potrebna cijela godina da bi se započeli. Očekujemo djelotvoran, promptan i organiziran rad u provođenju mjera, jer bi svako odugovlačenje stvorilo dodatne troškove proračunu. 8. Solidarna naknada je neki izmišljeni izraz kojeg se je netko baš zgodno sjetio. Iznos te naknade je upravo smiješan. Iznos od 1 centa. S jedne strane sada priznajete da je pravo na naknadu datira od 05.studenog 1996. dok je sudska praksa svih ovih godina teškom mukom isključivo priznala tri godine od utuženja kao naknadu štete a vlasnici nisu bili u mogućnosti potraživati duži period a sada opet gurate u zastaru. Iznos 1 centa po m2 po danu ispada manji od smiješnih iznosa zaštićene najamnine. Taj iznos treba biti barem 50% tržišne najamnine i za sve vlasnike podjednako za period koji nije utužen. Netko se opet s vlasnicima poigra.</p>	<p>Ovim Prijedlogom zakona se ne utječe na pokrenute postupke naknade štete, već se omogućava isplata solidarne naknade onima koji te postupke nisu pokretali.</p>
<p>34 Izvorni vlasnik ST 2</p> <p>U prvom redu Zakonodavac treba objasniti gdje je nestao novac od otkupa stanova, čime su se prikupila značajna sredstva. Od navedenih sredstava moglo se vršiti: - isplata u okviru druge programske mjere - osigurati kupnju i</p>	<p>Primljeno na znanje</p> <p>Usvojeno u dijelu da se od 1. siječnja 2025. tržišna najamnina omogućava i vlasnicima</p>

<p>izgradnju stanova za najmoprimce u okviru treće programske mjere. Većini vlasnika je sasvim svejedno kolikim iznosom isplate, ili kolikom veličinom zamjenskog stana, će se osigurati uvjeti za vraćanje stanova vlasnicima u posjed. Vlasnici žele što prije stupiti u posjed svojih stanova !! Najmoprimce se može još više motivirati za odabir navedenih mjera, npr. može im se subvencionirati i samostalna kupnja zamjenskog stana. Dakle, nema izgovora da se prikupljenim sredstvima od otkupa ne može riješiti problem, i da se nije mogao riješiti i do sada ! Nadalje, i vlasnicima i najmoprimcima je temeljem predloženih čl. 15. st. 3. i čl. 18. st. 9. nametnuta dodatna obaveza i prolongiranje rješenja, i to treba izmijeniti na način da postupci koji su u tijeku ne utječu niti na provođenje mjera, niti na pripadajuće subvencije. RH i Zakonodavac imaju načina utvrditi imovinski status najmoprimaca, i u skladu s tim propisati potrebne uvjete. Također, trebalo bi pronaći i sankcionirati odgovorne za prodaju stanova koji su bili u vlasništvu gradova, jer su se u njih trebali preseliti najmoprimci iz privatnih stanova. Takvih 60-ak stanova je Grad Split prodao pred desetak godina.</p>	<p>koji vode sudske sporove.</p>
<p>35 Vedran Ceranić</p> <p>a) članak 5. stavak 2. – navedena odredba propisuje rok od 90 dana u kojima bi nadležni upravni sud i Visoki upravni sud Republike Hrvatske trebali donijeti odluku o tužbi, odnosno o žalbi. Navedeni rok je po svojoj prirodi instruktivan, budući da ne veže nikakve posljedice u slučaju prekoračenja roka. S obzirom na postojeće prosječno trajanje postupaka pred upravnim sudovima i Visokim upravnim sudom Republike Hrvatske, nije izgledno da će navedeni rokovi u praksi biti ispoštovani. Budući da se dio Treće programske mjere koja se odnosi na povrat posjeda stanova njihovim vlasnicima veže uz rok koji teče od pravomoćnosti, a ne izvršnosti rješenja (odredba članka 27. stavak 1. toč. 2.), izgledno je znatno produljenje rokova. b) članak 5. stavak 3. – navedena odredba propisuje kako se početak, odnosno završetak rokova može odgoditi za razdoblje trajanja upravnog spora. Povezano s komentarom navedenim pod a), izgledno je da će praksa pokazati znatno produljenje povrata posjeda vlasnicima stanova u okviru Treće programske mjere. Zbog toga se predlaže razmotriti mogućnost da rokovi iz Treće programske mjere počinju teći od izvršnosti, a ne pravomoćnosti rješenja navedenih u odredbi članka 27. stavak 1. toč. 2.) c) članak 13. stavak 5. – navedena odredba propisuje pretvaranje zaštićenog najma u najam na neodređeno vrijeme s prosječno slobodno ugovorenom najamninom u slučaju propuštanja dopunskog roka za prijavu stana u Registar uz posljednju gubitka prava vlasnika na stana na solidarnu naknadu. S obzirom na nesređeno stanje zemljišnih knjiga (nota bene, u rujnu 2022. godine je započelo javno izlaganje podataka katastarskog operata s istodobnom obnovom zemljišne knjige za k.o. Centar (Grad Zagreb)), moguće je da će u određenom broju slučajeva nastati novi postupci u kojima će se utvrđivati stvarni vlasnici stanova. Radi efektivnosti ostvarenja temeljnog prava vlasnika stanova (prava na posjed), predlaže se da se pravni odnos zaštićenog najma u ovim slučajevima pretvara u pravni odnos najma s prosječno slobodno ugovorenom najamninom, ali na određeno vrijeme bez gubitka prava vlasnika na solidarnu naknadu. Otvara se pitanje diskriminacije između dvije kategorije istih adresata u istoj pravnoj poziciji, a ovisno o formalnoj pretpostavci prijave stana u Registar. d) članak 22. stavak 3. – navedena odredba propisuje u slučaju da zaštićeni najmoprimac, odnosno drugi taksativno navedeni</p>	<p>PRIMLJENO NA ZNANJE</p> <p>Ako rokovi teku od izvršnosti, za očekivati je da će biti potrebno pokretati i ovršne postupke, koji će (opet izgledno) biti u prekidu dok se pravomoćno ne okonča upravni spor. Mišljenje je predlagatelja zakona da se tom odredbom u praksi ne bi mnogo postiglo, a otvorila bi se mogućnost počinjenja nenadoknadive štete zaštićenim najmoprimcima.</p> <p>Dan je dodatan rok od 6 mjeseci za prijavu u Registar nakon što se pravomoćno okonča spor o vlasništvu.</p> <p>Zakonom o najmu stanova (NN 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18, 105/20) nije predviđeno da bi raskidni uvjet za zaštićeni najam bilo vlasništvo druge nekretnine, niti je konačno riješen neki predmet u kojem je upravo ta činjenica meritum spora (neki jesu pravomoćno, ali su vraćeni od strane Ustavnog suda na ponovno odlučivanje).</p> <p>Treba obratiti pažnju da se ovdje govori o predmetima u kojima postoji ugovor o zaštićenom najmu ili presuda koja ga zamjenjuje. Druga je stvar postupak u kojem se tek treba donijeti presuda koja zamjenjuje ugovor o najmu što je postupak koji se mora okončati prije provedbe programskih mjera.</p> <p>Iz tog razloga, u ovom Prijedlogu zakona to propisati kao raskidni uvjet ili razlog za neostvarivanje prava po ovom Zakonu je previše rizično jer bi takav zakon svakako bio predmet preispitivanja na Ustavnom sudu uz dobre šanse da bude ukinut i da cijeli postupak bude vraćen na početak.</p> <p>Također, cilj je potaknuti takve zaštićene najmoprimce na dobrovoljno iseljenje, a ne ih usmjeriti na višegodišnje sporove čiji će</p>

<p>srodnici zaštićenog najmoprimca ima u vlasništvu drugu useljivu nekretninu u istoj jedinici lokalne samouprave u kojoj se nalazi i stan u pitanju, prema tom zaštićenom najmoprimcu se može provesti isključivo Druga programska mjera (isplata zaštićenog najmoprimca). Nije jasno zbog kojeg razloga bi se provodila isplata u slučaju da zaštićeni najmoprimac, odnosno njegov bliski srodnik, ima u vlasništvu drugu useljivu nekretninu i to još na području iste jedinice lokalne samouprave. Navedeno iz razloga, što je njihovo stambeno pitanje de facto riješeno. e) članak 51. stavak 1. toč. 2. – navedena odredba isključuje od prava na solidarnu naknadu vlasnike stanova koji su vlasništvo stekle naplatnim pravnim poslom nakon stupanja na snagu Zakona o najmu stanova, odnosno njihove pravne sljednike. Obrazloženje Prijedloga zakona navodi kako su navedene kategorije vlasnika stjecanjem prava vlasništva svjesno preuzele i poslovni rizik znajući da postojanje zaštićenog najma i nemogućnosti ulaska u neposredni posjed stana. Navedena odredba je diskriminatorna prema navedenoj kategoriji vlasnika stanova s obzirom na način stjecanja prava vlasništva, a i nepravedna je i prema vlasnicima stanova koji su bili tzv. izvorni vlasnici. Naime, ugovor o zamjeni je također naplatni pravni posao i zamisliva je situacija da su npr. dva tzv. izvorna vlasnika stana zamijenila stanove u kojima žive zaštićeni najmoprimci. Iako tzv. izvorni vlasnici, zbog stjecanja vlasništva stana naplatnim pravnim poslom (ugovorom o zamjeni) koji je sklopljen nakon stupanja na snagu Zakona o najmu stanova, takvi tzv. izvorni vlasnici stanova ostaju bez prava na solidarnu naknadu. f) članak 52. stavak 1. – navedena odredba propisuje visinu solidarne naknade koja je apsolutno nezadovoljavajuća i nije u skladu s recentnom praksom Europskog suda za ljudska prava. Obrazloženje Prijedloga zakona u tom smislu navodi kako je solidarna naknada vrsta naknade koja se isplaćuje inicijativom Republike Hrvatske onim vlasnicima koji nisu nikada potraživali naknadu štete pa zbog toga, sukladno obrazloženju, nisu bile niti zainteresirane za naknadu. Navedeni zaključak je preuranjen, nepotkrijepljen i suprotan i recentnoj praksi Ustavnog suda Republike Hrvatske u kojoj je Ustavni sud Republike Hrvatske zaključio kako se vlasnicima stanova ne može staviti na teret činjenica da nisu potraživali iznos naknade štete prije lipnja 2019. godine, budući da su tek razvojem sudske prakse Vrhovnog suda Republike Hrvatske u 2018. godini postali svjesni da takvo pravo uopće i imaju.</p>	<p>troškovi višestruko premašiti iznose predviđene drugom programskom mjerom.</p> <p>Što se stambenog zbrinjavanja tiče, propisano je da vlasništvo useljive nekretnine u istoj jedinici lokalne samouprave ograničava zaštićenog najmoprimca isključivo na drugu programsku mjeru.</p> <p>Osobe koje su naplatnim pravnim poslom nakon 5. studenoga 1996. stekle neuseljivu nekretninu morale su biti svjesne neizvjesnosti koju to sa sobom nosi i svjesno su ušle u takav rizik, ali su i kupile neuseljivu nekretninu znatno povoljnije od tržišne cijene. Stoga je neopravdano i takvim osobama isplaćivati solidarnu naknadu.</p> <p>Solidarna naknada je simbolična naknada kojom Republika Hrvatska priznaje štetu koju su vlasnici pretrpjeli. Ako će to vlasniku biti nedovoljno, ostaje mu mogućnost potraživati zadovoljštinu pred sudovima.</p>
<p>36 Radoslav Županović</p> <p>Zakonom koji se predlaže, a koji je trebao biti davnih dana izglasan, intencija bi trebala biti rješenje problema vlasnika stanova kojima je posjed dokinut, tj. stanova na kojima postoji takozvani institut zaštićenog najma. Od Republike Hrvatske to je još davne 2014. godine zatražio i Europski sud za ljudska prava i to kroz presudu Statileo, a nakon toga i kroz presude za grupu predmeta koje su osudile Republiku Hrvatsku za kršenje ljudskih prava. S obzirom da problem ni do danas nije riješen Republika Hrvatska još uvijek je pod pojačanim nadzorom Odbora ministara Vijeća Europe. Za razliku od vlasnika stanova sa institutom zaštićenog najma, kojima je ESLJP priznao kršenje ljudskih prava i naložio državi da ispravi tu povijesnu nepravdu, kroz povrat u posjed i naknadu štete, zaštićenim najmoprimcima, unatoč brojnim tužbama koje su dolazile do tog suda, nikada nije priznao njihove zahtjeve da u istim stanovima ostanu, da im država osigura pravo na otkup i sl. Time su ESLJP i Ustavni suda Republike Hrvatske zauzeli čvrst stav</p>	<p>Primljeno na znanje</p> <p>Usvojeno u dijelu da se od 1. siječnja 2025. tržišna najamnina omogućava i vlasnicima koji vode sudske sporove.</p> <p>Konačan datum završetka provedbe Zakona nije moguće propisati jer se provodi upravni postupak sa mogućnošću upravnog spora, a nakon toga i ovršni postupak ako zaštićeni najmoprimac odbija iseliti unatoč činjenici da mu je osiguran drugi odgovarajući stan.</p> <p>Do sad nije postojala mogućnost gubitka prava ako se osoba ne javi u Registar, pa je određeni broj osoba namjerno izbjegavao tu obvezu. Iz tog razloga ne postoji konačan</p>

<p>da je privatno vlasništvo neupitna i nedodirljiva kategorija, te da zaštićeni najmoprimci ni u čemu nisu diskriminirani, jer je njihov pravni položaj bitno drugačiji od ljudi koji su bili nositelji ondašnjeg stanarskog prava u društvenom vlasništvu. Kao potvrda ove tvrdnje je između ostalih i najnovija presuda ESLJP-a Trumbić protiv RH, broj zahtjeva 11514/18 donesene dana 7.11.2023. godine. Iz navedenoga proizlazi da su prigovori zaštićenih najmoprimaca u osnovi bespredmetni i pravno neutemeljeni, pa se jasno da zaključiti da bi predloženim zakonom primarno trebalo rješavati pitanje koje opterećuje vlasnike navedenih stanova koji desetljećima nisu bili u mogućnosti raspolagati svojom imovinom. Vlasnici stanova temeljem navedenog traže od Vlade Republike Hrvatske hitan povrat u posjed njihove privatne imovine, kao i isplatu tržišne najamnine svim vlasnicima, bez obzira na to vodi li se sudski spor između dviju strana uključenih u ovaj problem, od stupanja zakona na snagu (odnosno uspostave predloženog Registra, koji se može uspostaviti i puno ranije od predloženog roka) do konačnog iseljenja zaštićenih najmoprimaca (detaljnije ovaj problem obrazložen je u tekstu uz članke na koje se referiram; članak 15. stavak 3. i članak 18. stavak 9.). Zbog dugogodišnjeg odugovlačenja rješavanja ovog problema prigovor nacrtu zakona ide i u smjeru nepostojanja definiranog krajnjeg roka u kojem predmeti u obradi moraju biti dovršeni i stan brisan iz registra.</p>	<p>popis svih osoba koji su zaštićeni najmoprimci u stanovima u privatnom vlasništvu.</p>
<p>37 Ivana Pisa Anđelić</p> <p>Više od 30 godina samostalne Hrvatske niste u stanju riješiti ovaj problem koji su sve ostale socijalističke države riješile davno!!Neznam jeli u pitanju nestručnost nesposobnost ili pogodovanje nečijim interesima?Sada člankom 15.stavkom 3 želite ovaj problem i mučenje dvije kategorije svojih građana produžiti još na 10-15 godina!Više od 60 % vlasnika ili najmoprimaca imaju tužbe jedni prema drugima i ako ovaj članak ostane ovaj zakon za njih praktički ne vrijedi sljedećih tko zna koliko godina,poznavajući brzinu Hrvatskog pravosuđa!Mi vlasnici smo prisiljeni tužiti državu da bi se izborili za svoja prava a onda Općinsko državno odvjetništvo nam uzvraća da zaštićeni najmoprimci imaju imovinu ili da su prijavljeni na drugoj adresi i da se tužimo sa njima!Država sve zna i može provjerit tko posjeduje kakvu imovinu ali ne ostavljate nama da se tužimo!Samo u novinama vidite njihovi čelnici koliku imovinu imaju a bore se za ono što nikad nije bilo njihovo!!!Zato želimo da se mijenja i članak 18.stavak 9 i da ide tržišna najmnina za sve!Sve ostalo vodi prema novim tužbama šta nije nikome u interesu!!</p>	<p>Primljeno na znanje</p> <p>Usvojeno u dijelu da se od 1. siječnja 2025. tržišna najmnina omogućava i vlasnicima koji vode sudske sporove.</p>
<p>38 Slavko Alač</p> <p>Prijedlog nacrtu zakona je NEPROVEDIV, pošto predlaže postupke koji se ne mogu provesti iz sljedećih razloga: 1. Nema rokova naznačenih za realizaciju. 2. Treću programsku mjeru treba u cijelosti ukinuti jer ugrožava dom zaštićenih najmoprimaca i njihova egzistencijalna prava 3. Ne poštuje se NAČELO RAZMJERNOSTI S jedne strane, vlasnici dobivaju: -povrat stana, naknadu za izgublenu dobit, tržišnu najmninu, prilikom otkupa stana država im plaća m2 po tržišnoj cijeni. S druge strane, najmoprimci: napuštaju stan, daje im se zamjenski po etalonskoj vrijednosti m2, a ne kao i svim ostalim nosiocima stanarskog prava (također bez ikakvih rokova!??) Također, kod prodaje zaštićeni najmoprimac prima naknadu za svoj dom po etalonskoj vrijednosti m2, a ne kao vlasnici po</p>	<p>PRIMLJENO NA ZNANJE</p> <p>Konačan datum završetka provedbe Zakona nije moguće propisati jer se provodi upravni postupak sa mogućnošću upravnog spora, a nakon toga i ovršni postupak ako zaštićeni najmoprimac odbija iseliti unatoč činjenici da mu je osiguran drugi odgovarajući stan.</p> <p>U relevantnoj sudskoj praksi ne postoji pravo na dom u stanu u vlasništvu fizičke osobe.</p> <p>Isto tako, činjenica da će Republika Hrvatska snositi čak 50 % troškova prijelaznog zaštićenog najma (ili čak i više ako dio koji je</p>

<p>tržišnoj! Zaštićeni najmoprimci plaćaju 50% tržišne najamnine do useljenja u zamjenski stan? (ovo može trajati vječno jer opet - nema rokova!!) ZAKLJUČAK: Ovim „prijedlogom zakona“ se opet oduzima zaštićeni najam i zaštićene najmoprimce se pretvara u PODSTANARE! I nakraju – gdje je NAŠ NOVAC koji se izdvajao puste godine za stanogradnju?? Nažalost, ova situacija uvjetuje da se Ustavnom tužbom traži pravda i utvrđuje razmjer.</p>	<p>obvezan podmiri zaštićeni najmoprimac prelazi 25% ukupnih mjesečnih prihoda domaćinstva) upravo znači da je ogroman dio tereta Republika Hrvatska preuzela na sebe. Previđeno je da najam ne može iznositi više od 25% prihoda kućanstva čime su uzeti u obzir i socijalni slučajevi.</p> <p>Prigovore o diskriminaciji bivših nositelja stanarskih prava na stanovima u privatnom vlasništvu Europski sud za ljudska prava odbacio je kao očito neosnovane, sa sljedećim obrazloženjem (citat iz odluke Strunjak):</p> <p>„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 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.</p> <p>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.“</p> <p>Prema ocjeni predlagatelja zakona, prisiljavanje vlasnika na prodaju stanova jer netko treći ima subjektivan osjećaj da je taj sta njegov dom, ne bi bilo u skladu s praksom Europskog suda za ljudska prava.</p>
<p>39 Ivica Samardžić</p> <p>Prijedlog zakona pisan je od strane nestručnih ljudi koji sve kojih se zakon tiče stavljaju u isti koš. Tako nešto je nedopustivo jer svaki slučaj je slučaj za sebe. Govoriti o vlasništvu i nepovredivosti vlasništva, a prodavati nacionalizirane nekretnine stanarima licemjerno je i samo potvrđuje da se od samog početka ovom zahtjevnom problematikom bave osobe koje ne samo da nisu</p>	<p>PRIMLJENO NA ZNANJE</p> <p>Prigovore o diskriminaciji bivših nositelja stanarskih prava na stanovima u privatnom vlasništvu Europski sud za ljudska prava odbacio je kao očito neosnovane, sa sljedećim obrazloženjem (citat iz odluke Strunjak):</p> <p>„Sud primjećuje da su podnositelji zahtjeva uvijek bili u položaju različitom od položaja</p>

kompetentne već su i značajno potkapacitirane uz ispriku ostavljam mogućnost da se možda SAMO radi o osobama koje su zakone prilagođavale osobnim interesima i potrebama NEKIH . Država je morala kao PRAVA država na sebe preuzeti odgovornost od samog početka kada je krenula prodaja stanova na kojima postoji stanarsko pravo tj. svi stanari su na isti način morali konzumirati svoja stečena imovinska prava (stanarsko pravo). Novac od prodaje stanova na kojima postoji stanarsko pravo u iznosu od cca 2 milijarde € (budući da je podatak o iznosu dobivenom od otkupa stanova od 1 milijardu 360 milijuna € vezan za uplate do 2005 godine, a obročna otplata je išla i više od 10 godina iza toga) zakonski je reguliran kome, na koji način u kojem postotku i u koju svrhu pripada. Stoga iznos od 107 milijuna € kojim se hvale oni koji zauzimaju javni prostor govori da su i stanari i vlasnici zakinuti za stotine milijuna € koje su država i jedinice lokalne samouprave prikupile od prodaje stanova na kojima postoji stanarsko pravo. Ne poštujući zakone koje je sama donosila država pokazuje koji je kapacitet i dignitet ljudi koji su bili zaduženi za provedbu tih zakona. Drugim riječima gospodo Vi koji krojite ljudske sudbine vratite novac koji ste uzeli u iznosu koji je predviđen ZAKONOM koji ste sami donijeli i ova će priča konačno dobiti normalan kraj za one koji su preživjeli ovu 30-godišnju golgotu i maltretiranje sa strane Vas i Vaših političkih prednika.

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 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.“.

Prema ocjeni predlagatelja zakona, prisiljavanje vlasnika na prodaju stanova jer netko treći ima subjektivan osjećaj da je taj stan njegov dom, ne bi bilo u skladu s praksom Europskog suda za ljudska prava.

Člankom 27. Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo („Narodne novine“ 43/92, 69/92, 87/92, 25/93, 26/93, 48/93, 2/94, 44/94, 47/94, 58/95, 103/95, 11/96, 76/96, 111/96, 11/97, 103/97, 119/97, 68/98, 163/98, 22/99, 96/99, 120/00, 94/01, 78/02) propisano je da se novac koji se ostvari prodajom stanova koje prodaju općina ili grad, odnosno Grad Zagreb doznačuje se u visini od 55% u državni proračun na poseban račun., a da 45% sredstava zadržava prodavatelj i koristi za rješavanje stambenih pitanja socijalno ugroženih osoba, isplatu vlasnicima stanova iz članka 34. toga Zakona i osiguranje stanova nositeljima stanarskog prava iz članka 8. ovoga Zakona.

Zašto to pitanje riješeno i jesu li sredstva potrošena namjenski za neku drugu predviđenu svrhu, tema je razgovore s jedinicama lokalne samouprave koje to pitanje nisu riješile. Međutim, nenamjensko trošenje sredstava očito, samo po sebi, nije prekršaj ili kazneno djelo te povlači isključivo političku odgovornost aktera.

		<p>Valja naglasiti da se Prijedlogom Zakona koji je predmet savjetovanja predviđa da su jedinice lokalne samouprave obvezne financirati izgradnju potrebne infrastrukture ako se grade zgrade te da se u tom slučaju ne plaća komunalni doprinos.</p>
<p>40</p>	<p>Udruga vlasništvo i posjed</p> <p>Udruga Vlasništvo i posjed svojim komentarima na zakonski prijedlog želi nastaviti svoju konstruktivnu ulogu u definiranju finalnog prijedloga, na isti način kao što smo sudjelovali u procesu njegovog uobličavanja u okviru radne skupine. Stoga je potrebno još jednom naglasiti osnovne činjenice: Uobičajena sintagma koja se uvijek naglašava je 'problem zaštićenih najmoprimaca' što je u osnovi netočno. Ovdje se radi o problemu vlasnika kojima je uslijed zločinačkih komunističkih zakona oduzet posjed nekretnina u vlasništvu, a nevjerojatna je činjenica da se ta situacija otegnula do danas. Europski sud za ljudska prava je to potvrdio još 2014. godine presudom Statileo nakon koje je uslijedilo niz presuda u grupi predmeta koje su osudile Republiku Hrvatsku za kršenje ljudskih prava, zbog čega RH i danas pod pojačanim nadzorom Odbora ministara Vijeća Europe te zbog toga trpi političku i financijsku štetu. Unatoč brojnim tužbama koje su najmoprimci uputili ESLJP-u, nikada nisu dobili ni jednu presudu u svoju korist što se temelji na čvrstom stavu ESLJP-a i civilizirane Europe da je privatno vlasništvo nedodirljiva kategorija te da je poštivanje vlasništva i vlasničkih prava jedan od temelja moderne civilizacije. Prema stavu ESLJP-a kao i Ustavnog suda RH zaaštićeni najmoprimci nisu ni u čemu diskriminirani jer je njihov pravni položaj bitno drugačiji od ljudi koji su bili nosioci stanarskog prava u društvenom vlasništvu, što je navedeno čak i u Ustavu SFRJ. Stoga se ovim zakonom primarno treba riješiti problem vlasnika koji desetljećima nisu u mogućnosti slobodno raspolagati nekretninama u svom vlasništvu. Udruga Vlasništvo i posjed podržava donošenje zakona iako držimo da se njime u svakom segmentu maksimalno pogoduje najmoprimcima. Bez nabiranja svih benefita koji su predviđeni za najmoprimce, želimo naglasiti činjenicu da vlasnici dobivaju teoretsku mogućnost povrata posjeda nekretnina, upitnu tržišnu najamninu koja prema prijedlogu počine tek od 2025. godine i simboličnu naknadu za desetljećima dug prinudni najam okupiranih privatnih stanova. Za vlasnike nije predviđena nikakva dodatna kompenzacija za dugogodišnju devastaciju njihove imovine u vidu subvencioniranih kredita za obnovu, određenih poreznih olakšica itd. Država je ta koja je vlasnike zakidala i ograničavala im posjed kao i tržišnu najamninu, dakle kršila temeljna ljudska prava pa je bilo za očekivati da će vlasnicima biti ponuđen bar neki suvisli vid kompenzacije za učinjeno nasilje. Umjesto toga, najmoprimcima se pogoduje u svakom segmentu rješavanja 'njihovog problema', pa će u provedbi ovog zakona najmoprimci i dalje ostati povlaštena socijalna kategorija iako su oni, potpuno očekivano, duboko nezadovoljni i konsternirani činjenicom da ih se uznemirava nakon više od 70 godina praktički besplatnog stanovanja u tuđim stanovima. Zakonom nisu na adekvatan način sankcionirane ni masovne zlouporade instituta zaštićenog najmoprimstva koji bi u svojoj osnovi trebao biti socijalna kategorija jer je većina današnjih zaštićenih najmoprimaca</p>	<p>PRIMLJENO NA ZNANJE</p> <p>Konačan datum završetka provedbe Zakona nije moguće propisati jer se provodi upravni postupak sa mogućnošću upravnog spora, a nakon toga i ovršni postupak ako zaštićeni najmoprimac odbija iseliti unatoč činjenici da mu je osiguran drugi odgovarajući stan.</p> <p>1. Siječnja 2025. prestaju odnosi zaštićenog najme i postaju odnosi privremenog zaštićenog najma, teško je zamisliti restriktivniji uvjet za prestanak tog odnosa od navedenog.</p> <p>Od 1. siječnja 2025. vlasniku se plaća tržišni najam (50% plaća zaštićeni najmoprimac, a 50% Republika Hrvatska) bez obzira je li vlasnik pokrenuo sudski spor.</p>

<p>izuzetno dobro situirana, sa brojnim nekretninama u vlasništvu. U kritikama zakona prednjače njihovi predstavnici od kojih se neki mogu svrstati u kategoriju veleposjednika. U cilju osporavanja zakona stanarske udruge naglašavaju povredu univerzalnog konvencijskog prava, odnosno 'prava na dom' koji pogrešno i bezuvjetno tumače u svoju korist, iako pravna situacija odudara od njihovih tumačenja. Kao potvrda ove tvrdnje je i najnovija presuda ESLJP-a Trumbić protiv RH, broj zahtjeva 11514/18 donesene dana 7.11.2023. godine, kojom je zaštićeni najmoprimac koji se proširio na potkrovlje izgubio 'pravo na dom' pozivajući se na trajnu povezanost sa tim prostorom jer je potkrovlje koristio više desetljeća. Upravo ta 'trajna povezanost' je i glavni argument stanarskih udruga, međutim i iz ove najnovije presude ESLJP-a proizilazi da se ovaj argument ne primjenjuje automatski na pravo na dom u privatnom stanu. Stoga držimo da su prigovori zaštićenih najmoprimaca u osnovi bespredmetni i pravno neutemeljeni. Osnovni prigovor naše udruge osnosi se na izostanak krajnjeg roka u kojem predmeti u obradi moraju biti dovršeni i stan brisan iz registra. Taj rok bi trebao biti isti za sve predmete i tekao bi od administrativnog početka provedbe odabranih mjera što bi u velikoj mjeri doprinjelo pravnoj sigurnosti kako vlasnika tako i najmoprimaca. Držimo da taj rok treba biti administrativno ograničen na maksimalno 24 mjeseca. Naravno, svima je u interesu da to bude kraći period unutar zadanog roka, ali njegov izostanak ostavlja brojne nedoumice o provedbi zakona. Stoga predlažemo zakonodavcu da ovaj rok propiše unutar postojećih članaka ili uvođenjem novog. Uz navedeno, Udruga Vlasništvo i posjed predlaže i druge korekcije prijedloga zakona što je obrazloženo u tekstu uz članke na koje se referiramo.</p>	
<p>41 UDRUGA STANARA GRADA SPLITA</p> <p>Poštovani, U ime preko 400 obitelji bivših nositelja stanarskog prava tzv. zaštićenih najmoprimaca koje žive u gradovima Splitu i Dubrovniku, dostavljamo svoje mišljenje i osnovne primjedbe na Prijedlog zakona o načinu izvršenja presuda Europskog suda za ljudska prava u skupini predmeta Statileo protiv Hrvatske (br. 12027/10) i odluke Ustavnog suda Republike Hrvatske broj: U-I-3242/2018 i dr.</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Na početku odmah želimo naglasiti da je stanarsko pravo koje nam je oduzeto imovinsko pravo te da je problem država, a ne vlasnici i stanari. <input type="checkbox"/> Ujedno po tko zna koji put postavljamo pitanje gdje su nestali novci od otkupa stanova namijenjeni rješenju našeg problema. <input type="checkbox"/> Slučaj Statileo na koji se zakon poziva i čije ime nosi je bezočno kompromitiran upletenošću aktera u sukobu interesa i nipošto nije smio postati platforma na kojoj se gradi. <p>Cjeloviti tekst predloženog zakona smatramo neprihvatljivom, a posebno Članke zakona koje navodimo u daljnjem tekstu i za koje smatramo da su na način na koji su predloženi neprovedivi. Članak 18. stavak 1. mijenjati da glasi: (1) Ako je stan upisan u Registar sukladno članku 15. ovoga Zakona, od 1. siječnja 2025., odnosno od dana kada počinje provedba Programa do ispisa stana iz Registra, započinje novi pravni odnos prijelaznog zaštićenog najma u kojem je privremeni zaštićeni najmoprimac dužan vlasniku plaćati 20 % iznosa prosječne najamnine, a Republika Hrvatska preostalih 80 %. OBRAZLOŽENJE: obveza najmoprimca u iznosu od 50% tržišne najamnine je prevelika jer se radi o nerealnom teretu za stanove koji nisu primjereni tolikoj cijeni najma na tržištu. Isti su godinama neodržavani, a imamo i stanova u kojima nema ni tekuće</p>	<p>PRIMLJENO NA ZNANJE</p> <p>Člankom 27. Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo („Narodne novine“ 43/92, 69/92, 87/92, 25/93, 26/93, 48/93, 2/94, 44/94, 47/94, 58/95, 103/95, 11/96, 76/96, 111/96, 11/97, 103/97, 119/97, 68/98, 163/98, 22/99, 96/99, 120/00, 94/01, 78/02) propisano je da se novac koji se ostvari prodajom stanova koje prodaju općina ili grad, odnosno Grad Zagreb doznačuje se u visini od 55% u državni proračun na poseban račun., a da 45% sredstava zadržava prodavatelj i koristi za rješavanje stambenih pitanja socijalno ugroženih osoba, isplatu vlasnicima stanova iz članka 34. toga Zakona i osiguranje stanova nositeljima stanarskog prava iz članka 8. ovoga Zakona.</p> <p>Zašto to pitanje riješeno, tema je razgovore s jedinicama lokalne samouprave koje to pitanje nisu riješile. Međutim, nenamjensko trošenje sredstava očito, samo po sebi, nije prekršaj ili kazneno djelo te povlači isključivo političku odgovornost aktera.</p> <p>Prigovore o diskriminaciji bivših nositelja stanarskih prava na stanovima u privatnom vlasništvu Europski sud za ljudska prava odbacio je kao očito neosnovane, sa sljedećim obrazloženjem (citat iz odluke Strunjak):</p> <p>„Sud primjećuje da su podnositelji zahtjeva</p>

vode ni sanitarnog čvora. Vjerovali ili ne istina je. Kad se tome pridoda činjenica da je kategorija zaštićenih najmoprimaca u najvećem broju slučajeva populacija starije životne dobi, umirovljenici s malim mirovinama, opravdano postavljamo pitanje koliko je predloženo plaćanje 50 % tržišne najamnine realno i provedivo.

DRUGA PROGRAMSKA MJERA Članak 22. Stavak 1. mijenjati da glasi: U okviru druge programske mjere, zaštićeni najmoprimac ima pravo na isplatu novčanog iznosa u visini od 85 % tržišne vrijednosti po metru kvadratnom stana u kojem živi s članovima svoga domaćinstva, a u zamjenu za prestanak statusa zaštićenog najmoprimca, iseljenja iz stana te 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.

Članak 22. stavak 2. mijenjati da glasi: Tržišnu vrijednost stana po m² za provedbu druge programske mjere utvrđuje stalni sudski vještak za procjenu vrijednosti nekretnina.

Članak 23., 24., 25. i 26. Stavke u ovom člancima potrebno je izmijeniti sukladno predloženoj izmjenami u članku 22.

Stavak. 1 OBRAZLOŽENJE: Ovom izmjenom bi se zaštićenom najmoprimcima (bivšim nositeljima stanarskog prava) omogućilo da na tržištu kupe stan pod uvjetima pod kojima su nositelji stanarskog prava na stanovima u društvenom vlasništvu otkupili svoje stanove, a to je bilo za max. 15 % tadašnje tržišne vrijednosti stana. Dodatni razlog za promjenu stoji i u činjenici da je za taj isti stan država vlasniku spremna isplatiti 100 % tržišne vrijednosti (mjera 4. i mjera 5.) dok se u zamjenu za iseljenje zaštićenom najmoprimcu nesrazmjerno nudi izrazito manje, odnosno etalonska cijena po m² koja nije ni blizu dostatna zaštićenom najmoprimcu za kupnju stana na tržištu. Bitno je naglasiti i to da presuda Vrhovnog suda RH br. GZ 801/70-5 kaže da je stanarsko pravo imovinsko pravo pa protupravni gubitak ovog prava ima posljedicu naknade štete u visini tržišne vrijednosti stana.

TREĆA PROGRAMSKA MJERA Članak 28. stavak 1. U prijedlogu zakona nigdje se ne navodi koji su to razlozi za oslobodjenje Republike Hrvatske od obveze davanja bivšem zaštićenom najmoprimcu u najam odgovarajućeg stana u svom vlasništvu ??? Članak 28. stavak 2. 3. i 4. **BRISATI OBRAZLOŽENJE:** - Ovako napisani stavci 1. 2. 3. i 4. članka 28., zaštićenog najmoprimca stavlja u krajnje nepovoljan položaj te mu ne garantiraju pravnu sigurnost stanovanja i pravo na dom. Poznato je da je na slobodnom tržištu praktično nemoguće pronaći stan za dugoročni najam odnosno najam na neodređeno vrijeme, a pogotovo u jedinicama lokalne samouprave koje graniče s obalom Jadranskog mora. U slučaju prihvaćanja treće programske mjere od strane zaštićenog najmoprimca ista je održiva jedino ako se RH zakonom obveže da neće iseliti stanara prije nego mu osigura zamjenski stan u kojem će plaćati zaštićenu najamninu i moći ga otkupiti pod uvjetima pod kojima su bivši nositelji stanarskog prava otkupljivali stanove u društvenom vlasništvu na temelju Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo. Ovakav prijedlog koji je ponuđen je zapravo isključivo oslobađanje stana za vlasnika, a iseljenje stanara u nesigurnu tržišnu podstanarsku zonu koja je sve a ne dom. Zaštićeni najmoprimac bi trebao ostati u svom stanu sve dok Republika Hrvatska ne ispuni obvezu iz stavka 1. članka 28. i ponudi mu drugi stan bilo da se radi o stanu u vlasništvu Republike Hrvatske, jedinice lokalne samouprave ili stanu privatnog vlasnika s kojim Republika Hrvatska ima ugovor o neograničenom najmu. Načinom kako je predloženo

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 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.“.

U relevantnoj sudskoj praksi ne postoji pravo na dom u stanu u vlasništvu fizičke osobe.

Republika Hrvatska subvencionira 50% tržišne najamnine ili omogućuje najam od 2,00 eura po metru kvadratnom ako ise u stan u vlasništvu Republike Hrvatske. Stav je predlagatelja zakona da 50% najamnine nije prevelik teret, a osobito ako se uzme u obzir da je maksimum ograničen na 25% prihoda članova domaćinstva.

Činjenica da će Republika Hrvatska snositi čak 50 % troškova prijelaznog zaštićenog najma (ili čak i više ako dio koji je obvezan podmiri zaštićeni najmoprimac prelazi 25% ukupnih mjesečnih prihoda domaćinstva) upravo znači da je ogroman dio tereta Republika Hrvatska preuzela na sebe.

Ako u stanu nema tekuće vode, onda je potpuno neracionalno da bilo tko u 21. stoljeću u tom stanu živi i da to država još subvencionira. Takve osobe su kandidati za programsku mjeru 3.

Ne postoji presuda niti Europskog suda za ljudska prava niti Ustavnog suda da bi

	<p>Republika Hrvatska na zaštićenog najmoprimca ponovno stavlja prekomjerni teret odnosno gura ga na nesigurno tržište slobodnog najma gdje u bilo kom momentu može doći u situaciju da ga novi najmodavac izbaci iz stana. Članak 31. stavak 2. mijenjati da glasi: Povlašteni uvjeti iz stavka 1. ovog članka određuju se tako da se kupoprodajna cijena stana utvrđuje na način na koji se utvrđivala otkupna cijena stana u Zakonu o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo iz 1992. godine. Članak 31. stavci 3., 4., 5. i 6 brisati. OBRAZLOŽENJE: Ovom izmjenom zaštićenim najmoprimcima bi se omogućila kupnja stana pod istim uvjetima pod kojima su u Republici Hrvatskoj svoje stanove otkupili ostali nositelji stanarskog prava. Sve drugo predstavlja nesrazmjer odnosno stavljanje prevelikog tereta na zaštićenog najmoprimca u odnosu na Republiku Hrvatsku i vlasnike stanova. Članak 38. stavak 1 mijenjati da glasi: Kupoprodajna cijena stana utvrđuje na način na koji se utvrđivala otkupna cijena stana u društvenom vlasništvu u Zakonu o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo iz 1992. godine. Članak 38. Stavci 2., 3., 4., 5 i 6 brisati OBRAZLOŽENJE: Ovom izmjenom zaštićenim najmoprimcima bi se omogućila kupnja stana pod istim uvjetima pod kojima su u Republici Hrvatskoj svoje stanove otkupili ostali nositelji stanarskog prava. Sve drugo predstavlja nesrazmjer odnosno stavljanje prevelikog tereta na zaštićenog najmoprimca u odnosu na Republiku Hrvatsku i vlasnike stanova. Članak 42., stavak 3. Nejasno je što se događa ako se zaštićeni najmoprimac odluči za ponuđenu mogućnost kupnje stana u kojem stanuje, a vlasnik to ne želi. Nejasno je što je u tom slučaju s mogućnošću da najmoprimac rješava status putem treće ili druge mjere ? Zaključak: Sve gore navedene primjedbe su samo dio onoga što u zakonu treba mijenjati te se nadamo da će se to i dogoditi. U suprotnom ćemo kao udruga i pojedinci ponovno zatražiti procjenu ustavnosti navedenog prijedloga jer ako netko živi toliko godina u jedinom domu kojeg ima i poznaje, onda nema te sile koja će mu objasniti da to nije njegov dom i da ga pod uvjetima predviđenim ovim prijedlogom zakona može tek tako zamijeniti za bilo koji drugi. Za Udruge stanara grada Splita i Dubrovnika Iva Tukić, predsjednica Udruge stanara grada Splita</p>	<p>stanarsko pravo predstavljalo imovinsko pravo, niti je jasno što bi ta fraza trebala značiti i koliko bi to pravo vrijedilo. Očita je namjera da se pravo zaštićenog najma (ili bivše stanarsko pravo) izjednači u materijalnoj (novčanoj) vrijednosti s pravom vlasništva za što ne postoji uporište niti u jednom pozitivnom propisu niti u jednoj relevantnoj sudskoj odluci.</p> <p>Ideja da bi trebalo uzeti u obzir kvadraturu koju sada koriste zaštićeni najmoprimci, a koja prelazi njihove objektivne potrebe, i dati im upravo stan te kvadrature nije predviđena, niti propisna, niti obećana u niti jednom trenutku. Treba jasno razlikovati stambeno zbrinjavanje od neopravdanog bogaćenja na institutu zaštićenog najma.</p> <p>Do trenutka iseljenja zaštićenog najmoprimca Republika Hrvatska će raspolagati s dovoljnim brojem odgovarajućih stanova.</p> <p>Nemoguće je vratiti vrijeme i ponoviti uvjete za otkup stanova iz 90-ih godina prošlog stoljeća, Međutim, te cijene valja usporediti s tržišnim cijenama tada koje su bile vrlo slične etalonskoj vrijednosti gradnje koja je bila osnova za izračun cijene.</p> <p>Obveza je države odgovorno raspolagati sa sredstvima, a ovakvo postupanje nije odgovorno raspolaganje sa sredstvima poreznih obveznika niti je racionalno postupanje u kontekstu nedostatka raspoloživih kvadrata za stambeno zbrinjavanje mladih obitelji što će u narednom razdoblju biti prioritet predlagatelja Zakona.</p> <p>Otkup je omogućen na 20 godina bez kamata po etalonskoj vrijednosti što je vrlo povoljno i iznosi višestruko manje od najma za isti stan na tržištu (pod uvjetom da se radi o stanu primjerene kvadrature).</p> <p>Ako vlasnik ne želi prodati svoj stan, zaštićeni najmoprimac ima pravo izbora između druge i treće programske mjere.</p>
42	<p>Ana Nikolić</p> <p>Poštovani, pod pretpostavkama primjerenim demokratskom društvu utemeljenom na vladavini prava slažem se kako ovaj zakon treba omogućiti „obeštećenje vlasnika stanova zbog prekomjernog ograničenja njihovog prava vlasništva na stan“. No, smatram kako je, radi zaštite te države i ogromne mase novca poreznih obveznika koji će platiti rješenje ovog desetljećima dugog problema, potrebno napraviti distinkciju između različitih skupina „vlasnika“. Naime, i dosadašnji zakoni razlikovali su više kategorija vlasnika kada pravo vlasništva na stanu oduzetom nacionalizacijom i pravo vlasništva na stanu oduzetom konfiskacijom nisu tretirali na isti način. (Vlasnici</p>	<p>PRIMLJENO NA ZNANJE</p> <p>Prigovore o diskriminaciji bivših nositelja stanarskih prava na stanovima u privatnom vlasništvu Europski sud za ljudska prava odbacio je kao očito neosnovane, sa sljedećim obrazloženjem (citat iz odluke Strunjak):</p> <p>„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</p>

nacionaliziranih stanova imali su pravo samo na minimalno novčano obeštećenje, a stanari u takvom stanu dobili su pravo na otkup stana. Vlasnicima konfisciranog stana, pak, vraćen je stan i sada bi ih trebalo obeštetiti tržišnom vrijednošću stana ili povratom imovine, a stanarima je oduzeto stečeno pravo.) U tom smislu, a in bona fide, ovaj zakon trebao bi ispraviti nepravdu nanесenu vlasnicima oduzete imovine, ali i stanarima kojima je oduzeto stečeno pravo. U Registru stanova koji se ovim zakonom predviđa izraditi, potrebno je definirati 3 različite grupe vlasnika i u skladu s činjenicama rješavati problem. Navest ću te 3 kategorije:

1. Vlasnici koji nikada ni na koji način nisu obeštećeni za oduzimanje imovine Ovi vlasnici trebaju biti obeštećeni u visini sadašnje tržišne vrijednosti njihove nekretnine ili vraćanjem nekretnine u posjed. „Zaštićeni najmoprimac“ trebao bi biti obeštećen na isti način.

2. Vlasnici kojima stan nije oduzet, već su samovoljno, prema svojim potrebama, u SFRJ mijenjali svoj privatni stan za drugi na prostoru bivše države i koji su kasnije u RH otkupili društveni ili nacionalizirani stan (što im je Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo omogućavao jedino u slučaju da je u njihovom privatnom stanu „zaštićeni najmoprimac“ tj. da je stan neuseljiv.) Ova kategorija vlasnika obeštećenje bi dobila u visini one sume koju su izdvojili za otkup stana ili za koju su oštećeni (uvećeno za inflaciju).

3. Vlasnici - prekupci stanova sa „zaštićenim najmoprimcem“ koji su kupili neuseljiv stan po izuzetno niskim cijenama. Ova kategorija svjesno je ušla u rizik kupovine ovakve nekretnine prije donošenja bilo kakvog zakona i svjesno je kalkulirala te im država ne duguje obeštećenje. Svoju situaciju uzrokovali su sami, a nisu u nju dovedeni kao dionici u prošle dvije kategorije. U najboljem slučaju trebali bi biti obeštećeni za iznos koji su uložili. I u drugom i u trećem slučaju „zaštićeni najmoprimac“ trebao bi ostati u svom domu i dobiti pravo na otkup tog stana po kriterijima po kojima su građani otkupljivali nacionalizirane i društvene stanove (bez reguliranja broja kvadrata ili kalkuliranja tržišne cijene).

Kada bi se ovaj zakon pisao imajući u vidu da tek mali dio vlasnika jesu oni koji nikada nisu obeštećeni za nanесenu štetu i da su građani RH na neki način obeštetili jedan veliki dio vlasnika stanova, suma novca poreznih obveznika koju će biti potrebno uložiti za rješavanje problema „zaštićenih najmoprimaca“ bila bi daleko manja od ove koja je predviđena ovakvim zakonom. Kako bih demonstrirala važnost distinkcije različitih grupa vlasnika, navest ću primjer: Izvornoj vlasnici stana u kojem živi član moje obitelji (a u koji je nekoć bio i moj dom) stan nije oduzet, već je zamjenom stanarskih prava preselila u odgovarajući trosobni društveni stan i ostao nominalni vlasnik stana kojeg je mijenjao. Nasljednicima te vlasnice, sadašnjim vlasnicima, ostao je ovaj stan od 75 m² u nominalnom vlasništvu, sa stanarom koji je imao stanarsko pravo. U vrijeme otkupa stanova devedesetih ta nasljednica izvorne vlasnice je živjela s drugom bakom u nacionaliziranom stanu. Od bake je naslijedila stanarsko pravo u tom stanu i po Zakonu o otkupu stanova na kojima postoji stanarsko pravo, kao samac, sa svojih 27 godina, za 10 000E otkupila je stan od 85 m² koji sada vrijedi 350 000 eura. Ovo pravo po tom zakonu imala je samo zato što je njen privatni stan (ovaj u kojem smo mi) nastanjen „zaštićenim najmoprimcem“. Da nije, ne bi mogla otkupiti taj stan. Ne znam je li jasno kako je ovo treći stan kojim će sada ova nasljednica biti obeštećena??? (zamijenjeni, nacionalizirani i

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.“.

Prema ocjeni predlagatelja zakona, prisiljavanje vlasnika na prodaju stanova jer netko treći ima subjektivan osjećaj da je taj sta njegov dom, ne bi bilo u skladu s praksom Europskog suda za ljudska prava.

Prema ocjeni predlagatelja zakona, ograničenje prava vlasnika jer u jednom trenutku kupio neuseljiv stan ne bi bilo u skladu s praksom Europskog suda za ljudska prava jer je vlasnik imao pravo legitimno očekivati da će problem biti riješen do 2024.

Isto tako, ograničavanje prava vlasništva osobi koja je 1990-ih otkupila društveni stan, prema ocjeni predlagatelja zakona, nije u skladu sa Ustavom Republike Hrvatske niti je u skladu s Europskom konvencijom o zaštiti ljudskih prava i temeljnih sloboda.

Činjenica da će Republika Hrvatska snositi čak 50 % troškova prijelaznog zaštićenog najma (ili čak i više ako dio koji je obvezan podmiri zaštićeni najmoprimac prelazi 25% ukupnih mjesečnih prihoda domaćinstva) upravo znači da je ogroman dio tereta Republika Hrvatska preuzela na sebe.

<p>sada naš) Istovremeno, vlasnici tog nacionaliziranog stana kojeg je vlasnica našeg otkupila, željeli su povrat svoje obiteljske nacionalizirane imovine, ali su izgubili spor u Strasbourgu 2013.g. jer su hrvatski zakoni legalizirali ovaj apsurd. Jedan vlasnik može dobiti nazad svoj stan, drugi ne može, iako je prvi samoinicijativno otišao iz svog stana, a drugome je oduzet nacionalizacijom. U svakom slučaju, vlasnica našeg stana već je obeštećena jer joj je dato pravo otkupa nacionaliziranog stana jer je njen neuseljiv. Po Statileovom zakonu država sada mom vlasniku duguje stan i tržišnu najamninu. Ona je uvijek u pravu i kao vlasnik i kao stanar u tuđem stanu. Mojoj obitelji, pak, država ovim prijedlogom zakona nudi razne opcije rješenje problema: osiguran smještaj u domu, plaćanje tržišne najmnine, subvenciju pola tržišne najmnine dok čekamo stan koji ćemo otkupiti, ili pak možemo dobiti 40 000 eura za renovaciju stana kojeg nemamo i izaći iz ovog. Vjerujem da nemam nerealna očekivanja (kako navodite) s obzirom na opisanu situaciju i na to da sam ja oštećena strana, kada očekujem sljedeće: Završite ovu agoniju i poštenom odštetom stimulirajte stanara u drugoj mjeri koju navodite, treću mjeru provedite u što kraćem roku, stanara pri kupnji stana oslobodite plaćanja poreza, a tržišnu najamninu neka plaća država ako smatra da je ona neophodna i zakonita, jer je država krivac što smo i mi i vlasnici 30 godina svog života proveli iščekujući rješenje ovog problema!</p>	
<p>43 Višnja Kabalin Borenić</p> <p>U čitavoj ovoj pravnoj zavrzlamu, potrebno je početi od jedne jedine činjenice. Tko su suprotstavljene strane. To nisu vlasnici stanova i najmoprimci u stanovima u privatnom vlasništvu. I jedni i drugi zapravo se nalaze na istoj strani. I jedni i drugi trpe posljedice postupanja države koja se ponovno pokušava nečasno izvući od svoje odgovornosti. Časno ili nečasno, nije važno, zar ne? Ali hoće li ovaj degradirajući i diskriminirajući prijedlog zakona proći test ustavnosti? Uzmimo u razmatranje argumentaciju Ustavnog suda u vezi Zakona o najmu stanova 96: Ustavni sud 1998. zahtijeva određenu kompenzacijsku mjeru za nosioce stanarskog prava u stanovima u privatnom vlasništvu: neograničeno trajanje najma, zaštićena najamnina i restriktivni uvjeti otkaza tog najma iz Zakona o najmu stanova 96. Iako Zakon o najmu iz 96 zbog "kompenzacijskih" mjera Ustavnog suda iz 1998. nije pao na Ustavnom sudu, one nipošto nisu otklonile nepravdu te je diskriminacija i muka određenog broja nosioca stanarskog prava nastavljena. Ovaj Zakon pak ukida neograničeno trajanje najma, zaštićene najmnine i restriktivne uvjete otkaza. Kako se onda novi Zakon može smatrati ustavnim? Nadalje, nosioci stanarskog prava u stanovima u privatnom vlasništvu žive u stanovima više od 50 godine te je pogrešno iste stanove tretirati kao bilo što drugo nego domove. Zaštićene najmoprimce štiti pravo na dom zajamčeno Ustavom i Europskom konvencijom za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda, koje pravo u ovom slučaju znači odnos povezanosti sa točno određenim stanom temeljem 50 i više godišnjeg legalnog posjedovanja. Druga grupa pogođena postupanjima zakonodavca su vlasnici tih stanova, ali to je vrlo šarolika skupina koja se manjim dijelom sastoji od nasljednika izvornih vlasnika, a većim dijelom od prekupaca neuseljivih stanova, dakle od špekulanata. Čak i kad se ne bi radilo o špekulativnim ulaganjima u nekretnine, zakonodavac griješi kada suprotstavlja i izjednačuje pravo na dom i pravo na vlasništvo. Ostavit ću pravnicima citiranje zakona i presuda, ali moram inzistirati da je pravo na dom apsolutno, a pravo</p>	<p>PRIMLJENO NA ZNANJE</p> <p>Člankom 27. Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo („Narodne novine“ 43/92, 69/92, 87/92, 25/93, 26/93, 48/93, 2/94, 44/94, 47/94, 58/95, 103/95, 11/96, 76/96, 111/96, 11/97, 103/97, 119/97, 68/98, 163/98, 22/99, 96/99, 120/00, 94/01, 78/02) propisano je da se novac koji se ostvari prodajom stanova koje prodaju općina ili grad, odnosno Grad Zagreb doznačuje se u visini od 55% u državni proračun na poseban račun., a da 45% sredstava zadržava prodavatelj i koristi za rješavanje stambenih pitanja socijalno ugroženih osoba, isplatu vlasnicima stanova iz članka 34. toga Zakona i osiguranje stanova nositeljima stanarskog prava iz članka 8. ovoga Zakona.</p> <p>Zašto to pitanje riješeno, tema je razgovore s jedinicama lokalne samouprave koje to pitanje nisu riješile. Međutim, nenamjensko trošenje sredstava očito, samo po sebi, nije prekršaj ili kazneno djelo te povlači isključivo političku odgovornost aktera.</p> <p>Prigovore o diskriminaciji bivših nositelja stanarskih prava na stanovima u privatnom vlasništvu Europski sud za ljudska prava odbacio je kao očito neosnovane, sa sljedećim obrazloženjem (citat iz odluke Strunjak):</p> <p>„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 društvenom vlasništvu (bez obzira jesu li ti</p>

na vlasništvo zakonodavac može ograničiti ukoliko postoji neki kvalificirani javni interes.

U ovom slučaju, postoji jasan kvalificirani interes a to je ukidanje diskriminacije do koje su doveli upravo postupci države u trenutku kad je počela na različite načine tretirati nosioce stanarskog prava koji su prije 1996. imali jednaka, vlasnička prava, neovisno o tome jesu li od iste te države dobili stanarsko pravo u privatnom ili u društvenom vlasništvu. Ustavno i pravedno rješenje postoji, za što je dokaz 1. verzija istog ovog Zakona. A kako i zašto smo se tako daleko odmakli od 1. verzije ovog Zakona? Drugi komentatori napisali su mnogo o sljedećim pitanjima: Gdje je nestao novac od otkupa stanova koji su bili namijenjeni rješenju našeg problema? Zašto zakonodavac na isti način tretira sve vlasnike stanova, pa i one koji su špekulirali prilikom kupnje neuseljivih stanova, i one koji su već otkupili jedan ili više stanova u društvenom vlasništvu? Zašto se kao temelj ovog Zakona polazi od slučaja Statileo koji vrvi od primjera sukoba interesa? Za čiji interes država diskriminira svoje građane, one koji su u djelovanjem vlastite države stavljeni u slab i obespravljeni položaj? Potrebno je stalno naglašavati kako je samo jedna strana odgovorna i dužna riješiti probleme koji proizlaze iz instituta stanarskog prava: DRŽAVA. Ona je problem stvorila te ga je opetovano propustila riješiti. Sada je vrijeme da se konačno pravedno riješi ova situacija i donese Zakon koji otklanja diskriminaciju i u skladu je s hrvatskim Ustavom i Europskom konvencijom za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda.

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.“.

Prema ocjeni predlagatelja zakona, ograničenje prava vlasnika jer u jednom trenutku kupio neuseljiv stan ne bi bilo u skladu s praksom Europskog suda za ljudska prava jer je vlasnik imao pravo legitimno očekivati da će problem biti riješen do 2024.

Isto tako, ograničavanje prava vlasništva osobi koja je 1990-ih otkupila društveni stan, prema ocjeni predlagatelja zakona, nije u skladu sa Ustavom Republike Hrvatske niti je u skladu s Europskom konvencijom o zaštiti ljudskih prava i temeljnih sloboda.

Ne postoji presuda niti Europskog suda za ljudska prava niti Ustavnog suda da bi stanarsko pravo predstavljalo imovinsko pravo, niti je jasno što bi ta fraza trebala značiti i koliko bi to pravo vrijedilo. Očita je namjera da se pravo zaštićenog najma (ili bivše stanarsko pravo) izjednači u materijalnoj (novčanoj) vrijednosti s pravom vlasništva za što ne postoji uporište niti u jednom pozitivnom propisu niti u jednoj relevantnoj sudskoj odluci.

Nemoguće je vratiti vrijeme i ponoviti uvjete za otkup stanova iz 90-ih godina prošlog stoljeća, Međutim, te cijene valja usporediti s tržišnim cijenama tada koje su bile vrlo slične etalonskoj vrijednosti gradnje koja je bila osnova za izračun cijene.

Poštovani, prijedlog Zakona koji ste donijeli smatram duboko nepravednim. Osobno živim u stanu kao zaštićeni najmoprimac, a posjedujem konfisciranu imovinu gdje sam sa državom 50 posto suvlasnik. U toj nekretnini žive zaštićeni najmoprimci. Kreditno sam nesposobna jer imam starosnu dob koju imam, a Ministarstvo graditeljstva još mi nije dalo informaciju koliko bi iznosio njihov udio suvlasništva, iako sam mjesecima od njih tražila taj podatak. Sve zakone u SFRJ, kao i danas, donosile su vlasti. Oni koji su tako oduzimali stanove, bili su kreatori svih zakona do dan danas, i vi to jako dobro znate. Donosili ste zakone onda, oduzimali, nacionalizirali i konfiscirali (ljudima koje je država proglašavala neprijateljima i ratnim profiterima), a sada se igrate pravde. Sramite se. Da imate volje, mogli ste sve već davno riješiti, ali ste uvijek gledali svoje interese. Prijedlog Zakona i opet ide na ruku interesnim skupinama, među kojima su i prekupci koji 'vrebaju' na preko 93 posto nekretnina u kojima žive zaštićeni najmoprimci. Mišljenja da sam svi mi, zaštićeni najmoprimci, imamo različite ljudske sudbine i vrlo kompleksne pojedinačne slučajeve te da bi se svaki od njih trebao razmatrati zasebno. Pravo na dom je iznad vlasništva jer je to dom, gdje ste živjeli 50, 70 godina i generacije su se tu odgajale. Vlasnike stanova država bi trebala pravično obešteti, a nama omogućiti otkup naših domova - ne stanova - nego domova. Fond novca od otkupa društvenih stanova trebao je riješiti naš problem odnosno, tim je novcem trebalo riješiti stambeno zbrinjavanje zaštićenih najmoprimaca u stanovima u privatnom vlasništvu. Tako je bilo zakonom definiramo. Međutim, to se nije napravilo čime smo mi, zaštićeni najmoprimci, po ne znam koji put, kolateralne žrtve vlasti.

Prema ocjeni predlagatelja zakona, ograničenje prava vlasnika jer u jednom trenutku kupio neuseljiv stan ne bi bilo u skladu s praksom Europskog suda za ljudska prava jer je vlasnik imao pravo legitimno očekivati da će problem biti riješen do 2024.

Isto tako, ograničavanje prava vlasništva osobi koja je 1990-ih otkupila društveni stan, prema ocjeni predlagatelja zakona, nije u skladu sa Ustavom Republike Hrvatske niti je u skladu s Europskom konvencijom o zaštiti ljudskih prava i temeljnih sloboda.

Prigovore o diskriminaciji bivših nositelja stanarskih prava na stanovima u privatnom vlasništvu Europski sud za ljudska prava odbacio je 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 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.“

U relevantnoj sudskoj praksi ne postoji pravo na dom u stanu u vlasništvu fizičke osobe niti bi bilo u skladu s citiranom

		<p>praksom Europskog suda za ljudska prava prisiljavati vlasnike ne prodaju svoje imovine.</p>
<p>45 Iva Tukić</p>	<p>Zakon treba provoditi a ne samo donositi. Ovog načela se Ministarstvo nije rukovalo. Dakle po tko zna koji put predlažete zakon koji je neprovediv. U ovom slučaju trebalo se voditi računa o cijelom povjesnom institutu zaštićenog najma Prije davanja komentara na sadržaj Nacrta upitala bi gospodu iz Ministarstva da nadju odgovornost kao političari i ljudi i da nam odgovore na naše pitanje koje smo postavili i DORH-u /nikad nismo dobili odgovor/ GDJE JE NOVAC OD OTKUPA EX DRUŠTVENIH STANOVA KOJI JE BIO NAMJENJEN RJEŠAVANJU OVOG PITANJA. Da dobijemo odgovor na ovo pitanje nebi bilo potrebe da ministri i državni tajnici daju izjave o iznosu novca koje će potrošiti na nas. To je bio namjenski novac ali potrošen NENAMJENSKI. Ovaj Zakon nosi bombastičan naziv Prijedlog zakona o načinu izvršenja presude ESZLJP i Presude Ustavnog suda RH. Zamislite, a sadržaj istog se ne drži preporuka iz tih presuda.Presuda Statileo kaže da kod rješavanja ovog pitanja treba voditi računa o razmjernosti rješenja izmedju vlasnika i zaštićenih najmoprimaca, a Presuda Ustavnog suda iz 2019 god je ukinula tada predložen zakon zbog rješenja ovog pitanja isključivo stavljajući celiki teret na zaštićene najmoprimce. Dakle traži se razmjer u rješavanju ovog pitanja, A kako ste vi to riješili ovim prijedlogo,: S jedne strane imate vlasnike koji dobivaju - stanove u kojima mi stanujemo više od 70 goina, dobivaju tržišnu najamninu dok Država nama ne dodjeli odgovarajući stan /pola Država - pola mi/ istovremeno dobivaju naknadu za izgublenu dobit za stanove u koje većina nikada nije ni vidila// ovi stanovi nisu takovi da bi se mogla za najam dobiti tržišna najamnina 9.37 eur po m2 Imamo stanove koji nemaju ni tekuću vodu ni sanitarni čvor ? / Nitko ih ne pita o načinu stjecanja vlasništva nad tim stanovima /prekupci, oni koji su otkupili društvene stanove -njih je velika većina/ S druge strane imamo zaštićene najmoprimce kojima se obećava smještaj u državnim stanovima bez roka kada će se to realizirat/može i za slijedećih 39 god/ NJima se ne plaća m2 u slučaju iseljenja po tržišnoj najamnini već po etalonskoj vrijednosti za razliku od vlasnika, Umirovljenici i obitelji s malim primanjima plaćat će tržišni najam ni krivi ni dužni nakon 70 i više godina za svoj Dom. Dakle Prijedlog je neprovediv i nema stavke za koju bi se moglo kazati d vodi računa o razmjeru. Država je nedorasla donjeti pravično rješenje za ovaj problem kojeg je sama zakuhala pa se nadam da ne želi da i ovaj padne na Ustavnom sudu RH ili negdje u Evropi- Iz ovog je dobro vidljivo da se podilazi odredjenom lobiju.</p>	<p>PRIMLJENO NA ZNANJE</p> <p>Člankom 27. Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo („Narodne novine“ 43/92, 69/92, 87/92, 25/93, 26/93, 48/93, 2/94, 44/94, 47/94, 58/95, 103/95, 11/96, 76/96, 111/96, 11/97, 103/97, 119/97, 68/98, 163/98, 22/99, 96/99, 120/00, 94/01, 78/02) propisano je da se novac koji se ostvari prodajom stanova koje prodaju općina ili grad, odnosno Grad Zagreb doznačuje se u visini od 55% u državni proračun na poseban račun., a da 45% sredstava zadržava prodavatelj i koristi za rješavanje stambenih pitanja socijalno ugroženih osoba, isplatu vlasnicima stanova iz članka 34. toga Zakona i osiguranje stanova nositeljima stanarskog prava iz članka 8. ovoga Zakona.</p> <p>Zašto to pitanje riješeno, i jesu li sredstva potrošena nenamjenski, tema je razgovore s jedinicama lokalne samouprave koje to pitanje nisu riješile. Međutim, nije točno da su ta sredstva imovina zaštićenih najmoprimaca. Nenamjensko trošenje sredstava očito, samo po sebi, nije prekršaj ili kazneno djelo te povlači isključivo političku odgovornost aktera.</p> <p>Prema ocjeni predlagatelja zakona, ograničenje prava vlasnika jer u jednom trenutku kupio neuseljiv stan ne bi bilo u skladu s praksom Europskog suda za ljudska prava jer je vlasnik imao pravo legitimno očekivati da će problem biti riješen do 2024.</p> <p>Isto tako, ograničavanje prava vlasništva osobi koja je 1990-ih otkupila društveni stan, prema ocjeni predlagatelja zakona, nije u skladu sa Ustavom Republike Hrvatske niti je u skladu s Europskom konvencijom o zaštiti ljudskih prava i temeljnih sloboda.</p> <p>Ne postoji presuda niti Europskog suda za ljudska prava niti Ustavnog suda da bi stanarsko pravo predstavljalo imovinsko pravo, niti je jasno što bi ta fraza trebala značiti i koliko bi to pravo vrijedilo. Očita je namjera da se pravo zaštićenog najma (ili bivše stanarsko pravo) izjednači u materijalnoj (novčanoj) vrijednosti s pravom vlasništva za što ne postoji uporište niti u jednom pozitivnom propisu niti u jednoj relevantnoj sudskoj odluci.</p> <p>Republika Hrvatska subvencionira 50% tržišne najmnine ili omogućuje najam od 2,00 eura po metru kvadratnom ako ise le u stan u vlasništvu Republike Hrvatske. Stav je predlagatelja zakona da 50% najmnine nije</p>

		<p>prevelik teret, a osobito ako se uzme u obzir da je maksimum ograničen na 25% prihoda članova domaćinstva. Činjenica da će Republika Hrvatska snositi čak 50 % troškova prijelaznog zaštićenog najma (ili čak i više ako dio koji je obvezan podmiri zaštićeni najmoprimac prelazi 25% ukupnih mjesečnih prihoda domaćinstva) upravo znači da je ogroman dio tereta Republika Hrvatska preuzela na sebe.</p>
46	<p>Vlasnici drugog reda</p> <p>Zakon ne predviđa slučajeve gdje su nekretnine još uvijek u procesu povrata zbog sporosti državnih institucija. To treba dodati. Solidarna naknada trebaju dobiti i vlasnici koji su tužili državu za razliku između zaštićene i tržišne najamnine. Solidarna naknada treba obuhvaćati neutuženo razdoblje.</p>	<p>PRIMLJENO NA ZNANJE</p> <p>Prihvaćeno u dijelu da se uzimaju u obzir nekretnine u postupku povrata oduzete imovine</p>
47	<p>Vilma Tolić</p> <p>Poštovani, premoreni već više desetljeća borbom sa RH za pravedno rješenje ovog problema, sada je pred nama novih 61.članaka i deseci stranica Zakona koje je i nakon nekoliko čitanja teško konzumirati. Pravne detalje ću prepustiti struci, a sa svoje pozicije zaštićenog najmoprimca, čija je obitelj 75 godina, i već petu generaciju u predmetnom stanu, želim prigovoriti na slijedeće: - zaštićena najamnina se ne smije ukinuti, sve dok se ne postigne suglasno rješenje obje strane - obveza najmoprimca u iznosu od 50% tržišne najamnine je prevelika, jer je kategorija najmoprimaca u najvećem broju slučajeva populacija starije životne dobi - programska mjera 3 je neprovediva, jer vodi ka vječnom najmu na slobodnom tržištu - rok od 4 mjeseca za iseljenje je prekratak, u našim stanovima su stvari koje su pripadale generacijama, mi nismo podstanari čije stvari stanu u 3 kofera, imajte to na umu - u slučaju da neki sretnik i uspije pronaći adekvatan stan na neodređeno na slobodnom tržištu, onda neka država s vlasnikom sklopi najam, i njemu direktno plaća pripadajući dio subvencije - tako će stanar imati veću sigurnost u ionako nezavidnom položaju podstanara u koji je doveden protivno svojoj želji - eventualni otkup stana po etalonskoj cijeni i lokacijskom koeficijentu je diskriminatoran u odnosu na prava koja su pri otkupu imali ostali nositelji stanarskog prava (naša stanarska prava su istovrijedna ostalima) - možemo li dobiti odgovor što se dogodilo sa prvom verzijom Zakona, izmijenjena je preko noći, dojam je da se u igru ponovno uključila interesna skupina koja je onomad kumovala i "Kušćevićevom" zakonu Obrazloženje: Naizgled se čini kako je ponuda od pet programskih mjera dovoljna da svaki pojedinačni slučaj pronađe svoje rješenje među njima, međutim, u praksi će se većina slučajeva svesti na mjeru broj 3, u kojoj je najviše nedorečenosti i prostora za manipulaciju zakona prema zaštićenim najmoprimcima. Prijedlog u čl.27 i 28 navodi kako će se najmoprimcima ponuditi zamjenski stan s mogućnošću njegova otkupa, te kako, u slučaju da takvih stanova nema na raspolaganju, velikodušno dobijamo subvenciju najma na slobodnom tržištu !!! Molim vas da mi odgovorite - gdje u Splitu postoje stanovi raspoloživi za najam na neodređeno vrijeme ?? I kako smo došli do toga da ustavom zajamčeno PRAVO NA DOM izjednačavate sa DOŽIVOTNIM PODSTANARSTVIMA na podivljalom tržištu najma i nekretnina u ovoj državi !?! Zar zaista mislite da ste se domislili mudrom rješenju u kojem očekujete da bi ljudi treće</p>	<p>PRIMLJENO NA ZNANJE</p> <p>Prigovore o diskriminaciji bivših nositelja stanarskih prava na stanovima u privatnom vlasništvu Europski sud za ljudska prava odbacio je kao očito neosnovane, sa sljedećim obrazloženjem (citat iz odluke Strunjak):</p> <p>„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 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.</p> <p>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.“</p>

	<p>životne dobi beskonačno dugo od sezone do sezone trebali preseljavati svoje ormare i tanjure, i ostatke nekadašnjeg obiteljskog života od apartmana do apartmana ?? Ovoj mjeri nedostaje rok u kojem je država dužna pronaći adekvatan zamjenski stan za zaštićenog najmoprimca ! Nama sa druge strane zakona ste za sve korake odredili rokove, ali sebi ne... Nadalje, dali ste svjesni da je ovo još jedan katastrofalan prijedlog koji će pokrenuti novu ustavnu tužbu, jer ponovno vrijeđate skupinu ljudi kojima je oduzeto legalno stečeno stanarsko pravo, i koji će zbog neprovedivosti 3. programske mjere, prije ili kasnije biti izbačeni na ulicu. Mjera tri je samo prijelazna faza u kojoj ćete legalno oprati ruke od vaše odgovornosti prema rješenju problema koji ste sami proizveli nakaradnim Zakonom o najmu stanova. Ovom ću prilikom spomenuti još jednom sve ono na što smo često ukazivali, a na šta se uporno oglašujete : - stanarsko pravo je imovinsko pravo - problem je stvorila država, a ne vlasnici i stanari - gdje su nestali novci od otkupa stanova namijenjeni rješenju našeg problema - slučaj Statileo je bezočno kompromitiran upletenošću aktera u sukobu interesa, i nipošto nije smio postati platforma na kojoj se gradi Zakon - ako netko živi 75 godina u jedinom domu kojeg ima i poznaje, onda nema te sile koja će mi objasniti da to nije moj dom i da ga mogu tek tako zamijeniti za bilo koji drugi prostor Možda će među nama i biti sretnika čiji će vlasnici pristati na obeštećenje kroz novac ili zamjenski stan, ali teško se oteći osjećaju da ste nas ponovno stavili u arenu, očekujući da se stvari između nas riješe nekim čudom bez gubitka ljudskosti i dostojanstva. Zar nije bilo dosta toga ?</p>	<p>U relevantnoj sudskoj praksi ne postoji pravo na dom u stanu u vlasništvu fizičke osobe.</p> <p>Ne postoji presuda niti Europskog suda za ljudska prava niti Ustavnog suda da bi stanarsko pravo predstavljalo imovinsko pravo, niti je jasno što bi ta fraza trebala značiti i koliko bi to pravo vrijedilo. Očita je namjera da se pravo zaštićenog najma (ili bivše stanarsko pravo) izjednači u materijalnoj (novčanoj) vrijednosti s pravom vlasništva za što ne postoji uporište niti u jednom pozitivnom propisu niti u jednoj relevantnoj sudskoj odluci.</p> <p>Člankom 27. Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo („Narodne novine“ 43/92, 69/92, 87/92, 25/93, 26/93, 48/93, 2/94, 44/94, 47/94, 58/95, 103/95, 11/96, 76/96, 111/96, 11/97, 103/97, 119/97, 68/98, 163/98, 22/99, 96/99, 120/00, 94/01, 78/02) propisano je da se novac koji se ostvari prodajom stanova koje prodaju općina ili grad, odnosno Grad Zagreb doznačuje se u visini od 55% u državni proračun na poseban račun., a da 45% sredstava zadržava prodavatelj i koristi za rješavanje stambenih pitanja socijalno ugroženih osoba, isplatu vlasnicima stanova iz članka 34. toga Zakona i osiguranje stanova nositeljima stanarskog prava iz članka 8. ovoga Zakona.</p> <p>Zašto to pitanje riješeno, i jesu li sredstva potrošena nenamjenski, tema je razgovore s jedinicama lokalne samouprave koje to pitanje nisu riješile. Međutim, nije točno da su ta sredstva imovina zaštićenih najmoprimaca. Nenamjensko trošenje sredstava očito, samo po sebi, nije prekršaj ili kazneno djelo te povlači isključivo političku odgovornost aktera.</p> <p>Ako vlasnik ne želi prodati stan, postoji treća programska mjera, otkup stana u vlasništvu Republike Hrvatske po povoljnim uvjetima.</p> <p>Republika Hrvatska će raspolagati sa dovoljnim brojem stanova, ako ih ne bude imala u vlasništvu, gradit će se novi stanovi.</p>
48	<p>KSENIJA LEPEN</p> <p>Poštovani,moja priča koja nema kraj -Stanarsko pravo u društvenom vlasništvu u jednosobnom tavanskom stanu koji je moja majka dobila 1952 godine,moj otac u želji da riješi stambeno pitanje,kada smo se rodile moja sestra i ja, adaptira vlastitim sredstvima 1975 godine dio tavanskog prostora,odnosno dvije sobe ,sveukupno stan je veličine 44m2. Nikad na dorađeni dio nismo dobili građevinsku dozvolu,ali je uredno sve bodirano od SIZ.a i godinama se na to plaćala stanarina. Tom prilikom promijenili smo sve instalacije u stanu, te kompletno uredili cjeli prostor .,uveli plin,kanalizaciju,vodu,telefon. 1985 god. moj otac umire,a sestra 1986 napušta stan.Od te godine moja majka i ja živimo same.1992 god. kad je počeo otkup društvenih stanova, odbijeni smo (kao i svi ostali stanari u stambenoj</p>	<p>PRIMLJENO NA ZNANJE</p> <p>Prigovore o diskriminaciji bivših nositelja stanarskih prava na stanovima u privatnom vlasništvu Europski sud za ljudska prava odbacio je kao očito neosnovane, sa sljedećim obrazloženjem (citat iz odluke Strunjak):</p> <p>„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 društvenom vlasništvu (bez obzira jesu li ti</p>

<p>zgradi) jer je kuća nacionalizirana Sljedeći put odbijeni smo jer je kuća konfiscirana, ali stan ispod mene je uspio ishoditi otkup, a ostala 3 stana i ja nismo Tada potpisujemo sa Gradom Zagrebom i postajemo zaštićeni stanari ...Moja majka, ja koja sam se u međuvremenu udala i moj suprug, a kćer i sin su samo navedeni kao stanari jer su bili maloljetni i nisu bili zaštićeni. I tada sve kreće ,smrt majke 2010, grad nas prebacio novim vlasnicima bez ikakve obavijesti, s njima morala potpisati ugovor . Sad počinje agonija, policija u mnogobrojnim provjerama dali mi stvarno tamo živimo ili ne, kao da sam kakav kriminalac. danju ,noću ,da bi nazadnje sa adrese na kojoj su od rođenja odjavili moju djecu, a mene one godine kad su bili izbori i 40000 izbrisanih birača i ja bila među njima. MUP me prijavio ponovno nakon 2 mjeseca stalnih provjera . U to vrijeme mi vlasnici šalju obavijest da zabranjuju dolazak mojoj djeci na njihovu nekretninu!!!!Znači meni nitko nesmije doći u posjetu ako mi oni nedaju dozvolu..Kakva su moja prava na dom u kojem sam od rođenja 1968 godine. U međuvremenu se rastajem i ostajem sama na ugovoru. Imam ja još toga mnogo ispičati, ali bojim se da bi bilo predugo. Za sve ove podatke imam pismene dokaze koje mogu predočiti. Tu ću završiti priču koja još nema kraj. Samo želim da dočekam starost u moja 4 zida i da prestanem strahovati što će netko drugi odlučiti . Predlažem da nam se omogući otkup stana po istim uvjetima kakvi su bili u devedesetima, 10 posto od vrijednosti (što je bilo u prvoj verziji prijedloga zakona), Neka vlasnike obešteti država od sredstava prikupljenih prodajom stanova .Stoga je potrebno prije donošenja zakona napraviti registar najmoprimaca, i vlasnika, jer država je stvorila problem, pa ga i država treba riješiti.</p>	<p>stanovi uvijek bili u društvenom vlasništvu ili su aktima eksproprijacije, nacionalizacije, konfiskacije ili sličnim aktima pretvoreni iz privatnog u društveno vlasništvo), podnosiocima su zahtjeva ab initio stanovali u stanovima u privatnom vlasništvu čijim vlasnicima to vlasništvo nije nikada bilo oduzeto.</p> <p>Nadalje, budući da podnosiocima 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 podnosiocima 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 zaniče 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.“.</p> <p>U relevantnoj sudskoj praksi ne postoji pravo na dom u stanu u vlasništvu fizičke osobe niti bi bilo u skladu s citiranom praksom Europskog suda za ljudska prava prisiljavati vlasnike ne prodaju svoje imovine. Ako vlasnik ne želi prodati svoj stan, zaštićeni najmoprimac ima pravo izbora između druge i treće programske mjere.</p> <p>Otkup je omogućen na 20 godina bez kamata po etalonskoj vrijednosti što je vrlo povoljno i iznosi višestruko manje od najma za isti stan na tržištu (pod uvjetom da se radi o stanu primjerene kvadrature).</p>
<p>49 Ksenija Peroković</p> <p>Poštovani, pozivam se na rješenje Ustavnog suda RH od 15.02.2022.g., a imajući u vidu da je naplatno stjecanje stanarskog prava fizičkih osoba u SFRJ 1969.g., bilo zakonski dopušteno, tako da su i nositelji stanarskog prava imali zakonsko pravo prvokupa. Predlažem da se stanarima priznaju skupo plaćeni ugovori na neodređeno vrijeme u iznosu od 5.000.000 DIN iz 1969.g, jer su prekupci kupovali neuseljive zgrade sa već plaćenim stanovima, za 1/5 vrijednosti nekretnine, a ne po tržišnoj cijeni 1/1. Molim pravosuđe RH da uzme u obzir i činjenicu da radnici u bivšoj SFRJ koji su dobili stan od poduzeća nisu prilikom sklapanja ugovora na neodređeno vrijeme morali poduzeću uplatiti gotovinu u iznosu 5.000.000 DIN. Predlažem da nam se konačno nakon 30 godina omogući upis vlasništva u ZK, ili barem suvlasništva. Ako je stan već plaćen, zašto ga treba ponovno otkupiti? Što se tiče plaćanja najamnina po tržišnoj cijeni iz državnog proračuna RH za vlasnike</p>	<p>PRIMLJENO NA ZNANJE</p> <p>Prema ocjeni predlagatelja zakona, ograničenje prava vlasnika jer u jednom trenutku kupio neuseljiv stan ne bi bilo u skladu s praksom Europskog suda za ljudska prava jer je vlasnik imao pravo legitimno očekivati da će problem biti riješen do 2024.</p> <p>Isto tako, ograničavanje prava vlasništva osobi koja je 1990-ih otkupila društveni stan, prema ocjeni predlagatelja zakona, nije u skladu sa Ustavom Republike Hrvatske niti je u skladu s Europskom konvencijom o zaštiti ljudskih prava i temeljnih sloboda.</p> <p>Porezna politika nije u domeni predlagatelja zakona, Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine.</p>

	prekupce koji imaju u vlasništvu po 10 nekretnina, predlažem da konačno počnu uplaćivati porez na bogatstvo. S poštovanjem. Ksenija Peroković	
50	<p>Gordana Bogović</p> <p>Samo jedan osvrt na cijelu situaciju. Ja neću pisati o zakonu i članu ovom ili onom - ja ću pisati o sebi i svojoj obitelji. Možda sam danas mogla biti vlasnica stana od 37 m2 u Novom Zagrebu da moji roditelji nisu željeli svojoj djeci (sestri i meni) priuštiti veći životni prostor. Legalno su napravili zamjenu malog stana za veći od 60m2. Pri tom ne sluteći da isti jednog dana neće moći otkupiti, iako su bili nositelji stanarskog prava. Da, na žalost naš stan je nacionaliziran, pa konfisciran. Kad smo se uselili, sjećam se - stan je bio nezamislivo derutan, bez grijanja i sa isključenom stujom i vodom. Zidovi žuti i crni od katrana koji je izbijao iz dimnjaka. Sve je smrdilo po ustajalosti i katranu. Tata je platio sve zaostale troškove za stuju, vodu... Stan smo adaptirali uz pomoć nama dragih ljudi, promijenili prozore, prvi smo u zgradi uveli plin i platili sve troškove za cijelu zgradu i kompletnu vertikalu, uveli centralno grijanje, adaptirali kupaonu i WC, promijenili parkete, okrećili zidove... Stan je dobio novo ruho. Vlasnicima ni traga ni glasa. Ne želim ovdje iznositi svoju tužnu sudbinu jer ona nije ni najmanje tužna - u ovom stanu pamtim divne trenutke svog djetinjstva, odrastanja, školovanja, udaje, rastave, smrti oca - suza, smijeha, radosti i veselja - da to je moj DOM. Ne tamo neka 4 zida, ne tamo neka zgrada, ne tamo neki stan kojem nisam vlasnik - TO JE MOJ DOM, DRUGOG NEMAM. Uredno plaćam sve svoj troškove, uzorna sam građanka, možda čak i prepristojna -hahaha. Volim ovu državu, moju Hrvatsku, - no ponekad se pitam voli li ova moja Hrvatska sve svoje građane. Samo želim imati krov nad glavom da mirno mogu spavati, a ne da strepim zajedno sa svojom obitelji hoćemo li jednog dana ako tamo neki lik iz nekog Ministarstva tako odluči - morati skupiti svoje stvarčice i spavati na cesti. Iskreno ne znam koji posao i u kojem svijetu moram raditi da bi si od svoje plaće mogla danas kupiti stan po tržišnim cijenama. Da, fakultetski sam obrazovana osoba... i da, ne mogu si priuštiti kredit za stan. Pita li se tamo neko u nekom Ministarstvu, u ovoj mojoj Hrvatskoj - kako žive ti "zaštićeni najmoprimci", strahuju li oni gdje će spavati, hoće li moći platiti kvadrat po tržišnoj cijeni, imaju li oni pravo na dom, na dostojanstvo, na svoj mir...ili je ovo samo borba za 4 zida da neko zgrne što više?</p>	<p>PRIMLJENO NA ZNANJE</p> <p>U relevantnoj sudskoj praksi ne postoji pravo na dom u stanu u vlasništvu fizičke osobe niti bi bilo u skladu s praksom Europskog suda za ljudska prava prisiljavati vlasnike ne prodaju svoje imovine.</p> <p>Ako vlasnik ne želi prodati svoj stan, zaštićeni najmoprimac ima pravo izbora između druge i treće programske mjere. Ako vlasnik ne želi prodati stan, postoji treća programska mjera, otkup stana u vlasništvu Republike Hrvatske po povoljnim uvjetima.</p> <p>Republika Hrvatska će raspolagati sa dovoljnim brojem stanova, ako ih ne bude imala u vlasništvu, gradit će se novi stanovi</p> <p>Otkup je omogućen na 20 godina bez kamata po etalonskoj vrijednosti što je vrlo povoljno i iznosi višestruko manje od najma za isti stan na tržištu (pod uvjetom da se radi o stanu primjerene kvadrature). Kredit se ne diže u komercijalnoj banki, već Republika Hrvatska omogućuje otkup pa kreditna sposobnost nije uvjet.</p>
51	<p>Toni Sablić</p> <p>Kao zaštićeni najmoprimac izražavam svoje nezadovoljstvo 4. radnom verzijom Prijedloga zakona o načinu izvršenja presude Europskog suda za ljudska prava u sklopu predmeta Statileo protiv Hrvatske (br12027/10) i Odluke Ustavnog suda Republike Hrvatske broj U-I-3242/2018 i dr. koja nas dovodi do nepovoljnije situacije za nas zaštićene najmoprimce u odnosu na 1. verziju koja je bila puno povoljnija i prihvatljivija. Stan u kojem živimo moji koriste od 1949, dakle punih 74 godine. Mojima je tada stan dodjeljen na korištenje, a ne nasilno useljen kao što neki navode. U stan smo sve ove godine ulagali i doveli u stanje da se u njemu može živjeti , a pogotovo nakon potresa kada je poprilično stradao. Cijelo vrijeme smo uredno plaćali naknadu kao korisnici stanarskog prava a kasnije i kao zaštićeni najmoprimci. Velika je nepravds učinjena 1996 kada nosioci stanarskog prava na stanovima u privatnom vlasništvu nisu izjednačeni sa nosiocima stanarskog prava</p>	<p>PRIMLJENO NA ZNANJE</p> <p>Usvojeno u dijelu da se kod određivanja kvadrature odgovarajućeg stana uzimaju u obzir i osobe rođene nakon 1996. ako su članovi domaćinstva.</p> <p>Prigovore o diskriminaciji bivših nositelja stanarskih prava na stanovima u privatnom vlasništvu Europski sud za ljudska prava odbacio je kao očito neosnovane, sa sljedećim obrazloženjem (citat iz odluke Strunjak):</p> <p>„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</p>

	<p>na društvenim stanovima jer su jedni stanarsko pravo pretvorili u vlasništvo uz plaćanje 10% vrijednosti stana, a drugi su pretvoreni u zaštićene najmoprimce. S obzirom da je ovu nepravdu učinila država, ona je mora i riješiti na zadovoljstvo obiju strana. S obzirom da su sredstva od otkupa društvenih stanova bila strogo namjenska za rješavanje problema zaštićenih najmoprimaca, obveza je države i lokalne samouprave da iznađe sredstva za rješavanje problema. Nama je bilo uskraćeno pravo na traženje društvenog stana bez obzira što smo generacijama izdvajali u stambeni fond iz razloga što smo bili "stambeno zbrinuti" Imamo primjedbu i na "članove obiteljskog domaćinstva zaštićenog najmoprimca" jer u članove domaćinstva ne ulaze osobe rođene nakon 05.11.1996, Dakle, naš sin koji je rođen 09.07.1997. se ne ubraja u člana domaćinstva iako u tom stanu živi od rođenja i naveden je u sudskom rješenju kao član domaćinstva zaštićenog najmoprimca. Još jednom napominjem da je cijena po m2 previsoka, te treba uzeti u obzir da su zaštićeni najmoprimci uglavnom umirovljenici sa niskim mirovinama.</p>	<p>nositelji stanarskog prava na stanovima u 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.</p> <p>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.“.</p> <p>U relevantnoj sudskoj praksi ne postoji pravo na dom u stanu u vlasništvu fizičke osobe niti bi bilo u skladu s citiranom praksom Europskog suda za ljudska prava prisiljavati vlasnike ne prodaju svoje imovine. Ako vlasnik ne želi prodati svoj stan, zaštićeni najmoprimac ima pravo izbora između druge i treće programske mjere.</p>
52	<p>Branko Mikulić</p> <p>Poštovana/i, na objavljeni tekst Prijedloga Zakona o načinu izvršenja presuda Europskog suda za ljudska prava u skupini predmeta Statileo protiv Hrvatske (br. 12027) i odluke Ustavnog suda Republike Hrvatska broj:U-I-3242/2018 i dr., Nacrt br. 4, 4 radna verzija (rujan 2023.), dalje u tekstu : Zakon, u postupku javnog savjetovanja, dajem slijedeće komentare, odnosno primjedbe i prijedloge: U tekstu ovog Zakona nije definirana, odnosno pravno određena-normirana pravna situacija - slučaj kad vlasnik, fizička osoba nije živa. U tom slučaju čitav niz odredbi Zakona, primjenjujući značenje propisanih pojmova nije provediv jer stranka - vlasnik fizička osoba s obzirom na činjenicu njene smrti ne može sudjelovati ni ispunjavati propisane radnje i provedbene mjere utvrđene ovim Zakonom, čime se na nezadovoljavajući način rješava status bivšeg nositelja stanarskog prava - zaštićenog najmoprimca i članova njegove obitelji te ga dovodi u pravnu nesigurnost i snažanje prekomjernog tereta, odnosno Zakon ne ispunjava svoju svrhu osiguranja na dom, poglavito kad predlagač - sastavljač ovog Zakona ne raspolaže sa stvarnim stanjem u području koji predstavlja</p>	<p>PRIMLJENO NA ZNANJE</p> <p>Predviđen dodatni rok za prijavu stana u Registar od 6 mjeseci od pravomoćnosti rješenja ili presude kojom je utvrđen vlasnik.</p> <p>Također, primjenjuju se i odredbe Zakon o općem upravnom postupku kao postupovne odredbe koje predviđaju različite situacije.</p> <p>Prigovore o diskriminaciji bivših nositelja stanarskih prava na stanovima u privatnom vlasništvu Europski sud za ljudska prava odbacio je kao očito neosnovane, sa sljedećim obrazloženjem (citat iz odluke Strunjak):</p> <p>„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</p>

<p>obuhvat ovog Zakona (vidi: dio II. Ocjena stanja i osnovna pitanja koja se trebaju urediti Zakonom te posljedice koje će donošenjem Zakona proisteći, t.1.9.d, Obrazloženje pojedinih odredbi, uz članak 29., odnosno donosi Zakonske odredbe na temelju pretpostavki bez poznavanja svih relevantnih podataka o osobama i stanovima na koji se taj problem odnosi.</p> <p>Posebno napominjem da se je stanarsko pravo u stanu s privatnim vlasništvom smatralo riješenim stambenim pitanjem i onemogućilo druge načine rješavanja stambenog pitanja s osnova dobivanja kredita ili stjecanja stanarskog prava na stanu u društvenom vlasništvu za koji je bio omogućen otkup (dvostruki teret-izdvajanje u fond za stambeno zbrinjavanje i nemogućnost otkupa).</p> <p>Osim toga Zakon bi trebao predvidjeti većinu mogućih situacija. Tako na primjer vlasnik fizička osoba koji nije živ ne može postupati i provoditi propisane odredbe, odnosno: odazvati se i sudjelovati u prijavi stana u Registar (čl.12.), paziti na propuštanje roka prijave stana u Registar (čl. 13.), postupati po čl.17., čl.18., čl.19., čl.20., čl.23., čl.24., čl.34., čl.35., čl.36., čl.39., popuniti izjavu volje iz čl.42., čl.43 i čl.45. Slijedom navedenog, a s obzirom da Zakon treba predvidjeti situacije radi njihovog rješavanja bez tumačenja, predlaže se dorada, odnosno preformulacija teksta kojim su propisani neprovedivi postupci te dopuna teksta Zakona dodavanjem odredbi u postojeći tekst na pogodnom mjestu, a koji glasi: "U slučaju da vlasnik stana - fizička osoba nije živa, vlasnička prava po sili ovoga Zakona preuzima Republika Hrvatska te se tada status zaštićenog najmoprimca rješava na način kako je to definirano u 5. Programskoj mjeri te u skladu s člankom 31. ovoga Zakona. Osobe koje naknadno dokažu svoje vlasništvo mogu potraživati novčana sredstva koja je uplatio zaštićeni najmoprimac za otkup stana po povlaštenim uvjetima, a temeljem pisanog zahtjeva nadležnom ministarstvu." S poštovanjem, Branko Mikulić</p>	<p>nositelji stanarskog prava na stanovima u 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.</p> <p>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.“.</p>
<p>53 Frane Sirišćević</p> <p>Ako je država iz nekog razloga nedorasla donijeti pravično rješenje za " ekstremno kompleksan imovinsko pravni problem" kojeg je sama "zakuhala" i ako ne želi da zakon ponovo padne na Ustavnom sudu, evo smjernica i stava Ustavnih sudaca po kojima bi morala postupiti. ANDREJ ABRAMOVIĆ LOVORKA KUŠAN dr. sc. GORAN SELANEC suci Ustavnog suda Republike Hrvatske Na temelju članka 27. stavaka 4. Ustavnog zakona o Ustavnom sudu Republike Hrvatske ("Narodne novine" broj 99/99., 29/02. i 49/02. - pročišćeni tekst) prilažemo sljedeće IZDVOJENO PODUPIRUĆE MIŠLJENJE U ODNOSU NA ODLUKU I RJEŠENJE USTAVNOG SUDA REPUBLIKE HRVATSKE U PREDMETU BROJ: U-1-3242/2018, U-1-3365/2018, U-1-4709/2018, U-1-1142/2019, U-1-1391/2019 i U-1-1660/2019 od 14. rujna 2020. U ovom postupku suglasni smo s izrekom odluke i rješenja, ali se ne možemo složiti s obrazloženjem. Obrazloženje većine ne sadrži ključne argumente koji bi pomogli da se riješi problem koji je zakonodavac nastojao ukloniti osporenim odredbama te će samo produljiti, po našem mišljenju nepotreban, sukob dvije skupine gradana - vlasnika stanova i zaštićenih najmoprimaca. Ovom odlukom privremeno su zaštićena prava samo jedne od tih skupina, a mi smatramo da je Ustavni sud mogao i trebao zaštititi prava obiju skupinu. To je trebao učiniti već ranije, prilikom prve ocjene ustavnosti Zakona o najmu, a pogotovo je to trebao učiniti sada. Pred Ustavnim sudom je do donošenja odluke u ovom predmetu bilo mnogo predmeta po ustavnim tužbama kako zaštićenih</p>	<p>PRIMLJENO NA ZNANJE</p>

najmoprimaca tako i vlasnika stanova. U radu na tim predmetima bilo je vidljivo da Zakon o najmu dovodi u pitanje prava građana iz obje skupine, i sam za sebe ali i zbog problema koje je izazivao u sudskoj praksi, te je to iskustvo moglo biti temelj ne samo za raniju ocjenu tog zakona na inicijativu samog Ustavnog suda već i za temeljitiju ocjenu ustavnosti tog zakona u ovom predmetu. Ustavne tužbe koje su dolazile pred Ustavni sud, a ticale su se Zakona o najmu, bile su mahom ustavne tužbe ili vlasnika stanova ili zaštićenih najmoprimaca protiv odluka donesenih u njihovim međusobnim sporovima. Osnovna teškoća koju je Ustavni sud imao u rješavanju njihovih ustavnih tužbi bila je ta što ni odbijanjem niti usvajanjem ustavne tužbe uz ukidanje sudskih odluka donesenih u tim sporovima, ne bi bila ostvarena potpuna ravnoteža prava stranaka iz tih sporova niti u potpunosti zaštićena njihova prava, jer u tim sporovima nije sudjelovala stranka na kojoj je zapravo bio teret rješenja - država. Zato smo se nadali da će pitanja koja su se pred Ustavnim sudom pojavljivala u tim predmetima biti otvorena i raspravljena u ovom predmetu. To se međutim nije dogodilo. Prije svega, odluka u ovom predmetu trebala je voditi računa o cijelom povijesnom razvoju instituta zaštićenog najma, jer je on od iznimne važnosti za našu ocjenu ustavnosti najnovijih zakonodavnih izmjena. Na žalost, presude Europskog suda za ljudska prava (u daljnjem tekstu: ESLJP) sadrže više informacija o tom povijesnom razvoju nego naša odluka. Upravo zbog tog povijesnog razvoja smatramo da se ovdje nije radilo o izboru zakonodavnog modela koji bi bio irelevantan za Ustavni sud već je osporenim odredbama zakonodavac pokušao ukloniti ili barem ublažiti povrede prava jedne skupine do koje je došlo ranije, a zadaća je Ustavnog suda bila da utvrdi da li je u tome uspio tj. da li je uklonio povredu prava vlasnika stanova, ali i da li je to učinio bez daljnje povrede prava druge skupine građana tj. zaštićenih najmoprimaca. Smatramo da je potpuno pogrešno na problem zaštićenih najmoprimaca gledati kao na privatnopravni spor dviju privatnih osoba. Zakon o najmu u dijelu koji se tiče zaštićenih najmoprimaca nije spor privatnog prava. Niti jedna od strana ugovora o zaštićenom najmu nije u tom odnosu dobrovoljno niti je utjecala ili mogla utjecati na bilo koji bitni element tog ugovora. Stoga se ovdje samo prividno radi o sukobu dvije skupine građana odnosno dva prava. Točnije, taj sukob je posljedica sukoba obiju skupina s jednom strane u odnosu na državu, a taj sukob i prava obiju skupina država pokušava riješiti naginjući se jednom na stranu jedne skupine dajući joj veća prava nauštrb druge, a drugi put krećući daleko u suprotnom smjeru. Na taj način prava građana niti jedne od te dvije skupine neće nikada biti riješena na ustavan način. Iako je transformacija stanarskog prava te institut zaštićenog najma nesumnjivo složeni pravni problem, o nevoljkosti svih tijela vlasti (pa i Ustavnog suda) da se s njime uhvati ukoštac mnogo govori činjenica da su posljednje izmjene i dopune Zakona o najmu, koje su predmetom ovog postupka, donesene u srpnju 2018., zapravo motivirane presudom ESLJP-a u predmetu Statileo protiv Hrvatske koja je pak iz srpnja 2014. godine. Zakon o najmu donesen je daleke 1996., a Ustavni sud se njime prvi put bavio 1998. kada je ukinuo tek nekoliko njegovih odredbi. Teško se ne zapitati o razini zaštite ljudskih prava u Hrvatskoj kada je potreban međunarodni sud da bi se ukazalo na neprihvatljivost rješenja po kojem vlasnik ne može ostvariti gotovo nikakva prava na stanu u svojem vlasništvu i to na neodređeno dugo vrijeme te pri tome mora plaćati troškove za taj stan daleko veće od najamnine koju

za nju prima. Međutim, isto pitanje o razini zaštite ljudskih prava može se postaviti i kada ta presuda međunarodnog suda dovede do zaključka da zaštićeni najmoprimci, unatoč svim okolnostima pod kojima su oni taj status stekli, trebaju plaćati tržišnu najamninu te ubrzo i iseliti iz stana. Nadalje, kada je neka presuda ESLJP-a inspiracija za određene zakonodavne izmjene (ili odluke Ustavnog suda) tada je potrebno voditi računa o cjelokupnoj praksi tog suda, a ne donositi dalekosežne zaključke na temelju samo jedne presude. U svakom slučaju, u razdoblju od 1996. do danas propuštena je prilika da Ustavni sud kao sud koji bolje poznaje domaće pravo od međunarodnog suda, a pogotovo pravo koje se tiče transformacije društvenog vlasništva u privatno te stanarskog prava u zaštićeni najam, iskoristi svoju poziciju i slobodu procjene (tzv. margin of appreciation), riješi problem zaštićenih najmoprimaca umjesto da zajedno sa zakonodavcem kaska za presudom Statileo koja se zapravo tiče samo malog dijela problema odnosa vlasnika stanova, zaštićenih najmoprimaca i države. Propuštena je prilika da se taj problem riješi pravovremeno i sveobuhvatno. Drugi veliki problem koji vidimo u obrazloženju većine jest problem nedosljednosti. Naime, Ustavni sud neće moći zadovoljiti zahtjev dosljednosti ako će pojedine ustavne odredbe i riječi u njima tumačiti svaki put na drugi način. Tako u ovom predmetu većina pojam "vlasništva" iz članaka 48. i 50. Ustava veže samo uz definiciju vlasništva iz Zakona o vlasništvu (točka 29.1. obrazloženja), a u drugim predmetima uz definiciju koju je dao ESLJP tumačeći članak 1. Protokola br. 1 (v. primjerice odluku Ustavnog suda broj: U-1-763/2009 od 30. ožujka 2011. u kojoj Ustavni sud ponavlja "svoje ustaljeno stajalište" da se vlasništvo u smislu članka 48. stavka 1. Ustava mora vrlo široko tumačiti jer obuhvaća načelno sva imovinska prava). Prema tom "ustaljenom stajalištu" jamstvom iz članaka 48. i 50. Ustava obuhvaćeno je ne samo pravo vlasništva iz Zakona o vlasništvu već i neka druga prava, primjerice mirovine i primanja po osnovi socijalnog osiguranja, razne dozvole za obavljanje određenih djelatnosti i koncesije, potraživanja utvrđena pravomoćnim presudama, pa i legitimna očekivanja. I pravo na otkup stana na kojem postoji stanarsko pravo zaštićeno je u određenim okolnostima člankom 1. Protokola br. 1 Konvencije (v. predmet ESLJP-a Vijatović protiv Hrvatske). Ako će Ustavni sud jednom pojmu vlasništva davati autonomno značenje (i to ono koje mu je dao ESLJP), a drugi put ograničiti se na značenje koje mu daje Zakon o vlasništvu, to će svakako biti nauštrb dosljednosti pa time i vladavine prava. Kada bi se problem zaštićenog najma promatrao kao trostrani odnos tj. kao odnos vlasnik - država - zaštićeni najmoprimac (umjesto vlasnik - zaštićeni najmoprimac), tada bi bilo lako uočiti da prava vlasnika ne ugrožavaju zaštićeni najmoprimci već država, kao i da prava zaštićenih najmoprimaca ne ugrožavaju vlasnici već također država. Tada bi sasvim jasno bilo i da se taj problem može riješiti samo tako da država kompenzira vlasnike stanova zbog njihove dugotrajne nemogućnosti da mirno uživaju svoju imovinu te im tu imovinu čim prije vrati, kao i da na odgovarajući način, ovisno o okolnostima konkretnog slučaja, riješi probleme zaštićenih najmoprimaca. Oni su, s obzirom na zakonodavno rješenje koje je bilo na snazi od 1996. do donošenja osporavanih odredbi, imali u najmanju ruku legitimno očekivanje da će pod istim (ili u bitnome istim) uvjetima te stanove moći koristiti i dalje te su u skladu s tim organizirali svoj život i donosili životne odluke. Uz to, ne može se zanemariti ni činjenica da se stanarsko pravo dodjeljivalo na stanovima u društvenom vlasništvu i na

stanovima u privatnom vlasništvu. I jedni i drugi stanovi bili su u istom stambenom fondu i nositelj stanarskog prava nije mogao utjecati na to u kakvom je vlasništvu stan na kojem dobiva pravo trajnog i neograničenog korištenja. Na kraju krajeva, svi zaposleni su plaćali doprinose za taj stambeni fond te se na taj način financirala gradnja novih stanova. Razlika u statusu stanara u privatnim i društvenim stanovima pojavila se tek u postupku tranzicije odnosno privatizacije kad su jedni stanari dobili priliku jeftino otkupiti stanove, a drugi su pak dobili status zaštićenog najmoprimca, s pravom očekujući da će taj status stečen temeljem zakona (a često i temeljem sudskih presuda) zadržati sve dok postoje okolnosti koje su postojale i u vrijeme donošenja zakona (ili presuda) koji im je taj status dao. Zaštićeni najmoprimci s pravom se pitaju nisu li stanari u društvenim stanovima pukom srećom bili u bitno različitoj i povoljnijoj situaciji (dovoljno je usporediti cijene po kojima su stanovi otkupljivani s najamninom koju bi zaštićeni najmoprimci po osporavanim odredbama trebali platiti te iseliti najkasnije 2023. godine) te u kakvoj su vezi puka sreća i vladavina prava. Mi smatramo da takve veze nema te da se radi o nepravdi koju je država također dužna ispraviti. Pri tome su okolnosti konkretnog slučaja o kojima treba voditi računa kod rješavanja problema zaštićenih najmoprimaca one okolnosti koje je ka o problematične uočavala i sudska praksa u primjeni Zakona o najmu, primjerice da li treba priznati status zaštićenog najmoprimca i osobama koje same (ili njihovi najbliži srodnici koji s njima žive) imaju imovinu (pa i nekretnine) veće vrijednosti; da li vlasnik stana može tražiti iseljenje zaštićenog najmoprimca ako mu osigura drugi stan odgovarajuće veličine s obzirom na broj stanara (ili mu treba osigurati jednako velik stan bez obzira na broj stanara); da li vlasnik stana može tražiti povećanje najamnine ako je zaštićeni najmoprimac iznimno dobrog imovinskog stanja (ponekad daleko boljeg od vlasnika stana) itd. Na kraju krajeva, treba voditi računa i o generacijskim razlikama te različito tretirati prvu generaciju zaštićenih najmoprimaca koji su ranije imali stanarsko pravo, i sljedeće, mlade, generacije koje imaju priliku svoje stambeno pitanje riješiti na svoj račun. S tim u vezi ne možemo ne primijetiti, a što proizlazi i iz Konačnog prijedloga osporenog Zakona (v. točku 18.1. obrazloženja), da su osporene odredbe (kao i naša odluka) donesene bez detaljnije slike stvarne situacije, pa i bez ključnih podataka o broju stanova u privatnom vlasništvu i broja zaštićenih najmoprimaca, a pogotovo bez daljnjih podataka potrebnih za zakonodavno rješenje koje bi omogućilo fleksibilnija rješenja ovisno o konkretnim okolnostima. Bez uvažavanja činjenice da ovdje u bitnome teret leži na državi, kako u odnosu na vlasnike tako i u odnosu na zaštićene najmoprimce, nije moguće riješiti nastali problem i obrazloženje većine ne može biti uvjerljivo. Naime, ako se radi samo o uspostavi ravnoteže između prava vlasništva vlasnika stana i prava na dom zaštićenog najmoprimca tada nije jasno zašto osporeno zakonodavno rješenje ne bi bilo ustavno. Zašto bi vlasnik stana snosio sav teret ostvarenja prava na dom zaštićenog najmoprimca? Zašto bi privatna osoba kao vlasnik stana uopće snosila bilo kakav teret bilo čijeg prava na dom? Međutim, ako se na problem gleda kao na obvezu države da ispuni svoje obveze i prema vlasniku stana i prema zaštićenom najmoprimcu, tada problem više nije tako složen. On je možda skup, ali to više nije pravno pitanje o kojem ovisi ocjena ustavnosti. Ovako zbog zakonskih rješenja, koja su prvo bila neustavna, a zatim su se izmjenama i dopunama ad hoc rješavali problemi na koje je ukazao međunarodni sud (povodom ranije odluke

	<p>Ustavnog suda nisu vršene izmjene i dopune, iako su očito bile nužne, što je poseban problem) dolazi do povrede ustavnih prava građana obje skupine, među njima se stvara nepotreban antagonizam, dok je glavni krivac za nastalo stanje tj. država, od prvotnog faktičnog oduzimanja stanova u privatnom vlasništvu bez naknade, davanje tih stanova drugim osobama na zapravo neograničeno korištenje točnije davanje trećim osobama stanarskog prava kao imovinskog prava na stanovima u privatnom vlasništvu, uvođenjem raznih režima otkupa stanova za osobe koje su u bitnome bile u istoj poziciji, omogućavanjem otkupa stanova u društvenom vlasništvu za iznimno nisku cijenu, pri čemu tako ostvarena sredstva nisu nikada iskorištena za obeštećenje vlasnika stanova iako je to trebala biti njihova namjena, iz cijele te situacije isključena odnosno na nju ne pada nikakav teret. Sve dok je tome tako zakonodavni pendulum kretat će se jednom u jednom smjeru a drugi put u drugom, bez mogućnosti da se ispravi nepravda nanesena i vlasnicima i zaštićenim najmoprimcima. U Zagrebu, 21. rujna 2020. SUCI Andrej Abramović, v. r. Lovorka Kušan, v. r. dr. sc. Goran Selanec, v. r.</p>	
<p>54</p>	<p>Ivana Valjak Razum</p> <p>Velik dio zaštićenih najmoprimaca su osobe starije životne dobi koje su tijekom bivše države silom zakona izdvajale sredstva u fond solidarnosti kako bi se riješilo tuđe stambeno pitanje, koje nisu dobile pravo na društveni stan jer se smatralo da je njihovo stambeno pitanje riješeno. Stambeno pitanje u stanovima u kojima žive desetljećima, u stanovima u koje desetljećima isključivo oni ulažu. Danas ti isti ljudi strahuju što će s njima biti sutra. Jer država ne vidi problem u tome da najmoprimci plaćaju polovicu ekonomske najamnine u stanu u kojeg su desetljećima ulagali, ne vidi problem u tome da stan u kojem žive desetljećima mogu kupiti samo po tržišnoj cijeni. I ne vidi problem (niti diskriminaciju) u tome da najmoprimci iseli u stanove koje država smatra primjerenima bez stvarnog prava glasa najmoprimaca. Jer svaki pojedinac ima pravo na dom, ali neki malo više. Država je trebala osigurati sredstva za zbrinjavanje najmoprimaca, sredstva su potrošena nenamjenski. Neprihvatljivo - nije krivnja najmoprimaca i ne bi trebali financirati tuđe greške. Država pravi razliku između nositelja stanarskog prava. Neprihvatljivo - dok su jedni mogli otkupiti stan po 10% tržišne cijene, druge se tjera u skupi najam, kupnju stana po ekonomskoj cijeni ili najam u stan koji im država odredi. Država izjednačava izvorne vlasnike i prekupce. Neprihvatljivo - netko tko je svjesno kupio neuseljiv stan ne može imati jednako pravo na odštetu kao izvorni vlasnik. Problem zaštićenih najmoprimaca stvorila je država te je na državi da isti problem i riješi, ali ne preko leđa zaštićenih najmoprimaca niti vlasnika.</p>	<p>PRIMLJENO NA ZNANJE</p> <p>Prigovore o diskriminaciji bivših nositelja stanarskih prava na stanovima u privatnom vlasništvu Europski sud za ljudska prava odbacio je kao očito neosnovane, sa sljedećim obrazloženjem (citat iz odluke Strunjak):</p> <p>„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 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.</p> <p>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</p>

		<p>diskriminaciju u smislu članka 14. Konvencije.“.</p> <p>U relevantnoj sudskoj praksi ne postoji pravo na dom u stanu u vlasništvu fizičke osobe niti bi bilo u skladu s citiranom praksom Europskog suda za ljudska prava prisiljavati vlasnike ne prodaju svoje imovine. Ako vlasnik ne želi prodati svoj stan, zaštićeni najmoprimac ima pravo izbora između druge i treće programske mjere.</p>
55	<p>Frane Sirišević</p> <p>Obzirom da je presuda Statileo podloga za izradu novog zakona, potrebno je navesti nekoliko nespornih argumentiranih činjenica iz kojih je moguće zaključiti da je postupak kontaminiran zbog sukoba interesa osoba uključenih u postupak, kao i njihove šutnje. Dužnosnici koji bili uključeni u postupak Statileo pred ESLJP bili su: - Štefica Stažnik - zastupnica Vlade RH pri ESLJP u kontinuitetu od samog početka do danas - Nina Vajić - sutkinja ESLJP u mandatu 1998.- 2012. - Željko Thür - zamjenik pučkog pravobranitelja koji je pisao izvješća za Sud 1. DOKAZ O SUKOBU INTERESA SUTKINJE Nine Vajić Pod brojem Ps 1301/98 zaprimljen je na Općinski sud u Zagrebu 10.11. 1998. predmet o sporu između stranaka: Vajić dr. Nine iz Zagreba zastupane po odvjetniku Anti Vukorepi iz Zagreba i Engesfeld dr. Nede iz Zagreba. Dok je sutkinja Nina Vajić sudila stanarima na ESLJP u Strasbourgu, istovremeno je vodila sudski spor u Zagrebu sa svojom kolegicom profesoricom na Pravnom fakultetu u Zagrebu dr. Nedom Engelsfeld. Gospođa Engesfeld je bila stanarka sa stanarskim pravom u stanu nominalne vlasnice Nine Vajić. Nakon mukotrpnog parničenja dugog 18 godina gospođa Engesfeld je dobila spor i nedugo nakon toga preminula. 2. DOKAZ O SUKOBU INTERESA Nine Vajić Europski sud za ljudska prava donio je Odluku br. 43447/98 iz 2000. god. BRANKO SORIĆ protiv HRVATSKE u kojoj je kao članica sudskog vijeća učestvovala u donošenju ove odluke gospođa Nina Vajić iako je bila u sukobu interesa. Komentar na presudu gosp. Brana Sorića: „U navedenoj odluci napisano je niz neistina i falsifikata tj. da je moj stalni položaj u odnosu na stan, bio položaj najmoprimca“ (podstanara), ŠTO NIJE ISTINA!!! Sud nije osporavao dokaze o mom stanarskom pravu koje sam poslao, ali ih nije niti uvažio. Moja majka je stekla stanarsko pravo čim je uvedeno tj. ubrzo nakon 2. svjetskog rata od NOO Medveščak, a ne kako je navedeno u Odluci da je moja majka sklopila ugovor o najmu 1967. god. sa vlasnicom stana. Budući da sam stalno stanovao s mojom majkom, a kasnije i moja supruga Marija i moj sin Neven kao članovi obiteljskog domaćinstva, imali smo status stanara sa stanarskim pravom zajedno sa mojom majkom. Sve navode argumentirao sam relevantnom dokumentacijom koju Sud nije uvažio. Prema Poslovniku ECHR sutkinja Nina Vajić kao vlasnica stana nije smjela sudjelovati u odlučivanju o zahtjevima nositelja stanarskog prava koji traže da se poštuju njihova zakonita i zauvijek stečena imovinska prava na tzv. privatnim neuseljivim stanovima. Udruge stanara pisale su ECHR-u o tom sukobu interesa i žalile se zbog toga, ali im je odgovoreno da to nije važno, jer da bi odluke ECHR-a kojima su njihovi zahtjevi odbijeni kao "nedopustivi"/ "inadmissible" bile jednake i u slučaju kad ne bi bilo sukoba interesa (!!!).“ Dr. med. Branko Sorić 3. OPAŽANJE O MOGUĆEM UTJECAJU SUTKINJE NINE</p>	<p>PRIMLJENO NA ZNANJE</p>

VAJIĆ NA PRESUDU STATILEO Kad je predmet Statileo protiv Hrvatske 2010. god. stigao na ECHR, sutkinja Nina Vajić je aktivno sudila sve do završetka mandata 2012. god., dakle još dvije godine nakon što je predmet Statileo protokoliran. Da li je Nina Vajić utjecala na postupak Statileo ili nije, ne možemo znati, ali možemo nagađati obzirom na njen osobni interes. SUKOB INTERESA ZAMJENIKA PUČKOG PRAVOBRANITELJA ŽELJKA THÜRA Zamjenik pučkog pravobranitelja Željko Thür, državni dužnosnik koji je bio u sukobu interesa, napisao je tri dramatična izvještaja sa friziranim podacima i dostavio ih ESLJP. Željko Thür je napisao da „privatni vlasnici snose nepodnošljiv socijalni i financijski teret zbog nemogućnosti raspolaganja svojim vlasništvom i enormnim troškovima obaveznih popravaka, renoviranja i održavanja svojih okupiranih stanova“ što nije odgovaralo istini, jer stanari su zakonom bili obavezni snositi sve troškove popravaka i održavanje stanova. Zamjenik pučkog pravobranitelja Željko Thür kakve li ironije, državni dužnosnik zadužen za zaštitu od diskriminacije, prekupac je jednokatne zgrade sa dva stana u Rusanovoj 7 u Zagrebu. Godine 1979. od pravog izvornog vlasnika kupio je zgradu sa dva neuseljiva stana u kojima su legalno živjele dvije obitelji sa stanarskim pravom - obitelj Ivana Turine koji u stanu živio od 1936. god. i obitelj Gizele Dražić. Desetljećima ih je na sve moguće načine sustavno zlostavljao, fizički ih napadao, psihički maltretirao i vulgarno vrijeđao, skidao crijepove sa krovišta kako bi kiša vlažila stanove, rušio stubište, zakivao prozore i ulazna vrata kuće, rušio drvarnice, zatvarao dovod vode o čemu su izvještavali mediji. Provalio je u stan i izbacio na ulicu stanarku Gizelu Dražić, promijenio bravu i otuđio stvari dok je obilazila grob svog pok. supruga. Protiv njega je policija podnijela šest prijava, ali je ostao nekažnjen i na istoj dužnosti. Takva nečasna osoba, koji je nominalno vlasništvo stekao špekulativnom kupoprodajom, koji je protivno zakonu stanarima zatajio kupovinu stanova budući da su stanari imali pravo prvokupa, pisao je izvješća za ESLJP i drznuo se navesti da je njegov „problem sistemski problem i da trpi nesagledivu materijalnu štetu zbog nemogućnosti korištenja svoje imovine“. Istina je i činjenica da je on prekupac kojeg nitko nije silio da kupi stanove u koje nije mogao useliti jer su u stanovima legalno živjele obitelji sa stanarskim pravom. Svojom slobodnom voljom kupio je stanove bez prava na posjed stanova, bez prava na raspolaganje stanovima, bez prava na korištenje stanova, bez prava slobodnog ugovaranja visine najamnine, bez obaveze održavanja stanova, bez obaveze plaćanja pričuve i poreza. Dakle, kupio je stanove bez vlasničkih prava, pa prema tome u njegovom slučaju ne može se raditi o „sistemskom problemu zbog kojeg on snosi nepodnošljiv socijalni i financijski teret zbog nemogućnosti raspolaganja svojom imovinom i zbog troškova obaveznih popravaka, renoviranja i održavanja svojih stanova“

IZOSTANAK NACIONALNOG SUCA U VIJEĆU KOJE JE DONIJELO PRESUDU STATILEO Nakon što se nacionalna sutkinja Ksenija Turković iz nepoznatih se razloga povukla (izuzela) iz predmeta Statileo, a umjesto nje nije imenovan zamjenski nacionalni sudac, imenovana je sutkinja ISABELLE BERRO-LEFEVRE IZ MONAKA???. Dakle, na samom početku rasprave izostao je krucijalni faktor, a to je nacionalni sudac, odnosno nacionalni zamjenski sudac. Nacionalni sudac u postupku je izuzetno i nemjerljivo važan pošto takav sudac raspolaže relevantnim znanjem o povijesti stambene politike i poznavanjem domaćeg prava i specifične pravne stambene tradicije duge nekoliko desetljeća i koji bi bitno doprinio utvrđivanju činjenica.

Smiješno je očekivati da sutkinja iz Monaka ima bilo kakva saznanja o stambenim politikama bivše i sadašnje države, niti je mogla biti upoznata s domaćom sudskom praksom, tradicijom i općim (javnim) interesom RH. Provjerom brojnih presuda ESLJP utvrđeno je da je u svakom postupku pred Sudom sudjelovao nacionalni sudac ili nacionalni zamjenski sudac. Navedeno pravilo nije poštovano jedino u predmetu STATILEO! Opravdano je postaviti pitanje kako se to moglo dogoditi, tko je to dozvolio i s kojim ciljem? Slijedom navedenog dogodilo se da je ECHR u predmetima iz Bosne i Hercegovine, Slovenije, Srbije... prihvatio izraz "occupancy right holder" (nositelj stanarskog prava) dok je tu istu kategoriju u hrvatskim predmetima degradirao na izraz „specially protected tenancy“ (posebno zaštićeni najam), kao da nismo bili sastavni dio iste države u kojoj su važili isti zakoni za sve njene građane. Zašto je ECHR primijenio dvostruke standarde u vezi jednog te istog jedinstvenog instituta stanarskog prava? ESLJP je predmetu Statileo postupio diskriminirajuće prema stanarima iz Hrvatske u odnosu na npr. predmete Đokić protiv Bosne i Hercegovine, zahtjev br. 6518/04, presuda 27.5.2010., pravomoćna 4.10.2010; Mago i drugi protiv Bosne i Hercegovine, zahtjev br. 12959/05, presuda 3.5.2012., pravomoćna 24.9.2012.; Mandić i drugi protiv Bosne i Hercegovine, zahtjev br. 1495/07, presuda 27.5.2014.)... U sva ova tri navedena predmeta ESLJP je upotrijebio iste izraze i definicije, počevši od predmeta Đokić. Sud je u točki 5 (okolnosti slučaja) naveo: "Svi stanovi bili su u režimu društvenog vlasništva - koncepta koji postoji i u drugim zemljama, ali u bivšoj SFRJ bio je posebno visoko razvijen - vlasnici stanarskog prava". U točki 6 Sud je naveo: „Korištenje stana je trajno i doživotno ... ovo pravo je prenosivo“ Da li je zbog neznanja ESLJP napravio brutalnu diskriminaciju prema stanarima iz Hrvatske u odnosu na ostale građane bivše države? Da li je legitimno postaviti pitanje je li Sud možda bio doveden u zabludu, je li možda bio opstruiran? Budući da nacionalnog suca u Vijeću nije bilo koji je mogao reagirati na diskriminaciju, postavlja se pitanje kako je smjelo doći do njegove eliminacije? JEDNA OD ZNAČAJNIJIH PRESUDA ECHR je JAMES i dr. protiv UK br. 3 /1984 /75/119 od 21.02.1986. U predmetu James i dr., ESLJP je na zasjedanju Velikog vijeća u sastavu od 17 sudaca jednoglasno donio odluku u korist stanara. ČINJENIČNO STANJE A. Uvod 10. Četiri podnositelja zahtjeva iz UK naveli su da je obitelj Westminster i njeni povjerenici izgradili na području Belgravia u središnjem Londonu veliko naselje sa 2.000 kuća koje je postalo jedno od najpoželjnijih rezidencijalnih područja glavnog grada Londona. Podnositelji ističu da su lišeni svog prava vlasništva nad određenim brojem nekretnina u tom naselju time što su stanari koristili pravo kupnje koje im je dano Zakonom o reformi najma iz 1967. (Leasehold Reform Act 1967) s izmjenama. 11. Ovaj zakon dao je stanarima koji stanuju u zgradama „s dugim najmom“ (dužim od 21 godine, ili obnavljanim za razdoblja koja ukupno iznose više od 21 godine) uz „niske najamnine“ pravo da kupe neograničeno vlasništvo „freehold“ nekretnine. U odluci James i dr., ESLJP je naveo da u cilju otklanjanja socijalne nepravde u stambenom sektoru Velike Britanije i u ime javnog interesa, stanari imaju pravo na otkup „unajmljenih“ stanova u kojima žive 21 i više godina, ako je stanaru to jedini stan, na način da se stanarina koju su uplaćivali i sva renoviranja i popravci stana uračunaju u cijenu. Odakle onda enormna diskrepancija u dvije odluke istog Suda u predmetu Statileo i predmetu James i dr.? Evo nekih odredbi odluke James i dr.: Paragraf 15. – pravo stanara (tenants) da otkupe

„najam“ stanova u kojima stanuju 21 ili više godina ako je renta (najam) iznosila do 750 funti godišnje i ako je stanaru to bio jedini stan (ili glavni stan), na način da se stanarina koju su plaćali i sva poboljšanja (renoviranja) i popravci stana uračunaju u cijenu. Paragraf 34. – „Pravo države da provede takve zakone temelji se na javnom interesu koji zahtijeva da država kontrolira korištenje imovine u skladu s javnim interesom“. Paragraf 39. – Test za utvrđenje postojanja javnog interesa: „Oduzimanje imovine u svrhu ostvarenja legitimnih socijalnih, ekonomskih i drugih mjera može biti u javnom interesu čak i onda kada društvo u cjelini ne raspolaže niti uživa oduzetom imovinom. Dakle propisi koji se odnose na najam stana nisu automatski povreda članka 1 protokola 1. uz Konvenciju (stajalište EU Komisije i ESLJP) sukladno tome potrebno je provjeriti da li ti propisi ispunjavaju test javnog interesa i u drugim aspektima. Paragraf 46. – „Zbog njihova neposrednog poznavanja vlastitog društva i njegovih potreba, nacionalne vlasti su u načelu u boljoj poziciji nego međunarodni sudac da procijene što je u javnom interesu“. Zato nacionalne vlasti trebaju izvršiti prvu procjenu da li postoji problem od javnog interesa koji zahtijeva određene mjere koje ograničavaju raspolaganje imovinom, kao i koje korake treba poduzeti da se to kompenzira. Sud će poštivati ocjenu o tome što je u javnom interesu, osim ako je takva ocjena očito bezrazumna. Drugim riječima, iako ESLJP ne može zamijeniti svojom ocjenom ocjenu nacionalnih vlasti, obavezan je postupati po pritužbi na donesene mjere prema članku 1 Protokola 1 uz Konvenciju, i na taj način ispitati činjenice na temelju kojih su postupale nacionalne vlasti. Vlasnici stanova su tvrdili da su bili diskriminirani u uživanju njihovih prava vlasništva (članak 1 Protokola 1 uz Konvenciju). Sud nije pronašao nikakvu povredu članka 14. Konvencije (diskriminacija), niti povredu članka 6. (1), niti članka 13., niti članka 1 Protokola 1 uz Konvenciju. JOŠ JEDAN PRAVNI IZVOR KOJEG RH NE POŠTUJE I NE PRIMJENJUJE - Međunarodni ugovor o pitanjima sukcesije kojeg je Republika Hrvatska ratificirala 2004. (NN 5/2004) koji je prema članku 141. Ustavu RH iz 2010. god. jači od svih zakona u RH mora se primjenjivati po međunarodnom pravu. U Aneksu G - privatna imovina i stečena prava Ugovora piše: Članak 2. Bilo kakav navodni prijenos prava na pokretnu i nepokretnu imovinu učinjen nakon 31.12.1990. godine i zaključen pod prisilom i protivan pododjeljku A ovog članka bit će NIŠTAV Članak 6. Domaće zakonodavstvo svake države slijednice u vezi STANARSKOG PRAVA primjenjivat će se na istovjetan način na osobe koje su bili državljani SFRJ i koje su imale to pravo bez diskriminacije po bilo kojoj osnovi kao što spol, rasa, boja kože, jezik, vjera, političko ili drugo uvjerenje, nacionalno ili socijalno porijeklo, imovinsko stanje, rođenje ili drugi položaj. JOŠ JEDAN PRAVNI IZVOR KOJEG RH NE UVAŽAVA I NE PRIMJENJUJE Parlamentarna skupština Vijeća Europe donijela je u lipnju 1996. god. REZOLUCIJU 1096 kojom je propisano da se oduzeta imovina bivšim vlasnicima ne vraća ukoliko se time ugrožavaju prava trećih osoba, već država bivšim vlasnicima isplaćuje naknadu. JOŠ JEDAN PRAVNI IZVOR KOJEG RH NE POŠTUJE I NE PRIMJENJUJE Parlamentarna skupština Vijeća Europe donijela je 2010. god. REZOLUCIJU 1708 kojom je stanarsko pravo proglašeno imovinom. JOŠ JEDAN PRAVNI IZVOR KOJEG RH NE POŠTUJE I NE PRIMJENJUJE Europska konvencija o zaštiti ljudskih prava i temeljnih sloboda Članak 8.1 Pravo na poštivanje privatnog i obiteljskog života 1. Svatko ima pravo na poštovanje svog privatnog i

	<p>obiteljskog života, doma i dopisivanja. JOŠ JEDAN PRAVNI IZVOR KOJEG RH NE POŠTUJE I NE UVAŽAVA Na Generalnoj skupštini UN-a u New Yorku od 30.12. 2010. posebna izvjestiteljica za stanovanje gđa. Raquel Rolnik podnijela je usmeno i pisano Izvješće o stanju ljudskih prava iz oblasti stanovanja u RH. U Poglavlju III/D rekla je / napisala je: „Stanarska prava stanara u stanovima u nominalnom vlasništvu stjecala su se temeljem istih zakona i propisa, jer je postojao samo jedan oblik stanarskog prava neovisno o tome tko je bio davatelj stana na korištenje. Oduzimanjem stanarskog prava napravljena je diskriminacija prema građanima - stanarima u nominalnom vlasništvu u odnosu na ostale građane koji su otkupili svoje stanove po povoljnim uvjetima. Apeliramo na Vladu RH da stanarima u nominalnom vlasništvu omogući otkup stanova“</p>	
56	<p>Vedran Stojanac</p> <p>Manjkavosti iznesenog prijedloga: - nedefinirani vremenski okviri, poglavito u slučaju potrebe za izgradnjom kapaciteta za stanovanje -predložena cijena sufinanciranog najma nerelano visoka, bez obzira na učešće države od 50 %, umirovljenici i osobe slabijeg imovinskog stanja, plaćanje takvog iznosa najamnine ne mogu podnijeti. Zakon na taj način deklarira prisilni odlazak iz doma. -prijedlog zakona je ovakav neprovediv i nedorečen, nedostatak kvantitativnih podataka-stanara, mogućeg broja stambenih jedinica za otkup, mjesta u starčkim domovima, imovinski statusi stanara... Bez konkretnih podataka, sve miriše na još jedan dugi period nesigurnosti i straha, gdje se ne rješava živorno pitanje svih zainteresiranih stranaka, a radi se o vrlo osjetljivom pitanju, pitanju prava na dostojanstvo i na dom.</p>	<p>PRIMLJENO NA ZNANJE</p> <p>Privremena najamnina je ograničena na 25% prihoda domaćinstva te ne bi smjela predstavljati prevelik teret.</p>
57	<p>Nela Kezmić</p> <p>Moje primjedbe polaze od dobro poznatih činjenica da zaštićeni najmoprimci: Nisu krivi što su zakonito stekli stanarsko pravo u ovim stanovima u kojima žive desetljećima. Slijedom ukinutog stanarskog prava postali su zaštićeni najmoprimci Nisu krivi što se sredstva (10230091000,00 KN ili 1357766407,85 Eur)od otkupa stanova uplaćena Republici Hrvatskoj, općinama nisu iskoristila za rješavanje ovog problema ,a bila je zakonska obveza. Nisu krivi što Republika Hrvatska sada nema dovoljno stanova u svom vlasništvu da se tamo presle zaštićeni najmoprimci prema trećoj programskoj mjeri ovog Prijedloga zakona Primjedbe Čl 18 50% iznosa prosječne najamnine koju treba platiti vlasniku privremeni zaštićeni najmoprimac je neprihvatljivo Čl 28 ako Republika Hrvatska nema odgovarajući stan u svom vlasništvu za najam zaštićenom najmoprimcu tada će nadležno ministarstvo izdati rješenje kojim bivšem najmoprimcu priznaje pravo najma odgovarajućeg stana na slobodnom tržištu uz plaćanje slobodno ugovorene najamnine. Republika Hrvatska bi subvencionirala najmninu Neprihvatljivo je da zaštićeni najmoprimci izgube taj status i ise se iz stana u kojem sada žive i postanu podstanari.U podstanarskim stanovima (ako ih nađu)moralno bi čekali neizvjesno je koliko dugo, rješenje svog stambenog pitanja. Zaštićeni najmoprimci trebaju ostati u ovim stanovima gdje su sada dok Republika Hrvatska nema odgovarajući stan u svom vlasništvu za njih. Čl 31 otkup stana u vlasništvu Republike Hrvatske trebao bi se izvršiti uz uvjete kao što su se otkupljivali stanovi prema Zakonu o otkupu i prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo</p>	<p>PRIMLJENO NA ZNANJE</p> <p>Prigovore o diskriminaciji bivših nositelja stanarskih prava na stanovima u privatnom vlasništvu Europski sud za ljudska prava odbacio je kao očito neosnovane, sa sljedećim obrazloženjem (citat iz odluke Strunjak):</p> <p>„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 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.</p> <p>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</p>

		<p>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.“.</p> <p>U relevantnoj sudskoj praksi ne postoji pravo na dom u stanu u vlasništvu fizičke osobe niti bi bilo u skladu s citiranom praksom Europskog suda za ljudska prava prisiljavati vlasnike ne prodaju svoje imovine. Ako vlasnik ne želi prodati svoj stan, zaštićeni najmoprimac ima pravo izbora između druge i treće programske mjere.</p>
58	<p>Goran Lamza</p> <p>Kronologija našeg slučaja: -Stanarsko pravo u društvenom vlasništvu u jednosobnom stanu (supruga i ja, kasnije i djeca). U želji da riješimo stambeno pitanje, adaptirali smo vlastitim sredstvima dio tavanskog prostora. Dobili smo suglasnost tadašnjeg SIZ-a općine Medveščak i Urbanističke uvjete građenja. Tom prilikom promijenili smo sve instalacije u stanu, te kompletno uredili cjeli prostor koji je bio dosta derutan kao i svi ostali stanovi u zgradi. Zbog tadašnjih zakona nismo uspjeli realizirati vlasničko pravo za ostvarene investicije, još nam je tadašnji SIZ stanovanja Općine Medveščak, odredio veću stanarinu zbog vrednijeg i više bodovanog stana. - 1992 god. kad je počeo otkup društvenih stanova, odbijeni smo (kao i svi ostali stanari u stambenoj zgradi) jer je kuća nacionalizirana - Sljedeći put odbijeni smo jer je kuća (i svi stanovi) konfiscirana, - Predlažem da nam se omogući otkup stana po istim uvjetima kakvi su bili u devedesetima, (što je bilo u prvoj verziji prijedloga zakona), a vlasnika koji već godinama vodi sporove treba obešteti država od sredstava prikupljenih prodajom stanova. - Stoga je potrebno prije donošenja zakona napraviti registar najmoprimaca, i vlasnika, jer država je stvorila problem, pa ga i država treba riješiti.</p>	<p>PRIMLJENO NA ZNANJE</p> <p>Prigovore o diskriminaciji bivših nositelja stanarskih prava na stanovima u privatnom vlasništvu Europski sud za ljudska prava odbacio je kao očito neosnovane, sa sljedećim obrazloženjem (citat iz odluke Strunjak):</p> <p>„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 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.</p> <p>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</p>

ova razlika u postupanju ne predstavlja diskriminaciju u smislu članka 14. Konvencije.“.

59 **Frane Sirišćević**

Vlast u Republici Hrvatskoj, europskoj državi 21. stoljeća, već više od tri desetljeća sustavno zlostavlja i mrcvari svoje najranjivije građane, danas mahom siromašne tzv. „zaštićene“ najmoprince među kojima su i umirovljenici sa mirovinama koje su jedva dostatne za preživljavanje. Država im je otela i uništila živote, jer ih je izložila nezamislivim stresovima zbog straha od gubitka svojih jedinih domova u kojima desetljećima legalno žive sa svojim brojnim obiteljima, a sada im ponovno zakulisnim igrama pokušava oteti domove. Ima li kraja traumama zbog kojih su se psihički i fizički razboljeli? Zbog neodgovorne državne politike koja je tijekom tri desetljeća donosila propise kojima je zakomplicirala problem do te mjere da je i sama država priznala da se „radi o ekstremno kompleksnom imovinsko-pravnom problemu“. Država je jedina odgovorna za sadašnju situaciju u kojoj se nalaze tzv. zaštićeni najmoprinci, jer stanari ni na koji način nisu mogli utjecati na položaj u kojem se nalaze. Zašto država nije završila posao kojeg je 2005. godine započela rješavati HDZ-ova ministrica graditeljstva i prostornog uređenja Marina Matulović Dropulić? Upitnikom iz prosinca 2005. godine ministricu graditeljstva Marinu Matulović Dropulić zanimali su podaci o vlasnicima stanova, kao i njihovim pritiscima na stanare. Najmoprinci su tada upitani jesu li doživjeli zastrašivanja, vrijeđanja, prijetnje iseljavanjem, ali i jesu li fizički zlostavljani, je li im netko nasilno pokušao ući u stan i slično. No, ono što je važnije za ovu priču – Ministarstvo Marine Matulović Dropulić zanimalo je kako su se vlasnici stanova upisivali na nekretnine. Tako su u pitanju o porijeklu vlasništva stana postavljena četiri upita: 1. Je li vlasnik stana izvorni vlasnik ili je vlasnik nasljednik u prvoj liniji? 2. Je li vlasnik stana zakonski nasljednik? 3. Je li vlasnik stana kupio stan kao neuseljiv? 4. Je li vlasnik stana otkupio društveni stan? Ministarstvo se treba očitovati čemu su služili traženi i dobiveni podaci, gdje su deponirani i zašto se danas ne koriste? Da li će prilikom konačnog novog šestog po redu zakona, HDZ-ovog aktualnog ministra graditeljstva zanimali podaci o porijeklu vlasništva stanova saznat ćemo uskoro, ili će pod pritiskom interesnih skupina ponovo podleći pritiscima. Danas je samo 7% izvornih vlasnika ili njihovih zakonskih nasljednika, a ostalih 93% su prekupci špekulanti, odnosno tzv. nominalni vlasnici koji su za sitniš, otprilike za 10% vrijednosti stana, kupovali samo uknjižbu stanova, ali ne i posjed, jer u tim stanovima 70, 80 god. i više, legalno žive stanari sa stanarskim pravom. Nikada tzv. vlasnici prekupci nisu bili u posjedu stanova, nikada njima nisu mogli slobodno raspolagati, nikada ih nisu mogli slobodno koristiti, nisu mogli utjecati na visinu najamnine, nisu ih održavali, niti su plaćali porez na najamninu. Sve o porijeklu vlasništva stanova lako je provjeriti u zemljišnim knjigama i poreznoj službi, odnosno predočenjem kupoprodajnih ugovora. Svatko, koga zanima, iz zemljišnim knjiga može dobiti svu dokumentaciju o povijesti nekretnine, ugovor o kupoprodaji stana, vlasnički list... jer su to sve javne isprave. Je li netko prekupce silio da kupuju takve stanove? Nije, to je bila njihova osobna špekulantska profilerska rizična odluka. Država je 1996. god. stanarima oduzela legalno stečeno neotuđivo stanarsko pravo prouzročivši brutalnu diskriminaciju u odnosu na cca

PRIMLJENO NA ZNANJE

	<p>400.000 nositelja stanarskih prava u društvenim stanovima, iako su ustavom bila izjednačena. Ne samo da je prvima uskraćen otkup, nego je država čak išla korak dalje, oduzela im trajno stečeno pravo i imovinu, a drugima omogućila da svoja stanarskih prava u društvenim stanovima otkupe po povlaštenim uvjetima. Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja prilikom pisanja izmjena i dopuna Zakona o najmu iz 2018. god. isticalo je, kao i danas, obvezu provedbe presude ESLJP u predmetu Statileo, ali je zatajilo da je pok. Statileo prekupac koji je dobio i otkupio društveni stan za 6.000 DM., odnosno 3.000 eura. Znači, prekupcu Statileu 2 stana, a stanaru obeštećenje u vrijednosti jedne garaže. Navedeni nakaradni zakon iz 2018. g. Ustavni sud je u cijelosti ukinuo jer nije bio usklađen sa Ustavom, a isto će se dogoditi i sa novim prijedlogom zakona jer je skrojen za interesne skupine prekupaca kojima treba omogućiti „povrat“ NEODUZETIH stanova vrijednih nekoliko milijardi eura , iako su mnogi među njima otkupili društvene stanove koje su u međuvremenu otuđili. Stanarima, sa legalno stečenim stanarskim pravima, nakon 70, 80, 100 godina života u njihovim jednim domovima ponovno se, po istoj shemi, legalizira oduzimanje njihovog doma na zamaskirani način i nabija im se najamnina koju neće moći plaćati. Potrebno je istaknuti činjenicu da u bivšoj državi stanarima u privatnim stanovima nije bilo omogućeno natjecati se u dodjeli društvenih stanova, jer je bivša država smatrala da imaju riješen stambeni problem budući da im je dodijelila stanarska prava. Svi zaposleni, pa tako i stanari, u bivšoj državi morali su po sili zakona participirati za tzv. društvenu stambenu izgradnju i do 15% iz dohotka. Obitelji stanara su kumulativno, ovisno o broju zaposlenih članova obiteljskog domaćinstva, izdvajali po 50,60,70, 80 godina za izgradnju društvenih stanova. Ponovno predlagatelj zakona ne poštuje tri najjača načela Ustava Republike Hrvatske - načelo jednakosti pred zakonom, načelo socijalne pravde i načelo razmjernosti. Kako se smije dogoditi da Vlada i zakonodavac ponovno predlažu zakon koji nije usklađen sa temeljnim i najvišim pravnim aktom države, a to je Ustav Republike Hrvatske? I još jedno krucijalno pitanje: gdje je završilo do danas uplaćenih 15 milijardi kuna od otkupa društvenih stanova, koje su po Zakonu o otkupu stanova na kojima je postojalo stanarsko pravo, trebale biti namjenski utrošene za rješavanje pitanja „zaštićenih“ najmoprimaca, odnosno obeštećenja vlasnika. Novac od otkupa pristizao je sve do rujna 2023. god. u mjesečnim iznosima od cca 4,000.000 EUR-a, a novaca nigdje. Kakva je to država koja ne provodi vlastite zakone? Gdje je završio taj novac?</p>	
60	<p>Đuro Mišanović</p> <p>Osvrt na glavu II. OCJENA STANJA I OSNOVNA PITANJA KOJA SE TREBAJU UREDITI ZAKONOM TE POSLJEDICE KOJE ĆE DONOŠENJEM ZAKONA PROISTEĆI Osvrt na financijski dio prijedloga Napomena prije komentara : U poglavlju su izneseni neispravni podaci i izračuni i to na str. 4: • podatak o uplati bivših nositelja stanarskih prava od 1991.-2005. U kunama je neispravno preračunat u eure i ne iznosi 1.357.766,41 (približno jedan milijun tristo pedeset sedam tisuća eura) nego 1.000 puta više odnosno milijardu tristo pedeset i sedam milijuna eura tj. 1.357 milijuna eura • podatak o kvadraturi prodanih stanova 1991.-1997. je također neispravan (provjerite u izvještajima DZS) Stanari su u bivšoj državi imali stanarsko pravo u stanovima u društvenom ili privatnom vlasništvu. 1996. Zakonom o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo stanove su mogli otkupiti stanari sa stanarskim pravom u društvenom vlasništvu za cca 10%</p>	<p>PRIMLJENO NA ZNANJE</p> <p>Navedena omaška je ispravljena.</p> <p>Prigovore o diskriminaciji bivših nositelja stanarskih prava na stanovima u privatnom vlasništvu Europski sud za ljudska prava odbacio je kao očito neosnovane, sa sljedećim obrazloženjem (citat iz odluke Strunjak):</p> <p>„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 društvenom vlasništvu (bez obzira jesu li ti stanovi uvijek bili u društvenom vlasništvu ili</p>

vrijednosti stana. To nije omogućeno stanarima u stanovima u privatnom vlasništvu i stanarima u konfisciranim stanovima. Stanari u konfisciranim stanovima imali su potpuno isti status i isti ugovor kao i ostali stanari sa stanarskim pravom u društvenom vlasništvu koji su svoje stanove mogli otkupiti. Mnogi su dovedeni u ovu nezahvalnu poziciju zamjenama stanova koje bi 90-tih godina mogli otkupiti, ali su iz različitih razloga svoj stan mijenjali za drugi društveni stan po zakonima prethodne države, a za koji se nakon zahtjeva za kupnju stana uspostavilo da je konfisciran dok bi onaj koji su zamijenili mogli otkupiti. Kao primjer dajem slučaj stana koji su stanari potencijalno mogli otkupiti za oko 18.000 DEM, ali se to stvarno nije moglo realizirati, jer je stan bio konfisciran. Danas taj stan vrijedi više od 200.000 eura. U očekivanju rješenja koje je Država trebala donijeti, broj ukućana se, iz različitih razloga smanjio i često su u stanovima ostali jedan ili možda dva člana obiteljskog domaćinstva. Sada bi Država po ovom Zakonu kompenzirala ovakav slučaj sa 35.000 ili 45.000 eura ili eventualno državnim stanom na od 35-45 m² čiju izgradnju bi možda trebalo i čekati koju godinu uz 50% tržišnu najamninu u sadašnjem stanu ili u nekom privatnom smještaju, jer nema dovoljno državnih stanova. Na ovom primjeru očita je diskriminacija nositelja stanarskog prava na privatnim stanovima u odnosu na nositelje stanarskog prava u društvenim stanovima. Pravni detalji (pravo na dom, diskriminacija u odnosu na nositelje stanarskog prava u društvenim stanovima) su izneseni u prethodnim komentarima, pa ih nije potrebno i ovdje navoditi. Prikupljena sredstva Država je po Zakonu o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo (1996) trebala u roku od 5 godina nakon donošenja Zakona utrošiti "90% za pribavljanje stanova za preseljenje stanara iz stanova u privatnom vlasništvu, za nadoknadu stanarima u privatnom vlasništvu kada kupuju drugi stan, za isplatu nadoknade prijašnjim vlasnicima za prisilno oduzete nekretnine" (citat iz Zakona 1996.). Nije poznato da je za rješenje ovog problema utrošeno više od 0 kn/eura, a radi se i prema navodima u ovom prijedlogu (poglavlje 1.1 str. 4) o 90% od 1.357.766.407 (preko 1.357 MILIJUNA EURA) što iznosi oko 1.221 MILIJUN EURA. Cijene kvadratnog metra stana u Zagrebu su od tog razdoblja do danas narasle 3 puta. Dakle, ako tu vrijednost od 1.221 milijuna eura revaloriziramo prema odnosu tadašnje i sadašnje cijene m² stana (što je odnos 1:3) dolazimo do cifre koja bi danas iznosila oko 3.663 milijuna, odnosno preko 3 milijarde eura. Znači Država od revaloriziranog iznosa namjenskih sredstava za rješenje ovog problema koji bi danas iznosio 3.663 milijuna eura planira utrošiti manje od 3% Dakle, ako se ukupan trošak provedbe ovog Zakon procjenjuje na 107 milijuna eura, prema prethodno navedenom znači da će se za provedbu ovog Zakona utrošiti manje od 3% namjenskih sredstava prikupljenih od prodaje stanova. U najmanju ruku, ako ćete zaista predložiti ovakav Zakon, radi istinitog informiranja saborskih zastupnika i šire javnosti koja informacije dobiva putem poluinformacija na portalima ili u novinskim člancima, koje su često netočne i tendenciozne na str.29 treba zamijeniti ove rečenice Umjesto : Provedba ovog Zakona financirat će se većim dijelom iz Državnog proračuna u Treba navesti : Provedba ovog Zakona financirat će se sredstvima od prodaje stanova na kojima je postojalo stanarsko pravo (Zakon o prodaji stanova na kojima je postojalo stanarsko pravo - 1996), a kompenzirat će se iz Državnog proračuna s obzirom da je taj novac potrošen u druge svrhe. Umjesto : Ukupan trošak provedbe Zakona za Državni proračun procjenjuje se na 107 milijuna

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 zaniče 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.“.

Člankom 27. Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo („Narodne novine“ 43/92, 69/92, 87/92, 25/93, 26/93, 48/93, 2/94, 44/94, 47/94, 58/95, 103/95, 11/96, 76/96, 111/96, 11/97, 103/97, 119/97, 68/98, 163/98, 22/99, 96/99, 120/00, 94/01, 78/02) propisano je da se novac koji se ostvari prodajom stanova koje prodaju općina ili grad, odnosno Grad Zagreb doznačuje se u visini od 55% u državni proračun na poseban račun., a da 45% sredstava zadržava prodavatelj i koristi za rješavanje stambenih pitanja socijalno ugroženih osoba, isplatu vlasnicima stanova iz članka 34. toga Zakona i osiguranje stanova nositeljima stanarskog prava iz članka 8. ovoga Zakona.

Zašto to pitanje riješeno, i na što su potrošena namjenska sredstva, pitanje je koje se treba postaviti jedinicama lokalne samouprave koje to pitanje nisu riješile.

Valja naglasiti da se Prijedlogom Zakona koji je predmet savjetovanja predviđa da su jedinice lokalne samouprave obvezne financirati izgradnju potrebne infrastrukture ako se grade zgrade te da se u tom slučaju ne plaća komunalni doprinos.

Ovaj Zakon se financira iz državnog proračuna republike Hrvatske.

	<p>aura- Treba navesti : Ukupan trošak provedbe Zakona za Državni proračun procjenjuje se na 107 milijuna eura, što revalorizirano s obzirom na porast cijena m2 stana iznosi oko 3% sredstava koja su prema Zakonu o prodaji stanova na kojim postoji stanarsko pravo iz 1996 trebala biti utrošena u svrhu rješavanja ovog problema. Kao dodatnu informaciju iznosim : Od Ministarstva financija tražene su informacije o iznosu koji je prikupljen od prodaje stanova na kojima je postojalo stanarsko pravo do 2019. godine. Iako se prema Zakonu o proračunu ti podaci moraju čuvati trajno, Ministarstvo je odgovorilo da ne raspolaže tim podacima, nego je dalo samo parcijalnu informaciju za period 2004.-2019. Grad Zagreb je dostavio potpunu informaciju o ukupno prikupljenom iznosu do 2019. godine od 2,5 MILIJARDE kuna. Na temelju odnosa broja prodanih stanova za Grad i Državu može se procijeniti da je Država do 2019. godine uprihodila preko 15 MILIJARDi kuna (2 MILIJARDE, odnosno 2.000 MILIJUNA EURA) od prodaje stanova na kojima je postojalo stanarsko pravo s time da novac još pristiže.</p>	
<p>61</p>	<p>Suzana Markovčić</p> <p>NEZAŠTIĆENI NAJMOPRIMAC Kronologija mog slučaja: - moja obitelj je u stanu od prije 1916., dakle više od 107 godina (baka i mama su rođene U tom stanu) - izdvajali smo u stambeni fond - nismo ostvarili pravo na drugi stan iz društvenog fonda jer smo imali stan (stanarsko pravo) - već 5 generacija ne možemo otkupiti stan u kojemu su žice, cijevi, prozori, vrata i sve što se nalazi u njemu naše - stan je 70-tih godina kupio čovjek (prekupac!!!) koji je radio u SIZ-u bez našeg znanja i za minornu cijenu - uskraćeno nam je pravo prvokupa i otkupa Predlažem da se u zakon svakako uvrsti i napravi razlika između originalnih vlasnika i prekupaca, jer ako je netko kupio neuseljiv stan, potrebno je provjeriti da li su pri kupnji ispoštovane sve zakonske regule (pravo prvokupa, pravo kupnje, ispravnost svih dokumenata). Članak 18 daje prekupcima pravo na naknadu i ekonomsku stanarinu, a oni su svjesno kupili neuseljive stanove koje nikada nisu održavali te u tom kontekstu nikako ne mogu dobiti ekonomsku stanarinu. Nakon toliko godina strepnje i nakon što smo se zbog nesigurne situacije oko stana porazboljevali, ovakav prijedlog zbrinjavanja najmoprimaca je potpuno neprihvatljiv, nepošten i diskriminirajući.</p>	<p>PRIMLJENO NA ZNANJE</p> <p>Prema ocjeni predlagatelja zakona, ograničenje prava vlasnika jer u jednom trenutku kupio neuseljiv stan ne bi bilo u skladu s praksom Europskog suda za ljudska prava jer je vlasnik imao pravo legitimno očekivati da će problem biti riješen do 2025.</p> <p>Prigovore o diskriminaciji bivših nositelja stanarskih prava na stanovima u privatnom vlasništvu Europski sud za ljudska prava odbacio je kao očito neosnovane, sa sljedećim obrazloženjem (citat iz odluke Strunjak):</p> <p>„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 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.</p> <p>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,</p>

		<p>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.“.</p> <p>i</p>
62	<p>Marko Fak</p> <p>Prvenstveno treba uzeti u obzir činjenicu da se stanarsko pravo na stanovima u privatnom vlasništvu moglo stjecati do 1974. godine, a kasnije ne, tako da sve obitelji na koje se ovaj prijedlog zakona odnosi, su u posjedu svojih domova minimalno 50 godina, a mnoge i prije Drugog svjetskog rata, kada su posjed ušle temeljem ekonomskog najma koji je kasnije pretvoren u stanarsko pravo pa potom 1996. u zaštićeni najam. Zato zaštićene najmoprimce štiti pravo na dom zajamčeno Ustavom i Europskom konvencijom za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda, koje pravo u ovom slučaju znači odnos povezanosti sa točno određenim stanom temeljem 50 i više godišnjeg legalnog posjedovanja. Jedino ustavno rješenje za predaju stana vlasniku u posjed je da zaštićeni najmoprimac napusti stan dobrovoljno, a na zakonodavcu je da u tu svrhu ponudi dovoljno atraktivne mjere koje su u prijedlogu ovog zakona nažalost izostale. Dom je samostalni pojam koji ovisi o postojanju dovoljnih i trajnih veza s konkretnim mjestom (Orlič protiv Hrvatske, Buckley protiv Ujedinjenog Kraljevstva, Wiggins protiv Ujedinjenog Kraljevstva, McCann protiv Ujedinjenog Kraljevstva). Ustavno-pravnog temelja za deložaciju nema, ali za ograničenje prava vlasništva ima jer se pod zakonom određenim uvjetima pravo vlasništva može ograničiti pa i oduzeti, naravno uz isplatu pravične naknade. Ustavno jamstvo prava vlasništva u našem ustavnopravnom poretku nije apsolutno odnosno Ustav rezervira pravo javnoj vlasti zadirati u subjektivna stvarna prava kada to zahtjeva kvalificirani interes. Pogreška je što je u ovom prijedlogu zakonodavac izjednačavanje nosioca stanarskog prava na stanovima u privatnom i u društvenom vlasništvu, dakle ukidanje diskriminacije, propustio definirati kao kvalificirani interes. Zakon o najmu stanova 96, bio je predmetom ocjene ustavnosti na Ustavnom sudu RH zbog diskriminacije nositelja stanarskog prava na privatnim stanovima u odnosu na nositelje stanarskog prava u društvenim stanovima. Rješenjem Ustavnog suda RH posl. br.: U-I/762/1996 od 31.03.1998. nije prihvaćen prijedlog za pokretanje postupka radi ocjene suglasnosti Zakon o najmu stanova s Ustavom u cjelini, nego samo u odnosu na pojedine odredbe dok je u većoj mjeri Zakon ocijenjen suglasnim s Ustavom. Argumentacija Ustavnog suda bila je slijedeća: „Pri uređivanju odnosa u oblasti stanovanja radi njihovog usklađenja s Ustavom, zakonodavac je sada više nepostojeći institut stanarskog prava zamijenio klasičnim institutom građanskog prava: najam, s posebnom zaštitom kroz propisivanje njegovog sklapanja na neodređeno vrijeme, propisivanjem zaštićene najamnine i primjerice određivanjem otkaznih razloga. Time je posebno zaštitio i kategoriju onih nositelja stanarskog prava koji su to pravo imali na stanovima u privatnom vlasništvu, jer njima nije omogućio kupnju stana pod uvjetima iz Zakona o prodaji...“ Dakle, neograničeno trajanje najma, zaštićena najamnina i restriktivni uvjeti otkaza tog najma iz Zakona o najmu</p>	<p>PRIMLJENO NA ZNANJE</p> <p>U relevantnoj sudskoj praksi ne postoji pravo na dom u stanu u vlasništvu fizičke osobe niti bi bilo u skladu s praksom Europskog suda za ljudska prava prisiljavati vlasnike ne prodaju svoje imovine.</p> <p>Prigovore o diskriminaciji bivših nositelja stanarskih prava na stanovima u privatnom vlasništvu Europski sud za ljudska prava odbacio je kao očito neosnovane, sa sljedećim obrazloženjem (citat iz odluke Strunjak):</p> <p>„Sud primjećuje da su podnositelji zahtjeva uvijek bili u položaju različitim 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 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.</p> <p>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.“.</p> <p>Ovim se zakonom omogućuje neograničeno trajanje najma u stanu u vlasništvu</p>

stanova 96 su po stavu Ustavnog suda kompenzacijska mjera za nemogućnosti pretvaranja stanarskog prava u pravo vlasništva, odnosno kompenzacijska mjera nosiocima stanarskog prava na stanovima u privatnom vlasništvu za diskriminaciju u odnosu na nosioce stanarskog prava na stanovima u društvenom vlasništvu. Bez te kompenzacijske mjere, koja se ovim prijedlogom zakona ukida, Ustavni sud bi ocijenio Zakon o najmu stanova 96 suprotnim Ustavu u cjelini, stoga nema pravne logike ni da se ovaj prijedlog zakona ocijeni ustavnim. Sukladno odredbama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, 318 011 nosioca stanarskog prava pretvorilo je to pravo u pravo vlasništva. Od te prodaje država je uprihodila milijardu i 300 milijuna € (iako predlagatelj zakona na str. 4. radne verzije pogrešno navodi da se radi o samo milijun i 300 tisuća €). Od uprihodenog iznosa, 90% su Zakonom o prodaji stanova određena namjenska sredstva (dakle milijarda i 170 milijuna €) koja služe za rješavanje stambenog pitanja zaštićenih najmoprimaca. Predlagatelj za provedbu ovog zakona predlaže utrošiti 107 milijuna €. Dakle zakonodavac je bivše nosioce stanarskog prava protupravno zakinuo za milijardu i 63 milijuna € zakonom određenih za pretvaranje stanarskog prava u pravo vlasništva tj. na izjednačavanje nosioca stanarskog prava na stanovima u privatnom vlasništvu sa nosiocima stanarskog prava na stanovima u društvenom vlasništvu. Ta sredstva su zakonom određena kao namjenska i predstavljaju imovinu nositelja stanarskog prava na stanovima u privatnom vlasništvu budući da su za njih alocirana temeljem egzaktne zakonske odredbe. Trošenje tih sredstava u drugu, nenamjensku svrhu, povlači odgovornost Države za povredu načela legitimnih očekivanja budući da su nosioci stanarskog prava na stanovima u privatnom vlasništvu imali legitimno očekivanje temeljem zakonskog okvira da će milijarda i 170 milijuna € biti utrošena na pretvaranje njihovog stanarskog prava u pravo vlasništva kao što je to učinilo i njihovih 318 011 sugrađana. Pri tom treba naglasiti da je stanarsko pravo imovinsko pravo, dakle predstavlja imovinu svog nositelja o čemu postoji praksa Vrhovnog suda RH. A imovina se sukladno Ustavu ne može oduzeti bez isplate ekvivalentne naknade.

Posebno se ističe kako 4. radna verzija koja je puštena u e-savjetovanje nije bila predmetom rasprave na radnoj skupini osnovanoj za izradu ovog zakona jer je radna skupina raspuštena nakon donošenja 3. radne verzije pa se postavlja pitanje tko je autor 4. radne verzije?

U nastavku se daju komentari prijedloga zakona po člancima;

4/10/a Budući da Grad Zagreb po Zakonu o Gradu Zagrebu ima položaj županije dakle jedinice regionalne samouprave, a ne jedinice lokalne samouprave onda se za stanove u Gradu Zagrebu odgovarajućim stanom ima smatrati stan u istoj gradskoj četvrti, kao ekvivalentu jedinici lokalne samouprave. Kvadratura na koju zaštićeni najmoprimac ima pravo je utvrđena ili ugovorom ili presudom koja zamjenjuje ugovor, a prijedlog zakonodavca radi diskriminaciju između nositelja stanarskog prava na stanovima u privatnom u odnosu na nositelje stanarskog prava na društvenom vlasništvu budući da je nositeljima stanarskog prava na stanovima u društvenom vlasništvu bio omogućen otkup pune kvadrature njihovih stanova (a ne odgovarajuće kvadrature) pod povlaštenim uvjetima.

4/16 Smisao Zakona je da država preuzme na sebe teret sanacije problema koji je sama uzrokovala, a ne da

Republike Hrvatske te povoljan otkup stanova te stoga, prema mišljenju predlagatelja, prijedlog zakona u skladu je s praksom Ustavnoga suda Republike Hrvatske.

Prema ocjeni predlagatelja zakona, prisiljavanje vlasnika na prodaju stanova jer netko treći ima subjektivan osjećaj da je taj sta njegov dom, ne bi bilo u skladu s praksom Europskog suda za ljudska

Člankom 27. Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo („Narodne novine“ 43/92, 69/92, 87/92, 25/93, 26/93, 48/93, 2/94, 44/94, 47/94, 58/95, 103/95, 11/96, 76/96, 111/96, 11/97, 103/97, 119/97, 68/98, 163/98, 22/99, 96/99, 120/00, 94/01, 78/02) propisano je da se novac koji se ostvari prodajom stanova koje prodaju općina ili grad, odnosno Grad Zagreb doznačuje se u visini od 55% u državni proračun na poseban račun., a da 45% sredstava zadržava prodavatelj i koristi za rješavanje stambenih pitanja socijalno ugroženih osoba, isplatu vlasnicima stanova iz članka 34. toga Zakona i osiguranje stanova nositeljima stanarskog prava iz članka 8. ovoga Zakona.

Zašto to pitanje riješeno i jesu li sredstva potrošena namjenski, pitanje je koje treba postaviti jedinicama lokalne samouprave koje to pitanje nisu riješile.

Valja naglasiti da se Prijedlogom Zakona koji je predmet savjetovanja predviđa da su jedinice lokalne samouprave obvezne financirati izgradnju potrebne infrastrukture ako se grade zgrade te da se u tom slučaju ne plaća komunalni doprinos.

Nikad, u niti jednom propisu ili relevantnoj sudskoj odluci presudi nije bio predviđen prisilni otkup stanova od vlasnika, niti je propisana kvadratura stana u kojeg bi trebao preseliti zaštićeni najmoprimac što je učinjeno ovim Prijedlogom zakona.

Ne postoji presuda niti Europskog suda za ljudska prava niti Ustavnog suda da bi stanarsko pravo predstavljalo imovinsko pravo, niti je jasno što bi ta fraza u konkretnom slučaju značila i koliko bi to pravo vrijedilo. Očita je namjera da se pravo zaštićenog najma (ili bivše stanarsko pravo) izjednači u vrijednosti s pravom vlasništva za što ne postoji uporište niti u jednom pozitivnom propisu niti u jednoj relevantnoj sudskoj odluci.

Članovi radne skupine su vidjeli i dali primjedbe na Nacrt prijedloga zakona koji je išao na mišljenje nadležnim tijelima državne uprave (DORH-u, Ministarstvu financija, Ministarstvu gospodarstva i održivog razvoja, jedinicama lokalne samouprave) te

odgovornost dijeli po pola sa zaštićenim najmoprimcima jer zaštićeni najmoprimci nisu ni u pola odgovorni za nastalu situaciju. Zaštićena najamnina utvrđena je ili ugovorom ili presudom, a razliku do iznosa prijelaznog zaštićenog najma treba snositi isključivo država. Drugačije rješenje stavlja najmoprimca u bitno lošiji položaj od dosadašnjeg, a država sanaciju svog problema, za rješavanje kojeg ima zakonom alocirana namjenska sredstva, svaljuje na zaštićenog najmoprimca.

4/33 Prekupac - definirati vlasnika koji je naplatnim pravnim poslom svjesno stekao neuseljivi stan i sam se doveo u tu poziciju, neovisno o datumu stjecanja, dakle i prije 05.11.1996. godine. Prekupac je svatko onaj tko je sam izabrao da bude vlasnikom neuseljivog stana odnosno njegov pravni sljednik. Prekupac nije ni na koji način oštećen jer je vlasnikom upravo onoga što je kupio – neuseljivog stana, stoga ni najmoprimac ni Država prema njemu nemaju nikakvu obvezu obeštećenja.

4/34 Definirati vlasnika koji je stekao u vlasništvo drugi društveni stan prema pravilima Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo.

17 – treća programska mjera Člankom 34. Ustava propisano je „dom je nepovrediv“. Člankom 50. Ustava propisano je „Zakonom je moguće u interesu Republike Hrvatske ograničiti ili oduzeti vlasništvo uz naknadu tržišne vrijednosti.“ Pravo na dom i pravo vlasništva su prava zaštićena jednakom razinom pravne zaštite i to na način da su oba zaštićena Ustavom RH i Europskom konvencijom za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda. Međutim, Ustavom je predviđeno da se pravo vlasništva može ograničiti i oduzeti uz kumulativno ostvarene pretpostavke i to da se radi o državnom interesu i da se vlasniku naknadi tržišna vrijednost. S druge strane Ustav ne predviđa mogućnost ograničenja prava na dom. U ovim slučajevima konačno rješavanje stambenog pitanja zbog kojeg država plaća odštete sigurno predstavlja državni interes. Stanarsko pravo na stanovima u privatnom vlasništvu moglo se stjecati do 1974. godine, dakle obitelji čiji status bi trebao biti rješavan novim zakonom u posjedu su svojih domova minimalno 50 godina, a mnogi i znatno dulje. Svaka zakonska odredba koja ide u smjeru iseljavanja stanara iz stana, a bez njegovog pristanka, predstavlja povredu prava na dom i protivna je Ustavu RH i EKLJP.

17 – četvrta i peta programska mjera Kriteriji za otkup propisani su Zakonom o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, a propisivanje restriktivnijih odredbi za otkup u odnosu na nosioce stanarskog prava na stanovima u privatnom vlasništvu predstavlja diskriminaciju te skupine građana u odnosu na građane u identičnoj pravnoj situaciji, tj. nosioce stanarskog prava na stanovima u društvenom vlasništvu.

18/1 Isključiva odgovornost za dosadašnji pravni režim je na državi, stoga država treba u cijelosti preuzeti teret sanacije, a ne odgovornost u 50% dijeliti sa zaštićenim najmoprimcem.

18/2 Visinu najamnine se ne može utvrđivati formulom bez pregleda stana. Kako će se određivati visina najamnine za stanove koji nemaju grijanje, struju i vodu? U slučaju plaćanja 100% iznosa, po predloženom rješenju zakinuti su i najmoprimac i država jer se preplaćuje najam. Neprihvatljivo je utvrđivanje najamnine bez prethodnog pregleda stana.

22/1 Površina na koju najmoprimac ima pravo je utvrđena presudom ili ugovorom i to ne treba ovim zakonom propisivati. Najmoprimcu treba naknaditi površinu koju faktički oslobađa.

su svi članovi radne skupine dodatno obaviješteni na dan kada je Nacrt stavljen na eSavjetovanje.

Činjenica da neki prijedlozi članova radne skupine nisu prihvaćeni, ne znači da im nije bila dana mogućnost da se očituju, a svi redom su se očitovali i u postupku savjetovanja sa zainteresiranom javnošću.

Prijedlog zakona je izradio predlagatelj zakona, odnosno Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine.

Grad Zagreb je u posebnom statusu te je u svim zakonima njegov posebno istaknut je istovremeno ima funkciju i jedinice lokalne i jedinice područne samouprave.

Nije prihvatljivo odgovarajućim stanom smatrati isključivo stan u istoj gradskoj četvrti jer bi to dovelo do neprovedivosti zakona (gotovo svi stanovi koji su predmet zakona su u Centru, a tamo ne postoji dovoljno stanova u kojima bi se stambeno zbrinuli zaštićeni najmoprimci). Isto tako, neke jedinice lokalne samouprave su prostorno mnogo veće od Zagreba pa se postavlja pitanje izdvajanja Grada Zagreba u posebnu kategoriju.

Ideja da bi trebalo uzeti u obzir kvadraturu koju sada koriste zaštićeni najmoprimci, a koja prelazi njihove objektivne potrebe, i dati im upravo stan te kvadrature nije predviđena, niti propisna, niti obećana u niti jednom trenutku. Treba jasno razlikovati stambeno zbrinjavanje od neopravdanog bogaćenja na institutu zaštićenog najma.

Činjenica da će Republika Hrvatska snositi čak 50 % troškova prijelaznog zaštićenog najma (ili čak i više ako dio koji je obavezan podmiri zaštićeni najmoprimac prelazi 25% ukupnih mjesečnih prihoda domaćinstva) upravo znači da je ogroman dio tereta Republika Hrvatska preuzela na sebe.

Prema ocjeni predlagatelja zakona, ograničenje prava vlasnika jer u jednom trenutku kupio neuseljiv stan ne bi bilo u skladu s praksom Europskog suda za ljudska prava jer je vlasnik imao pravo legitimno očekivati da će problem biti riješen do 2024.

Isto tako, ograničavanje prava vlasništva osobi koja je 1990-ih otkupila društveni stan, prema ocjeni predlagatelja zakona, nije u skladu sa Ustavom Republike Hrvatske niti je u skladu s Europskom konvencijom o zaštiti ljudskih prava i temeljnih sloboda.

U relevantnoj sudskoj praksi ne postoji pravo na dom u stanu u vlasništvu fizičke osobe niti bi bilo u skladu s praksom

25/1 Neprihvatljivo je da isplata novčanog iznosa po dinamici dolazi nakon iseljenja pa da na taj način zaštićeni najmoprimac kreditira Republiku Hrvatsku. Novčani iznos treba služiti najmoprimcu za rješavanje stambenog pitanja što po logici stvari mora prethoditi iseljenju. Sukladno navedenom potrebno je zakonom predvidjeti da Ministarstvo isplaćuje sredstva odmah po prijemu ponude.

27/2 Članak je suprotan odredbama Ustava i Europske konvencije koje štite pravo na dom.

38/4 Diskriminacija u odnosu na nositelje stanarskog prava na stanovima u društvenom vlasništvu. Više nema privatnog vlasnika, ugovorne strane su Država i najmoprimac pa nema razloga da se ne primijene uvjeti iz Zakona o prodaji.

51 Razlog za isključenje treba biti vezan na stjecanje neuseljivog stanja neovisno da li je to bilo prije ili nakon 5.11.1996. godine.

55 Neprimjereno je propisivanje sankcija za građanskopravni odnos. Ne postoje sankcije ni kod slobodno ugovorene najamnine pa nema osnove da se propisuju ni kod zaštićene najamnine. Time se zaštićenog najmoprimca stavlja u bitno lošiji položaj nego najmoprimca koji plaća slobodno ugovorenu najmaninu.

Europskog suda za ljudska prava prisiljavati vlasnike ne prodaju svoje imovine.

Prema praksi Europskog suda za ljudska prava nositelji stanarskog prava na stanovima u privatnom vlasništvu su od početka u različitoj pravnoj situaciji u odnosu na nositelje stanarskog prava na stanu u društvenom vlasništvu. Stoga, propisivanjem različitih uvjeta otkupa ne dovodi do diskriminacije u smislu članka 14. Konvencije.

Najamnina se utvrđuje formulom na način da će zaštićeni najmoprimci snositi samo 50% troškova najma pa ni u kom slučaju nisu oštećeni. Ako stan nema grijanje ili tekuću vodu, upravo je nevjerojatno da zaštićeni najmoprimci neće preseliti u stan u vlasništvu Republike Hrvatske koji je u dobrom stanju i u kojem je najam 2,00 eura po metru kvadratnom. Međutim, vlasnik stana ne bi trebali snositi troškove neracionalnog postupanja zaštićeno najmoprimca.

Nikad, u niti jednom propisu ili relevantnoj sudskoj odluci presudi nije bio predviđen prisilni otkup stanova od vlasnika, niti je propisana kvadratura stana u kojeg bi trebao preseliti zaštićeni najmoprimac što je učinjeno ovim Prijedlogom zakona. Zaštićeni najam ne smije biti osnova za bogaćenje zaštićenog najmoprimca. Iznosi na koje ima pravo i stan na koje ima pravo su u skladu s realnim ljudskim potrebama.

Obveza je države odgovorno raspolagati sa sredstvima, a davanje pojedincu npr. stana od 150,00 metara kvadratnih u vlasništvo jer je njegov prednik 1948. dobio stan te kvadrature na korištenje nije odgovorno raspolaganje sa sredstvima poreznih obveznika niti je racionalno postupanje u kontekstu nedostatka raspoloživih kvadrata za stambeno zbrinjavanje mladih obitelji što će u narednom razdoblju biti prioritet predlagatelja Zakona.

S 1. siječnja 2025. prestaju pravni odnosi zaštićenog najma, te samim time i ugovori i presude kojima je taj pravni odnos utvrđen.

Isplata dolazi nakon iseljenja, ali je dovoljna za pokriti stanarinu minimalno 7 godina. Za očekivati je da se prosječna osoba može snaći na rok od 10-ak dana koliko je potrebno da se novac isplati na račun. Isplata prije preseljenja otvara velik rizik u smislu izigravanja instituta i potencijalnih sudskih sporova sa malom mogućnošću naplate.

Sankcije se odnose na upravni postupak koji provodi nadležno ministarstvo, a ne na građanskopravni odnos.

63	<p>Lino Despotović</p> <p>Nedostatak rokova za rješenje ovog veoma bitnog pitanja i problema Cilj je da vlasnicima bude ili vraćena ili isplaćena njihova imovina a zaštićeni najmoprimci budu zbrinuti jer imaju ustavno pravo na dom</p>	<p>PRIMLJENO NA ZNANJE</p> <p>Konačan datum završetka provedbe Zakona nije moguće propisati jer se provodi upravni postupak sa mogućnošću upravnog spora, a nakon toga i ovršni postupak ako zaštićeni najmoprimac odbija iseliti unatoč činjenici da mu je osiguran drugi odgovarajući stan.</p>
64	<p>IZVORNI VLASNIK ST</p> <p>Kronologija mog slučaja: - Izvorni smo vlasnici od 1946.g., dakle već 77 godina; - Izdvajali smo u stambeni fond; - Nismo ostvarili drugi stan iz društvenog fonda (preko firme), jer smo imali stan sa zaštićenim najmoprimcem; - Već treća (3.) generacija naše obitelji ne može stupiti u posjed vlastitog stana; - U stanu od 70m2, tokom vremena, ostaje samo 1 zašt. najmoprimac, jer su ostali iselili u svoje nove stanove; - U tužbi prema RH, za naknadu štete, Državno odvjetništvo u odgovoru daje podatak kako zaštićeni najmoprimac ima više nekretnina na području druge županije, u što mi ranije nismo mogli imati uvid; - Nakon tog saznanja, tužimo zaštićenog najmoprimca za plaćanje tržišne najamnine.</p> <hr/> <p>PRIMJEDBE NA PREDLOŽENI ZAKON: 1.) OBZIROM DA VODIMO POSTUPAK PROTIV ZN, PREMA ČL.15.ST.3. I ČL.18.ST.9. PREDLOŽENOG ZAKONA, NAMA OSTAJU SAMO DVIJE MOGUĆNOSTI: a) Čekati da se završi naš postupak pred sudom, pa tek onda (čitaj za 10-15 godina) početi dobivati subvencioniranu (prosječnu) najamninu, i dočekati početak provođenja programskih mjera; b) Povući tužbu protiv zaštićenog najmoprimca, i platiti sve nastale troškove. Pritom, što je najvažnije, trebamo dobiti pristanak zaštićenog najmoprimca za povlačenje tužbe. Ova diskriminacija vlasnika je u suprotnosti sa presudom ESLJP i odlukom USRH, pa je ovaj zakon time neodrživ. RJEŠENJE: ZAKONOM OMOGUĆITI ISPLATU SUBVENCIONIRANIH (PROSJEČNIH) NAJAMNINA I POKRETANJE PROGRAMSKIH MJERA, BEZ OBZIRA NA EVENTUALNE TUŽBE VLASNIKA POKRENUTE PROTIV ZN. 2.) SUPROTNO PREPORUKAMA VIJEĆA EUROPE (TOČKA 8.), A U SVEZI „DRUGIH NEKRETNINA U VLASNIŠTVU ZAŠTIĆENOG NAJMOPRIMCA“, U ČL.22.ST.3. SE DJELOMIČNO I NEPOTPUNO POSTAVLJA UVJET ZAŠTIĆENOM NAJMOPRIMCU, JER SE ODNOSI ISKLJUČIVO NA NEKRETNINE KOJE SE NALAZE U ISTOJ JEDINICI LOKALNE SAMOUPRAVE. „Nezainteresiranost“ države RH za druge vrijedne nekretnine u vlasništvu zaštićenog najmoprimca, ili članova njegovog domaćinstva, na području cijele RH, je u suprotnosti i sa postojećom sudskom praksom. Tako se stvara prekomjeran teret prema vlasnicima, kao i nepotreban teret prema poreznim obveznicima. RJEŠENJE: - U čl.22.st.3. PROŠIRITI UVJETE ZA PODRUČJE CIJELE RH; - U OBRASCIMA KOJI SE DOSTAVLJAJU ZA UPIS U REGISTAR, NAJMOPRIMCU DOSTAVITI I IZJAVU O ODGOVORNOSTI ZA EVENTUALNU NASTALU ŠTETU (U SLUČAJU NEOSNOVANOG STATUSA ZN); - DRŽAVA RH DA TIJEKOM PROVOĐENJA MJERA VRŠI PROCJENU VRIJEDNOSTI DRUGIH NEKRETNINA U VLASNIŠTVU ZN (NA PODRUČJU CIJELE RH). 3.) NE POSTOJI PRAVILO PRVENSTVA PROVOĐENJA PROGRAMSKIH MJERA, U ODNOSU NA RAZLIKU U POVRŠINI „ODGOVARAJUĆEG STANA ZA ZAŠTIĆENOG NAJMOPRIMCA IZ ČL.4.ST.10.(A)“ I STANA KOJEG TRENUTNO KORISTI.</p>	<p>Primljeno na znanje</p> <p>Usvojeno u dijelu da se od 1. siječnja 2025. tržišna najamnina omogućava i vlasnicima koji vode sudske sporove.</p> <p>Zakonom o najmu stanova (NN 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18, 105/20) nije predviđeno da bi raskidni uvjet za zaštićeni najam bilo vlasništvo druge nekretnine, niti je konačno riješen neki predmet u kojem je upravo ta činjenica meritum spora (neki jesu pravomoćno, ali su vraćeni od strane Ustavnog suda na ponovno odlučivanje).</p> <p>Treba obratiti pažnju da se ovdje govori o predmetima u kojima postoji ugovor o zaštićenom najmu ili presuda koja ga zamjenjuje. Druga je stvar postupak u kojem se tek treba donijeti presuda koja zamjenjuje ugovor o najmu što je postupak koji se mora okončati prije provedbe programskih mjera.</p> <p>Iz tog razloga, u ovom Prijedlogu zakona to propisati kao raskidni uvjet ili razlog za neostvarivanje prava po ovom Zakonu je previše rizično jer bi takav zakon svakako bio predmet preispitivanja na Ustavnom sudu uz dobre šanse da bude ukinut i da cijeli postupak bude vraćen na početak.</p> <p>Također, cilj je potaknuti takve zaštićene najmoprimce na dobrovoljno iseljenje, a ne ih usmjeriti na višegodišnje sporove čiji će troškovi višestruko premašiti iznose predviđene drugom programskom mjerom.</p> <p>Što se stambenog zbrinjavanja tiče, propisano je da vlasništvo useljive nekretnine u istoj jedinici lokalne samouprave ograničava zaštićenog najmoprimca isključivo na drugu programsku mjeru.</p> <p>Do sad nije postojala mogućnost gubitka prava ako se osoba ne javi u Registar, pa je određeni broj osoba namjerno izbjegavao tu obvezu. Iz tog razloga ne postoji konačan popis svih osoba koji su zaštićeni najmoprimci u stanovima u privatnom vlasništvu.</p>

	<p>Prema podacima udruga, veliki broj najmoprimaca koristi stan površinom višestruko većom od površine „odgovarajućeg stana“, čime se ponovno stvara nepotreban teret prema poreznim obveznicima. RJEŠENJE: UVESTI PRVENSTVO REDA U PROGR. MJERAMA ZA STANOVE KOJI POVRŠINOM PRELAZE NORMIRANU VELIČINU STANA ZA ZN (prema čl.4.st.10.a) 4.) NE POSTOJI PRAVILO PRVENSTVA ZA PROVOĐENJE PROGRAMSKIH MJERA ZA IZVORNE VLASNIKE. Izvorni vlasnici i njihovi pravni sljednici, trebaju imati prednost u provođenju programskih mjera, jer isti duže trpe štetu. RJEŠENJE: UVESTI PRVENSTVO REDA U PROGR. MJERAMA ZA IZVORNE VLASNIKE. 5.) DONOŠENJE OPĆIH I PROGR. MJERA, USPOSTAVA REGISTRA I PRAVILNIKA O ISPLATI NAKNADA, IZVEDIVO JE U ROKU OD 6 MJ. Ministarstvo, i mjerodavne institucije, imale su dovoljno vremena za prikupljanje raznih podataka. Štoviše, Zakon je već davno trebao biti u proceduri. RJEŠENJE: ISPLATA SUBVENCIONIRANIH (PROSJEČNIH) NAJAMNINA KAO I PROVOĐENJE PROGRAMSKIH MJERA DA ZAPOČNE NAJKASNIJE 1.7.2024.g.</p>	
65	<p>Mihovil Martić</p> <p>Članak 10 Donošenje Pravilnika s rokom od 10mj (do listopada 2024.) je daljnje opstruiranje sprovođenja presude ESLJPa. Članak 12 Ova Vlada, u drugom mandatu, donosi prijedlog zakona kojim će se tek nakon 11 godina od pravomoćne i obvezujuće presude ESLJPa, Statileo protiv RH iz 2014., ista početi sprovoditi sa 1. siječnja 2025. godine (ako opet ne bude nekakvih odgađanja). Datum na koji će vlasnici stanova dobiti svoje stanove u posjed, na vlastito upravljanje, ovim zakonom nije poznat pa sve miriše na novu blamažu. Napominjem da je ista ova Vlada, nakon odluke Ustavnog suda RH iz 2020. kojom je ukinut njen ZIDZoNS iz 2018. godine, javno obećala preko resornog ministra da će se ovaj zakon uputiti u javnu raspravu u prvom tromjesečju 2021. godine!!! Dakle kontinuitet dugotrajnog, neprestanog KRŠENJA VLASNIČKIH PRAVA vlasnika stanova u kojima silom zakona žive zaš. najmoprimci kao relikv iz prošlog režima, iako zagarantirani Ustavom RH i Konvencijom VE za ljudska prava i slobode, traje i dalje. Da bi se ovo sramno stanje povreda vlasničkih prava barem minimalno smanjilo, tražim od resornog ministarstva da se donošenje općih i programskih mjera (Registra, Programa mjera i Pravilnika o kalendaru isplata naknada) provede zaključno sa 30. lipnja 2024. i da operativno sprovođenje mjera započne sa 1. srpnja 2024. godine. Naime, podaci za registar se mogu dobiti u roku od 3-4mj, a postoje i već sređeni materijali koji su služili za ukinuti ZIDZoNS iz 2018. godine. U protivnom ispada da je prošli ukinuti ZIDZoNS donesen bez pravne i činjenične podloge za što bi odgovorni morali snositi posljedice. Članak 15 stav. 3 i članak 18 Zbog nesprovođenja obvezujuće presude ESLJPa Statileo protiv RH, mnogi vlasnici stanova su iz očaja tražili pravdu putem jedino moguće zakonske opcije, tj. sudskim putem. Dakle, ti sudski postupci su izazvani zbog nesprovođenja obvezujuće presude ESLJPa, za što je odgovornost na RH. Sada kroz novi zakon sve te vlasnike stanova koji su u sudskom postupku se kažnjava na način da ih se isključuje iz općih mjera (subvencija) i programskih mjera (mjere za izvršenje presude ESLJPa i USRHa) sve dok pravomoćno ne završe svoj sudski postupak?! Kako znamo svi postupci na hrvatskim sudovima su dugotrajni, a svjedočimo tome naročito u ovim sudskim postupcima. Iako je KLJUČNI</p>	<p>Primljeno na znanje</p> <p>Usvojeno u dijelu da se od 1. siječnja 2025. tržišna najamnina omogućava i vlasnicima koji vode sudske sporove.</p> <p>Do sad nije postojala mogućnost gubitka prava ako se osoba ne javi u Registar, pa je određeni broj osoba namjerno izbjegavao tu obvezu. Iz tog razloga ne postoji konačan popis svih osoba koji su zaštićeni najmoprimci u stanovima u privatnom vlasništvu.</p> <p>Zakonom o najmu stanova (NN 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18, 105/20) nije predviđeno da bi raskidni uvjet za zaštićeni najam bilo vlasništvo druge nekretnine, niti je konačno riješen neki predmet u kojem je upravo ta činjenica meritum spora (neki jesu pravomoćno, ali su vraćeni od strane Ustavnog suda na ponovno odlučivanje).</p> <p>Treba obratiti pažnju da se ovdje govori o predmetima u kojima postoji ugovor o zaštićenom najmu ili presuda koja ga zamjenjuje. Druga je stvar postupak u kojem se tek treba donijeti presuda koja zamjenjuje ugovor o najmu što je postupak koji se mora okončati prije provedbe programskih mjera.</p> <p>Iz tog razloga, u ovom Prijedlogu zakona to propisati kao raskidni uvjet ili razlog za neostvarivanje prava po ovom Zakonu je previše rizično jer bi takav zakon svakako bio predmet preispitivanja na Ustavnom sudu uz dobre šanse da bude ukinut i da cijeli postupak bude vraćen na početak.</p> <p>Također, cilj je potaknuti takve zaštićene najmoprimce na dobrovoljno iseljenje, a ne ih usmjeriti na višegodišnje sporove čiji će</p>

<p>ELEMENT U POSTIZANJU PRAVIČNE RAVNOTEŽE TAJ TRŽIŠNI NAJAM, na koji vlasnici stanova imaju pravo prema Ustavu RH, čl. 50 (dakle od samog početka RH) i na koji imaju pravo temeljem presude ESLJPa i odluke USRH iz 2020., predlagatelj zakona ovim zakonom to osnovno pravo mnogim vlasnicima stanova uskraćuje u nedogled, ČIME SE I OVIM ZAKONOM NASTAVLJA SA DALJNJOM DISKRIMINACIJOM VLASNIKA STANOVA, što je uz već navedeno protivno i samoj svrsi donošenja predmetnog zakona. Ponavljam, ovim zakonom se kroz ovu točku ne poštuje presuda Statileo, Odluka Ustavnog suda iz 2020. i Ustav RH, čl. 50 koji kaže: "ZAKONOM JE MOGUĆE U INTERESU RH OGRANIČITI ILI ODUZETI VLASNIŠTVO, UZ NAKNADU TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI." Napominjem da je RH obvezna poštovati vlastiti Ustav, kao i Konvenciju VE za ljudska prava i slobode koju je ratificirala 1997. godine! Otkud pravo i snaga predlagачu zakona da se i dalje poigrava sa tuđim pravima i sudbinama? Predlažem da se ova smiješna, protupravna uredba ukine te da svi vlasnici, koje se ne može dijeliti ni po Ustavu ni po presudi ESLJPa, dobivaju subvencije na jednak način. Članak 22 stav. 3 Prema Odluci Ustavnog suda RH U-III/367/2019 od 23.rujna 2020. i presudi Vrhovnog suda RH Revizija 2043/2011-2 od 10. lipnja 2015. godine hoće li netko plaćati zaštićeni najam ili tržišni, ovisi o tome JE LI NETKO OD ČLANOVA ZAJEDNIČKOG DOMAĆINSTVA ZAŠT. NAJMOPRIMCA IMA U VLASNIŠTVU USELJIVU NEKRETNINU. Dakle u pitanju su i djeca u zajedničkom domaćinstvu zašt. najmoprimca. Zašto podnositelj prijedloga zakona ne poštuje navedenu odluku i presudu koja vrijedi za sve sudove i stranke u postupcima u RH, a za donositelja zakona ne? Molim da se navedeno uvaži i unese u zakon. Članak 48 Ovaj članak je protivan smislu i biti ovog zakona jer ne poštuje izraženu volju vlasnika stanova zbog čijih povreda se zakon i donosi. Vlasnici ne žele sastančiti i slušati nešto na što ne pristaju te osjećaju kao pritisak protiv vlastite volje. Članak 51 stav. 2 Ovim člankom i stavkom se suprotno Ustavu RH, presudi Statileo i odluci USRH vlasnike stanova dijeli na one koji su postali vlasnici do 5. studenog 1996. godine i one koji su postali vlasnici nakon toga. Predlagatelj zakona to objašnjava razlozima koji nisu relevantni. Napominjemo da oni vlasnici koji su postali to nakon 5. studenog 1996. godine su imali pravo po Ustavu RH članku 50 očekivati od prvog dana vlasništva da će ih država zbog ograničenja vlasništva oštećiti na način da im osigura tržišnu najamninu. Tkd., isti ti vlasnici su imali pravo od prvog dana kad su postali vlasnici očekivati da će se temeljem Zakona o prodaji stanova u kojima postoji stanarsko pravo NN 27/91 i NN 58/95 prikupljena sredstva od prodaje tih stanova utrošiti kako je zakonom predviđeno, tj. za kupnju, gradnju stanova za iseljenje zašt. najmoprimaca. To što ti novci nisu upotrijebljeni za predviđenu svrhu odgovorna je RH, a ne vlasnici stanova. Smiješno je i nepravedno da zbog svojih propusta se kažnjava opet one koji su do današnjeg dana od nastanka RH jedini diskriminirani građani u Državi. Molimo da se ukine protuzakonita podjela vlasnika, jer Ustav RH kaže: "Vlasništvo je jedno." Solidarna naknada Predviđena solidarna naknada je bezobrazno smiješna, što se može zaključiti iz mnogih pravomoćnih presuda koje su donesene u korist vlasnika stanova od strane ESLJPa i domaćih sudova.</p>	<p>troškovi višestruko premašiti iznose predviđene drugom programskom mjerom.</p> <p>Što se stambenog zbrinjavanja tiče, propisano je da vlasništvo useljive nekretnine u istoj jedinici lokalne samouprave ograničava zaštićenog najmoprimca isključivo na drugu programsku mjeru.</p> <p>Osobe koje su naplatnim pravnim poslom nakon 5. studenoga 1996. stekle neuseljivu nekretninu morale su biti svjesne neizvjesnosti koju to sa sobom nosi i svjesno su ušle u takav rizik, ali su i kupile neuseljivu nekretninu znatno povoljnije od tržišne cijene. Stoga je neopravdano i takvim osobama isplaćivati solidarnu naknadu.</p> <p>Svako drugo ograničavanje prava vlasništva (na temelju povoljnijeg otkupa društvenog stana ili na temelju činjenice da je stekao neuseljiv stan), osim u slučajevima naknade štete, prema stavu predlagatelja, nije u skladu s praksom ESLJP.</p> <p>Solidarna naknada je simbolična naknada kojom Republika Hrvatska priznaje štetu koju su vlasnici pretrpjeli. Ako će to vlasniku biti nedovoljno, ostaje mu mogućnost potraživati zadovoljštinu pred sudovima.</p>
<p>66 Vlasnici drugog reda</p> <p>Nedostaje točno određeni rok u kojem će diskriminirani vlasnici stupiti u posjed svoje imovine. Bez određenog roka</p>	<p>PRIMLJENO NA ZNANJE</p> <p>Konačan datum završetka provedbe Zakona nije moguće propisati jer se provodi upravni</p>

	<p>cijeli postupak može se (opet) otežati u nedogled, na štetu vlasnika i države a opet i samo u korist zaštićene i povlaštene grupe građana. Zakonodavac treba odrediti točan rok i time pokazati spremnost da riješi problem kao i da mu otežanje nije namjera. Solidarna naknada od 0,03 €/m2 dnevno (0,90 €/m2 mjesečno) i to samo od 1996-te nadalje (ili od dana povrata otete imovine) je sramotno niska. To nije dovoljno ni za adaptaciju stana nakon iseljenja. Svaki vlasnik stana sa zaštićenim najmoprimcem gubi najmanje 9,00 € po kvadratnom metru mjesečno i tako već 80 godina u kontinuitetu.</p>
<p>67 Kico stos</p> <p>Predlaže se: Članak 17. Iza stavka 2. dodaje se stavak 3. i glasi: Iznimno, stanovi iz članka 15. stavak 3. ovog Zakona ostaju u režim prijelaznog zaštićenog najma sukladno članku 18. stavak 1. do ispunjenja pretpostavki za dodjelu tim stanovima stalnog registarskog broja. Članak 18. Stavak 9. - briše se Obrazloženje: Prijedlog Zakona o načinu izvršenja presuda Europskog suda za ljudska prava u skupini predmeta Statileo protiv Hrvatske (br.12027/10) i odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske broj:U-I-3242/2018 i dr. (Nacr. 4.) u članku 15. stavak 3. i članku 18. stavak 9. predviđa da, parafraziramo, svi stanovi na kojima postoji sudski postupak u smislu iseljenja/predaje u posjed/utvrđenja statusa zaštićenog najmoprimca, donošenja presude koja zamjenjuje ugovor o najmu stana sa zaštićenom najamninom i sl. de facto ostaju u neizmijenjenom statusu zaštićenog najma sve do okončanja takvih postupaka tj. pravomoćne presude, istom onom statusu kakvog su zaštićeni najmoprimci imali i do eventualnog stupanja ovog Zakona na snagu. Istim tim odredbama takvi stanovi su isključeni iz općih mjera (subvencija najamnine) te programskih mjera(mjera za izvršenje presuda ESLJP i USRH). Drugim riječima sva prava i obveze kako za vlasnike tako i za najmoprimce ostaju neizmijenjena uključujući posjed, iznos najamnine, obveze troškova održavanja i sl., a sve to do okončanja sudskog postupka. Važno je pritom naglasiti, a radi boljeg razumijevanja kako takvi postupci gotovo isključivo traju 15 – ak i više godina. Također podaci udruga ukazuju na to da je ovakvih slučajeva između 50 i 60 % u odnosu na ukupni broj stanova opterećenih zaštićenim najmom. Imajući navedeno u vidu teško je naći logično opravdanje za ovakve odredbe pa se tako nameću slijedeća pitanja: 1. Kako se može tvrditi da je Zakon sveobuhvatno "rješenje sistemskog problema" (kako propisuje presuda Statileo) a postavlja se i pitanje koji je smisao predloženog Zakona kada se navedenim člancima isključuje 50 – 60% ciljane skupine? 2. Kako se osigurava ustavnost takvih odredbi koje dvije potpuno jednake skupine (vlasnike sa i vlasnike bez tužbe) u smislu najamnine iz članka 18. stavak 1. dovode u nejednak položaj pred zakonom? 3. Kako se osigurava ustavnost takvih odredbi koje dvije potpuno jednake skupine (zaštićene najmoprimce sa i zaštićene najmoprimce bez tužbe) u smislu najamnine iz članka 18. stavak 1. dovode u nejednak položaj pred zakonom? I to ovisno o akcijama druge strane. 4. Zašto bi vlasnici stanova koji preispituju imovinu ili neki drugi eventualni prekršaj ZN – a bili stavljeni u podređeni položaj kada je to preporuka vijeća ministara (vidi točku 8. Odluke 1468th meeting (DH), June 2023 – H46-9 Statileo group v. Croatia)unatoč tome što je sav teret kako dokazivanja tako i troška na vlasnicima, a eventualne koristi koje bi iz toga postupka proizašle i na Republici Hrvatskoj? 5. Zar predloženi Zakon nije suvišan u odnosu na eventualnu pravomoćnu presudu za iseljenje, gubitak</p>	<p>postupak sa mogućnošću upravnog spora, a nakon toga i ovršni postupak ako zaštićeni najmoprimac odbija iseliti unatoč činjenici da mu je osiguran drugi odgovarajući stan.</p> <p>Solidarna naknada je simbolična naknada kojom Republika Hrvatska priznaje štetu koju su vlasnici pretrpjeli. Ako će to vlasniku biti nedovoljno, ostaje mu mogućnost potraživati zadovoljštinu pred sudovima.</p> <p>Primljeno na znanje</p> <p>Usvojeno u dijelu da se od 1. siječnja 2025. tržišna najamnina omogućava i vlasnicima koji vode sudske sporove.</p>

statusa i sl.? Postavlja se pitanje koji je u tom kontekstu smisao predloženog Zakona? Naime, potpuno je jasno i nedvojbeno da zakonodavac ne može i ne smije, kako ulaziti u sudske postupke tako i prejudicirati presude pa se u tom smislu predlaže i prihvaća da stanovi na kojima se vode sudski postupci nemaju pristup Programskim mjerama iz članka 17. stavak 1. sve do okončanja postupka tj. pravomoćne presude. Suprotno tome ne nalazimo kako postoji niti jedna zapreka da zakonodavac izmjeni odredbu iz članka 18. stavak 9. Zakona sukladno gore navedenim ili slično te da se za to vrijeme isplaćuje najamnina sukladno općim mjerama iz članka 18. stavak 1. U tu svrhu analiziramo moguće ishode gore navedenih postupaka te postavljamo pitanja u odnosu na provedbu općih mjera; 1. Vlasnik ne uspijeva u sudskom postupku, a zaštićenom najmoprimcu – u se potvrđuje status Za razliku od drugih vlasnika koji nemaju sudski spor na stanu te im se isplaćuje najamnina iz općih mjera, na stanu sa sudskim sporom, za cijelo vrijeme trajanja sudskog postupka zaštićeni najmoprimac je uživao svoj status u najpovoljnijoj formi bez obzira na postupak koji je bio u tijeku. Najamnina koja se plaćala u tom periodu ostala je na najnižem mogućem nivou, a sav teret zaštićenog najmoprimstva na vlasniku. Gubitke, troškove i nastale štete zbog proteka vremena i samog neuspjeha u postupku suviše je i spominjati. Ovdje je važno naglasiti da obzirom na presudu kojom se utvrdilo da najmoprimac ima pravo na status zaštićenog najmoprimca nije postojala razlika između zaštićenog najmoprimca na stanu sa ili zaštićenog najmoprimca na stanu bez postupka u tijeku. Štete, troškovi i opterećenja u smislu vlasništva, posjeda i sl. su potpuno istovjetne onima koje nastaju vlasniku bez postupka na stanu. Dakle, ne preostaje nego zaključiti kako je i vlasnik stana sa postupkom u tijeku trebao biti ovlaštenik najamnine u smislu članka 18. stavak 1. 2. Vlasnik uspijeva u sudskom postupku, a zaštićeni najmoprimac gubi status/iseljenje/predaja u posjed i sl. I u ovom slučaju, za razliku od drugih vlasnika koji nemaju sudski spor na stanu, te im se isplaćuje najamnina iz općih mjera, na stanu sa sudskim sporom, za cijelo vrijeme trajanja sudskog postupka zaštićeni najmoprimac je uživao svoj status u najpovoljnijoj formi bez obzira na postupak koji je bio u tijeku. Najamnina koja se plaćala u tom periodu ostala je na najnižem mogućem nivou, a sav teret zaštićenog najmoprimstva na vlasniku. U ovom slučaju je u pitanju uspjeh u sporu, a zaštićenom najmoprimcu je dosuđeno i/ili ukidanje statusa i/ili iseljenje i slično. Slijedom navedenog proizlazi kako niti vlasnik stana, nit zaštićeni najmoprimac nisu dionici Zakona u smislu programski mjera jer se zbog prirode presude stan briše iz Registra. Svi tereti iseljenja su na vlasniku. Svi rizici naplate potraživanja su na vlasniku. Direktne koristi bez rizika i bez tereta su na strani Republike Hrvatske. Štete, troškovi i opterećenja za vlasnika sa postupkom na stanu u smislu vlasništva, posjeda i sl. su jednaki ako ne i veći od onih koje nastaju vlasniku bez postupka na stanu. Dakle, ne preostaje nego zaključiti kako je i vlasnik stana sa postupkom trebao biti ovlaštenik najamnine u smislu članka 18. stavak 1., a Republika Hrvatska u ovom slučaju, slučaju vlasnikova uspjeha u parnici, trebala solidarno podnijeti rizik naplate potraživanja (Republika Hrvatska potražuje od zaštićenog najmoprimca po osnovi isplaćenih 50% najamnine vlasniku.) Zaključak Smisao argumentacije koju smo ponudili je u tome da se dokaže kako RH ne smije ostati postrani te izuzeti veći dio ciljane skupine iz Zakona. Zakon bi u tom smislu bio parcijalan i ne svrsishodan, a izvršenje presuda na koje se

	<p>poziva u najmanju ruku nepotpuno. Ukazuje se i na određene propuste u smislu zakonitosti , ustavnosti i nedosljednosti. Također dokazuje se i kako ne postoji niti jedna verzija sudske presude koja bi za rezultat imala manji teret/štetu ili trošak od one koja nastaje na stanu bez postupka. Stoga ne nalazimo niti jedan razlog zašto bi vlasnici stanova sa postupkom bili izuzeti iz općih mjera, to jest najamnine propisane člankom 18. stavak.1 Uzimajući u obzir da je iznos zaštićene najamnine ključni element u postizanju pravične ravnoteže (Hegediš vs RH) mišljenja smo kako Republika Hrvatska ne može biti izuzeta iz tijeka događaja koji slijede stanovima sa postupcima pogotovo ako se uzme u obzir sva argumentacija i eventualne koristi koje od takvih postupaka Republika Hrvatska ima. Stoga predložimo prihvatiti gore navedeni prijedlog kako bi se osigurala sigurna i pravedna provedba te izbjeglo daljnje opterećenje (dopisima ESLJP-u, tužbama USRH – u i sl.) i ovako opterećenog procesa.</p>	
68	<p>Dubravko Kuzmanović</p> <p>Članak 7 Donošenje Pravilnika od strane ministra s rokom od 10 mjeseci (do listopada 2024) je predugi rok. Predlaže se maksimalno mjesec dana od stupanja na snagu Zakona. U isto vrijeme moguće je izraditi Program i Pravila iz stavka 3. ovoga članka. Članak 12 U isto vrijeme s izradom Programa i Pravila te Pravilnika moguće je formirati Registar, kako bi sve zajedno trajalo mjesec dana. APN posjeduje podatke iz prijašnjeg javnog poziva te se isti mogu samo dopuniti. Općenito, rokovi iz Prijedloga zakona su predugi, pogotovo što se time odugovlači vraćanje stana vlasnicima ili eventualno naknada vlasnicima. Iz dosadašnjih saznanja, i sudski procesi su predugi, iako već postoje presude za isti stan, ali ODO odugovlači s procesom i priznavanjem stanja, bez odugovlačenja. Iako postoje dvije presude u korist vlasnika stana, druga dva predmeta za isti stan, ali u različitom vremenskom razdoblju, odugovlače se godinu ili dvije, čime i RH gubi, jer mora platiti kamate na tražene iznose razlike zaštićene i određene najamnine.</p>	<p>PRIMLJENO NA ZNANJE</p> <p>Konačan datum završetka provedbe Zakona nije moguće propisati jer se provodi upravni postupak sa mogućnošću upravnog spora, a nakon toga i ovršni postupak ako zaštićeni najmoprimac odbija iseliti unatoč činjenici da mu je osiguran drugi odgovarajući stan.</p> <p>Rokovi nisu predugački jer je potrebno oformiti Registar i donijeti Program mjera što je velik posao.</p>
69	<p>Dubravko Kuzmanović</p> <p>Greška - 10.230.091.000,00 HRK nije 1.357.766,41 EUR, već 1,357.766.407,86 EUR Razlika je samo u 3 nule. Ako se tako nastavi u daljnjem tekstu, biti će puno ispravaka.</p>	<p>Nema odgovora</p> <p>Omaška ispravljena</p>
70	<p>Ured pučke pravobraniteljice Područje primjene Zakona, Članak 2.</p> <p>Člankom 2. Područje primjene Zakona propisuje se primjena Zakona na stanove u vlasništvu fizičkih i pravnih osoba u kojima na dan njegova stupanja na snagu stanuju zaštićeni najmoprimci po osnovi bivšeg stanarskog prava. Ukazujemo kako dio zaštićenih najmoprimaca u vrijeme stupanja na snagu neće stanovati u stanovima u privatnom vlasništvu zbog potresa koji su 2020. godine pogodili Grad Zagreb i druge županije, pa predložimo preformulaciju odredbe tako da uvaži i objektivna nemogućnost stanovanja u predmetnim stanovima.</p>	<p>PRIHVAĆENO</p>
71	<p>VLASNIK BEZ PRAVA Područje primjene Zakona, Članak 2.</p> <p>Obzirom da se trenutnom formulacijom članka 2. Zakona izostavljaju vlasnici koji još uvijek vode spor pred sudovima/gradskim tijelima, takva formulacija članka 2. (a posljedično i cijelog zakonskog okvira) nije u skladu s Ustavom te se navedenim nedvojbeno krši načelo jednakosti pred zakonom, posebice imajući u vidu broj</p>	<p>PRIHVAĆENO</p>

	<p>vlasnika koji se nalaze u tom položaju, a zakinuti su za sva vlasnička prava uživanja svoje imovine dok postupak traje (za mnoge i desetljećima). Slijedom navedenog, u Članku 2. treba navesti da se Zakon odnosi i na (kao što je bilo i u Zakonu o izmjenama i dopuni Zakona o najmu stanova iz 2018. godine) tzv. "predmnijevanog najmoprimca", a u svrhu ispunjenja ustavnosti i jednakosti sviju pred Zakonom.</p>	
72	<p>Ured pučke pravobraniteljice Pravni položaj zaštićenog najmoprimca za vrijeme provedbe Zakona, Članak 3. Predlažemo dopuniti članak 3. Pravni položaj zaštićenog najmoprimca za vrijeme provedbe Zakona taksativnim propisivanjem prava koja zaštićeni najmoprimac zadržava za to vrijeme, iz razloga pravne sigurnosti.</p>	<p>NIJE PRIHVAĆENO, iz sadržaja samog Zakona jasno proizlazi koja sve prava ima zaštićeni najmoprimac</p>
73	<p>Ured pučke pravobraniteljice Značenje pojmova, Članak 4. Članak 4. Značenje pojmova –</p> <p>Točkom 2. propisano je da su članovi obiteljskog domaćinstva zaštićenog najmoprimca članovi porodičnog domaćinstva bivšeg nositelja stanarskog prava u smislu Zakona o stambenim odnosima, koji su zajedno s njim u stanu stanovali od 5. studenoga 1994. do 5. studenoga 1996. ali bez da se navodi o kojim je osobama riječ pa ih predlažemo taksativno navesti. Imajući u vidu da Zakon o stambenim odnosima spominje bračnog druga, odnosno osobu koja sa stanarom živi u izvanbračnoj zajednici smatramo kako bi u članove obiteljskog domaćinstva Zakonom trebalo izrijeком navesti i formalne i neformalne životne partnere.</p> <p>Nadalje točkom 3. je propisano da je državna najamnina ona koju sukladno odredbama ovog Zakon plaća bivši zaštićeni najmoprimac za stan u vlasništvu RH kojim se koristi po osnovi najma. Radi pravne sigurnosti i predvidivosti predlažemo Zakonom propisati tijelo koje će ju odrediti, po kojim kriterijima i za koje vremensko razdoblje.</p> <p>Točka 10. članka 4. propisuje da se kao odgovarajući stan u odnosu na zaštićenog najmoprimca smatra stan u istoj općini ili gradu ukupne korisne površine 35 m² za jednu osobu, odnosno za svaku daljnju osobu iz kućanstva još 10 m², uz dopuštenih do 7,5 m² više ako se time ostvaruje ili približno ostvaruje mjerilo „jedna osoba - jedna soba“, a u odnosu na zaštićenog podstanara stan u istoj općini ili gradu ukupne korisne površine 35 m², uz dopuštenih do 5 m² više ako Republika Hrvatska ne raspolaže sa stanom odgovarajuće površine. Predlažemo propisati da odgovarajući stan u trenutku useljenja mora imati osigurane vodne usluge te električnu i toplinsku energiju.</p> <p>Nadalje, točka 15. istog članka propisuje da je pripadnik ranjive skupine fizička osoba koja je vlasnik stana ili zaštićeni najmoprimac odnosno zaštićeni podstanar, a koja je navršila 70 godina života ili je slabijeg imovnog stanja ili je ranjiva s obzirom na teško zdravstveno stanje odnosno invaliditet. Nisu jasni razlozi zbog kojih je određena dobna granica od 70 godina, no predlažemo istu spustiti na 65 godina života, odnosno na granicu najčešćeg umirovljenja koje često povlači za sobom i smanjenje prihoda.</p> <p>Točka 30. članka 4. propisuje da je zaštićeni najmoprimac osoba kojoj su Zakonom o najmu stanova, odnosno sudskom presudom, priznata prenosiva prava i obveze zaštićenog najmoprimca po osnovi bivšeg stanarskog</p>	<p>PRIMLJENO NA ZNANJE, te osobe su već navedene u ugovoru ili u presudi pa nema potrebe da ih se taksativno navodi, pogotovo jer postoji opasnost da se ispusti neka osoba koja je navedena u ugovoru ili presudi</p> <p>PRIMLJENO na znanje, razrađeno u samom Zakonu</p> <p>PRIMLJENO NA ZNANJE, definiran je „useljivi stan“ pa se očekuje da je odgovarajući stan kao pojam koji podrazumijeva veći stupanj udobnosti zadovoljava minimalno te uvjete</p> <p>PRIHVAĆENO</p>

<p>prava, odnosno osoba na koju su prešli prava i dužnosti zaštićenog najmoprimca (bivšeg nositelja stanarskog prava) iz ugovora o najmu stana sa zaštićenom najamnicom na temelju Zakona o najmu stanova ili sudske presude kojom je zamijenjen ugovor o najmu stana sa zaštićenom najamnicom, 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. Ukazujemo kako ovako postavljen uvjet zaštićenom najmoprimcu, a to je „da je na dan stupanja na snagu ovoga Zakona u posjedu te stanuje...“ ne uvažava činjenice napuštanja posjeda stana iz objektivnih razloga kao što je primjerice oštećenje uzrokovano potresom, pa predlažemo preformulirati definiciju.</p>	<p>PRIHVACENO, osobe koje ne žive u stanu zbog posljedica potresa imaju sva prava propisana ovim Zakonom</p>
<p>74 Stribor Premužić Značenje pojmova, Članak 4. Definicija pojma iz članka 4., stavka (1), točke 25. Zakona, a koja se odnosi na određivanje značenja pojma „vlasnik stana“ je vrlo dvojbeni te bi njena primjena zahtijevala tumačenje i otvorila mogućnost različitog pristupa u postupcima rješavanja koji se odnose na upis u Registar i provedbu Programa mjera. Naime prema formulaciji objavljenog teksta moglo bi se zaključiti da „više vlasnika u statusu suvlasnika odnosno njihovi pravni slijednici“ ne moraju biti upisani u zemljišne knjige ili knjige položenih ugovora, dok to vlasnik fizička ili pravna osoba mora biti. Nadam se da se radi o nenamjernoj grešci u predloženom izričaju koja bi dovela do pravne nesigurnosti u i „pojave“ trećih stranki u provedbenim postupcima čije pravo vlasništva na stanu nije upisano u zemljišne knjige ili knjige položenih ugovora te do poteškoća u njihovoj provedbi. Osim toga nejasno je zašto se u objavljenom tekstu spominju „pravni slijednici“ kad i oni radi dokazivanja vlasništva moraju biti upisani u zemljišne knjige, osim ako se iz njima znanih osobnih razloga nisu željeli upisati (npr. kupovina stana u društvenom vlasništvu, ...). Stoga predlažem da se tekst iz članka 4., stavka (1), točke 25., preformulira i glasi kako slijedi: „25. vlasnik stana je fizička ili pravna osoba, odnosno više vlasnika u statusu suvlasnika, čije je pravo vlasništva na stanu upisano u zemljišne knjige ili knjige položenih ugovora, prekomjerno je ograničeno uslijed pretvorbe bivšeg stanarskog prava na tom stanu u zaštićeni najam na temelju Zakona o najmu stanova;“.</p>	<p>PRIMLJENO NA ZNANJE, odredba dorađena</p>
<p>75 Višnja Kabalin Borenić Značenje pojmova, Članak 4. 4/10/a Kako Grad Zagreb po Zakonu o Gradu Zagrebu ima položaj županije, odnosno položaj jedinice regionalne samouprave, za stanove u Gradu Zagrebu se odgovarajućim stanom ima smatrati stan u istoj gradskoj četvrti, što bi bio ekvivalent jedinici lokalne samouprave. Kvadratura na koju zaštićeni najmoprimac ima pravo utvrđena je ili ugovorom ili sudskom presudom koja zamjenjuje ugovor, a zakonodavac u svom prijedlogu zakona diskriminira između nositelja stanarskog prava na stanovima u privatnom u odnosu na nositelje stanarskog prava u stanovima u društvenom vlasništvu jer nositeljima stanarskog prava u stanovima u privatnom vlasništvu nije omogućeno ono što je bilo moguće nositeljima stanarskog prava na stanovima u društvenom vlasništvu: otkup pune kvadrature njihovih stanova (a ne odgovarajuće kvadrature) pod povlaštenim uvjetima.</p> <p>4/16 Zakona bi trebao osigurati da država na sebe preuzme teret sanacije problema koji je uzrokovala. Ovim prijedlogom</p>	<p>PRIMLJENO NA ZNANJE</p> <p>Grad Zagreb je u posebnom statusu te je u svim zakonima njegov posebno istaknut je istovremeno ima funkciju i jedinice lokalne i jedinice područne samouprave.</p> <p>Nije prihvatljivo odgovarajućim stanom smatrati isključivo stan u istoj gradskoj četvrti jer bi to dovelo do neprovedivosti zakona (gotovo svi stanovi koji su predmet zakona su u Centru, a tamo ne postoji dovoljno stanova u kojima bi se stambeno zbrinuli zaštićeni najmoprimci). Isto tako, neke jedinice lokalne samouprave su prostorno mnogo veće od Zagreba pa se postavlja pitanje veću od Zagreba pa se postavlja pitanje izdvajanja Grada Zagreba u posebnu kategoriju.</p> <p>Država ne može jedina odgovorna za najam</p>

<p>se odgovornost dijeli po pola sa zaštićenim najmoprimcima, a oni nikako nisu odgovorni za nastalu situaciju. Razliku od zaštićene najamnine (ugovorom ili presudom) do iznosa prijelaznog zaštićenog najma, dakle, treba snositi isključivo država. Rješenje koje obavezu plaćanja razlike dijeli između države i najmoprimca, značajno pogoršava sadašnji položaj najmoprimca. Drugim riječima, država sanaciju svog problema, za rješavanje kojeg ima zakonom alocirana namjenska sredstva, prebacuje na zaštićenog najmoprimca. Potrebno je definirati još dvije kategorije vlasnika i drugim odredbama zakona različito odrediti njihovu razinu prava.</p> <p>4/33 Prekupac - potrebno je u zakonu definirati posebnu vrstu vlasnika: one koji su naplatnim pravnim poslom svjesno stekli neuseljivi stan i svojom se voljom doveli u sadašnji položaj, tj. da su vlasnici neuseljivog stana, neovisno o datumu stjecanja, dakle i prije 05.11.1996. godine. Prekupac je svaka osoba koja je sama izabrala da bude vlasnikom neuseljivog stana odnosno njegov pravni sljednik. Prekupac nije ni na koji način oštećen jer je vlasnikom upravo onoga što je kupio – neuseljivog stana, stoga ni najmoprimac ni Država prema njemu nemaju nikakvu obvezu obeštećenja.</p> <p>4/34 Potrebno je posebno definirati vlasnika koji je stekao vlasništvo drugog društvenog stana prema pravilima Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo.</p>	<p>na stanu privatnom vlasništvu treće osobe.</p> <p>Zaštićeni najmoprimci desetljećima ne plaćaju primjerenu najamninu pa se postavlja pitanje, s obzirom na uštede kroz godine, njihove odgovornosti za stambeno zbrinjavanje.</p> <p>Subvencija od minimalno 50% tržišne najamnine (i više ako zaštićeni najmoprimac ima mala primanja) je veliki teret koji država preuzima na sebe</p> <p>Ograničavanje prava vlasništva na predloženi način (na temelju povoljnijeg otkupa društvenog stana ili na temelju činjenice da je stekao neuseljiv stan), osim u slučajevima naknade štete, prema stavu predlagatelja, nije u skladu s praksom ESLJP.</p>
<p>76 Anita Savić Značenje pojmova, Članak 4. Prema točki 16 ovog članka, zaštićeni najmoprimac treba plaćati pola najamnine kao i država. Kako je za sadašnje stanje u ovoj situaciji u punom obimu odgovorna samo i jedino država, zaštićeni najmoprimac ne bi smio snositi troškove za koje je ustvari odgovoran netko drugi.</p>	<p>PRIMLJENO NA ZNANJE</p> <p>Država ne može jedina odgovorna za najam na stanu privatnom vlasništvu treće osobe.</p> <p>Zaštićeni najmoprimci desetljećima ne plaćaju primjerenu najamninu pa se postavlja pitanje, s obzirom na uštede kroz godine, zašto nisu stambeno zbrinuti.</p> <p>Subvencija od minimalno 50% tržišne najamnine (i više ako zaštićeni najmoprimac ima mala primanja) je veliki teret koji država preuzima na sebe</p>
<p>77 Anita Savić Značenje pojmova, Članak 4. Točka 10a ovog članka pravi diskriminaciju između najmoprimaca i osoba koje su mogle otkupiti stanove u društvenom vlasništvu gdje takve odredbe nije bilo. Otkup stanova po stvarno povlaštenim uvjetima bi trebao biti na cijeli stan kao što je to bilo i sa stanovima u društvenom vlasništvu.</p>	<p>PRIMLJENO NA ZNANJE</p> <p>Prema stavu ESLJP, te dvije kategorije osoba su oduvijek u različitim pozicijama pa nema diskriminacije.</p>
<p>78 Ured pučke pravobraniteljice Rješavanje upravnih stvari, Članak 5. U odnosu na članak 5., pozitivnim smatramo propisivanje upravnog spora kao spora pune jurisdikcije, čime bi se trebalo izbjeći višekratno poništavanje rješenja i vraćanje na ponovni postupak, što je praksa u brojnim upravnim područjima. Vezano uz rokove rješavanja predlažemo propisati da obveza donošenja upravnosudske odluke u roku od 90 dana počinje teći od dana zaprimanja predmeta u pisarnici, a ne od dodjele sucu u rad. Pritom je potrebno voditi računa da se osigura dovoljan broj sudaca upravnih sudova (minimalno dvoje) sa specifičnim znanjima iz područja stanovanja za rješavanje ovih predmeta što podrazumijeva suradnju s pravosudnim tijelima prilikom provedbe Zakona.</p>	<p>PRIMLJENO NA ZNANJE</p>

79	<p>ANA STUBNJA Ustrojavanje Registra, Članak 8. Temeljem korespondencije između RH i ESLJP gdje je RH eksplicitno navela da je instrument zaštićenog najma socijalna mjera predlažem da Registar sadržava detaljnije podatke o zaštićenim najmoprimcima i članovima njihovih obitelji, što uključuje; 1. trenutno imovinsko stanje, 2. povijesni pregled imovine za svo vrijeme stanovanja u predmetnom stanu, 3. način stjecanja stanarskog prava odnosno zaštićenog najmoprimstva, 4. povijesni pregled potencijalnog nasljeđivanja (odricanje od nasljedstva, neprenošenje vlasništva na sebe već zadržavanje na pokojnim predcima) što ujedno dovodi i do nereda u ZK. Činjenica je da u stanovima sada stanuje 2. ili 3. generacija zaštićenih najmoprimcima koja je odbila rješavanje svog stambenog pitanja i od strane SRH jer zasigurno da ne bi dobili istu kvadraturu stana i istu ili sličnu lokaciju, pa su radije izabrali stanovanje s roditeljima u istom stanu koristeći instrument zaštićenog najma sa svrhom zadržavanja tuđe imovine.</p>	<p>PRIMLJENO NA ZNANJE</p> <p>Pravilnikom će se detaljno propisati sadržaj Registra.</p>
80	<p>Ured pučke pravobraniteljice Ustrojavanje Registra, Članak 8. Pozdravljamo osnivanje Registra stanova, uz žaljenje što do istoga već nije došlo imajući u vidu vrijeme proteklo od presude Statileo i predmetne Odluke USRH. Kako bi dobili što realniju sliku o kategorijama stranaka te radi planiranja budućih troškova iz Državnog proračuna i nekretninskog portfelja, predlažemo propisati unošenje i osobnih podataka u Registar koji bi se ticali imovnog stanja stranaka, radnoaktivnog ili umirovljeničkog statusa, invaliditeta i drugo. Osobni podaci stranaka koristili bi se samo u svrhu provedbe ovog Zakona, kao što je primjerice za određivanje subvencioniranja najamnine najmoprimcima lošijeg financijskog statusa ili radi razmatranja o preseljenju u državni stan.</p>	<p>PRIMLJENO NA ZNANJE</p> <p>Pravilnikom će se detaljno propisati sadržaj Registra.</p>
81	<p>ANTE DUJMOV Ustrojavanje Registra, Članak 8. Registar bi trebao sadržavati podatke o imovini najmoprimca i sukladno sudskoj praksi napraviti test razmjernosti kojim bi se utvrdilo da li navedena imovina omogućava rješavanje stambenog pitanja najmoprimca. Time bi se uštedili milijuni eura koja RH ne isplatila "zaštićenim najmoprimcima".</p>	<p>PRIMLJENO NA ZNANJE</p> <p>Pravilnikom će se detaljno propisati sadržaj Registra.</p>
82	<p>Ana Nikolić Ustrojavanje Registra, Članak 8. Registar bi trebao sadržavati i podatke o vlasniku stana, a ne samo o stanu u kojem stanuje zaštićeni najmoprimac. Naime, postoje različite kategorije vlasnika i Država treba napraviti distinkciju među njima. Ove kategorije bi Registar trebao prepoznati te po istima rješavati svaku pojedinu situaciju: 1. Vlasnici koji nikada, ni u kojoj državi, nisu oštećeni za oduzeti stan. Oni imaju pravo na naknadu potpunog tržišnog iznosa štete koja im je nanesena. 2. Vlasnici koji su, po zakonu iz vremena SFRJ, samovoljno tražili zamjenu svog privatnog stana za onaj koji im je u tom trenutku više odgovarao. Neki od njih su u RH kasnije taj stan i otkupili za o. 10 000 eura, a sada traže povrat onog kojeg su samovoljno mijenjali. U ovom slučaju ovi vlasnici trebali bi biti oštećeni u iznosu koji su dali za otkup tog stana. 3. Neki od vlasnika ovih stanova su po Zakonu o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo već otkupili drugi društveni ili nacionalizirani stan upravo zato što su u svom imali "zaštićenog najmoprimca". Da slučaj nije bio takav, uselili bi u svoj stan i ne bi dobili pravo otkupa drugog stana za o. 10 000 eura! U ovom slučaju vlasnici bi</p>	<p>PRIMLJENO NA ZNANJE</p> <p>Pravilnikom će se detaljno propisati sadržaj Registra.</p> <p>Ograničavanje prava vlasništva na predloženi način (na temelju povoljnijeg otkupa društvenog stana ili na temelju činjenice da je stekao neuseljiv stan), osim u slučajevima naknade štete, prema stavu predlagatelja, nije u skladu s praksom ESLJP.</p>

	<p>trebali biti obeštećeni u iznosu koji su dali za otkup tog stana. 4. Vlasnici - prekupci, oni koji s po zakonu, ali neetično i preuzimajući rizik takve transakcije, otkupili neuseljive stanove, a često se radi o odvjetnicima i političarima koji sada rade na rješavanju problema zaštićenih najmoprimaca i u sukobu su interesa. Ovim ljudima bi država, eventualno trebala omogućiti povrat uložениh sredstava jer su i tako samovoljno preuzeli rizik koji je nosila takva kupovina. Kada bi Registar sadržavao ove podatke, uvidjeli biste kako je tek manjina onih vlasnika koji ni na koji način nisu obeštećeni. Ovim bi se uštedili milijuni eura građana R Hrvatske koje institucije ne bi isplatile navedenim kategorijama već obeštećenih "vlasnika".</p>	
83	<p>ANA STUBNJA Sadržaj Registra, Članak 9. Temeljem korespondencije između RH i ESLJP gdje je RH eksplicitno navela da je instrument zaštićenog najma socijalna mjera predlažem da Registar sadržava detaljnije podatke o zaštićenim najmoprimcima i članovima njihovih obitelji, što uključuje; 1. trenutno imovinsko stanje, 2. povijesni pregled imovine za svo vrijeme stanovanja u predmetnom stanu, 3. način stjecanja stanarskog prava odnosno zaštićenog najmoprimstva, 4. povijesni pregled potencijalnog nasljeđivanja (odricanje od nasljedstva, neprenošenje vlasništva na sebe već zadržavanje na pokojnim predcima) što ujedno dovodi i do nereda u ZK. Činjenica je da u stanovima sada stanuje 2. ili 3. generacija zaštićenih najmoprimcima koja je odbila rješavanje svog stambenog pitanja i od strane SRH jer zasigurno da ne bi dobili istu kvadraturu stana i istu ili sličnu lokaciju, pa su radije izabrali stanovanje s roditeljima u istom stanu koristeći instrument zaštićenog najma sa svrhom zadržavanja tuđe imovine.</p>	<p>PRIMLJENO NA ZNANJE</p> <p>Djelomično prihvaćeno, skupljat će se se podaci o imovini zaštićenih najmoprimaca</p>
84	<p>Ured pučke pravobraniteljice Sadržaj Registra, Članak 9. Pozdravljamo osnivanje Registra stanova, uz žaljenje što do istoga već nije došlo imajući u vidu vrijeme proteklo od presude Statileo i predmetne Odluke USRH. Kako bi dobili što realniju sliku o kategorijama stranaka te radi planiranja budućih troškova iz Državnog proračuna i nekretninskog portfelja, predlažemo propisati unošenje i osobnih podataka u Registar koji bi se ticali imovnog stanja stranaka, radnoaktivnog ili umirovljeničkog statusa, invaliditeta i drugo. Osobni podaci stranaka koristili bi se samo u svrhu provedbe ovog Zakona, kao što je primjerice za određivanje subvencioniranja najamnine najmoprimcima lošijeg financijskog statusa ili radi razmatranja o preseljenju u državni stan.</p>	<p>PRIMLJENO NA ZNANJE</p> <p>Pravilnikom će se detaljno propisati sadržaj Registra.</p>
85	<p>Višnja Kabalin Borenić Sadržaj Registra, Članak 9. Registar treba prikupljati i podatke o vlasnicima jer nisu svi vlasnici na isti način stekli predmetni stan. Prekupce treba posebno tretirati jer su naplatnim pravnim poslom svjesno stekli neuseljivi stan i svojom se voljom doveli u sadašnji položaj, tj. da su vlasnici neuseljivog stana, neovisno o datumu stjecanja, dakle i prije 05.11.1996. godine. Prekupac je svaka osoba koja je sama izabrala da bude vlasnikom neuseljivog stana odnosno njegov pravni sljednik. Prekupac nije ni na koji način oštećen jer je vlasnikom upravo onoga što je kupio – neuseljivog stana, stoga ni najmoprimac ni Država prema njemu nemaju nikakvu obvezu obeštećenja. Također je potrebno posebno utvrditi vlasnike koji su stekli vlasništvo drugog društvenog stana prema pravilima Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo. Konačno, nepravedno je i diskriminirajuće</p>	<p>PRIMLJENO NA ZNANJE</p> <p>Pravilnikom će se detaljno propisati sadržaj Registra.</p> <p>Ograničavanje prava vlasništva na predloženi način (na temelju povoljnijeg otkupa društvenog stana ili na temelju činjenice da je stekao neuseljiv stan), osim u slučajevima naknade štete, prema stavu predlagatelja, nije u skladu s praksom ESLJP.</p>

	<p>Registrom prikupljati samo podatke zaštićenih najmoprimaca koji destljećima trpe maltretiranja, neizvjesnot, progon i blaćenje u javnosti, dok vlasnici imaju povlašteni tretman te mnogima (špekulativnim ulagačima u nekretnine) država zapravo pomaže u nepravednom bogaćenju. Nadalje, pravljenjem razlike između izvornih vlasnika i onih koji su do vlasništva došli kao prekupci neuseljivih stanova (mnogi od njih većeg broja neuseljivih stanova), država se može osloboditi nadoknađivanja štete osobama koje su svjesno kupile neuseljive stanove.</p>	
<p>86</p>	<p>Ana Nikolić Sadržaj Registra, Članak 9. Registar bi trebao sadržavati i podatke o vlasniku stana, a ne samo o stanu u kojem stanuje zaštićeni najmoprimac. Naime, postoje različite kategorije vlasnika i Država treba napraviti distinkciju među njima. Ove kategorije bi Registar trebao prepoznati te po istima rješavati svaku pojedinu situaciju: 1. Vlasnici koji nikada, ni u kojoj državi, nisu oštećeni za oduzeti stan. Oni imaju pravo na naknadu potpunog tržišnog iznosa štete koja im je nanescena. 2. Vlasnici koji su, po zakonu iz vremena SFRJ, samovoljno tražili zamjenu svog privatnog stana za onaj koji im je u tom trenutku više odgovarao. Neki od njih su u RH kasnije taj stan i otkupili za o.10 000 eura, a sada traže povrat onog kojeg su samovoljno mijenjali. U ovom slučaju ovi vlasnici trebali bi biti oštećeni u iznosu koji su dali za otkup tog stana. 3. Neki od vlasnika ovih stanova su po Zakonu o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo već otkupili drugi društveni ili nacionalizirani stan upravo zato što su u svom imali "zaštićenog najmoprimca". Da slučaj nije bio takav, uselili bi u svoj stan i ne bi dobili pravo otkupa drugog stana za o. 10 000 eura! U ovom slučaju vlasnici bi trebali biti oštećeni u iznosu koji su dali za otkup tog stana. 4. Vlasnici - prekupci, oni koji s po zakonu, ali neetično i preuzimajući rizik takve transakcije, otkupili neuseljive stanove, a često se radi o odvjetnicima i političarima koji sada rade na rješavanju problema zaštićenih najmoprimaca i u sukobu su interesa. Ovim ljudima bi država, eventualno trebala omogućiti povrat uloženi sredstava jer su i tako samovoljno preuzeli rizik koji je nosila takva kupovina. Kada bi Registar sadržavao ove podatke, uvidjeli biste kako je tek manjina onih vlasnika koji ni na koji način nisu oštećeni. Ovim bi se uštedili milijuni eura građana R Hrvatske koje institucije ne bi isplatile navedenim kategorijama već oštećenih "vlasnika".</p>	<p>PRIMLJENO NA ZNANJE</p> <p>Pravilnikom će se detaljno propisati sadržaj registra, pa i obveza da utvrdi imovina vlasnika.</p> <p>Ograničavanje prava vlasništva na predloženi način (na temelju povoljnijeg otkupa društvenog stana ili na temelju činjenice da je stekao neuseljiv stan), osim u slučajevima naknade štete, prema stavu predlagatelja, nije u skladu s praksom ESLJP.</p>
<p>87</p>	<p>ANA STUBNJA Dostupnost podataka unesenih u Registar, Članak 10. Komentar na stavak (2) umjesto šest mjeseci predlažem tri mjeseca zbog bolje percepcije javnosti i veće transparentnosti.</p>	<p>PRIMLJENO NA ZNANJE</p>
<p>88</p>	<p>Ured pučke pravobraniteljice Dostupnost podataka unesenih u Registar, Članak 10. Pozdravljamo osnivanje Registra stanova, uz žaljenje što do istoga već nije došlo imajući u vidu vrijeme proteklo od presude Statileo i predmetne Odluke USRH. Kako bi dobili što realniju sliku o kategorijama stranaka te radi planiranja budućih troškova iz Državnog proračuna i nekretninskog portfelja, predlažemo propisati unošenje i osobnih podataka u Registar koji bi se ticali imovnog stanja stranaka, radnoaktivnog ili umirovljeničkog statusa, invaliditeta i drugo. Osobni podaci stranaka koristili bi se samo u svrhu provedbe ovog Zakona, kao što je primjerice za određivanje subvencioniranja najamnine najmoprimcima lošijeg financijskog statusa ili radi razmatranja o preseljenju u državni stan.</p>	<p>PRIMLJENO NA ZNANJE, bit će detaljno uređeno Pravilnikom</p>

89	<p>Ured pučke pravobraniteljice Pravilnik o Registru, Članak 11.</p> <p>Pozdravljamo osnivanje Registra stanova, uz žaljenje što do istoga već nije došlo imajući u vidu vrijeme proteklo od presude Statileo i predmetne Odluke USRH. Kako bi dobili što realniju sliku o kategorijama stranaka te radi planiranja budućih troškova iz Državnog proračuna i nekretninskog portfelja, predlažemo propisati unošenje i osobnih podataka u Registar koji bi se ticali imovnog stanja stranaka, radnoaktivnog ili umirovljeničkog statusa, invaliditeta i drugo. Osobni podaci stranaka koristili bi se samo u svrhu provedbe ovog Zakona, kao što je primjerice za određivanje subvencioniranja najamnine najmoprimcima lošijeg financijskog statusa ili radi razmatranja o preseljenju u državni stan.</p>	PRIMLJENO NA ZNANJE, bit će detaljno uređeno Pravilnikom
90	<p>BORIS NOVKOVIĆ Pravne posljedice propuštanja roka prijave stana u Registar, Članak 13.</p> <p>Zakonodavac mora preformulirati ovaj članak, uzimajući u obzir da se od 1.1.1997. godine primjenjuje Zakon o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, da puno postupaka naknade / restitucije još uvijek traje (ti postupci su iznimno dugotrajni / spori) te da ovoga trena postoji puno nepravomoćnih rješenja o utvrđivanju prava vlasništva temeljem ZON-a za podržavljene stanove. Dakle u budućnosti će nastati novi odnosi koji ovaj prijedlog zakona nije prepoznao. Na način kako je u nacrtu definiran čl. 13, zbog prekluzivnih rokova bi i zaštićeni najmoprimci u takvim stanovima te novi / stari vlasnici - kojima je npr. stan pravomoćno vraćen 15. srpnja 2026. godine - bili u nepovoljnom položaju tj. diskriminirani u odnosu na one ovlaštenike (zaštićene najmoprimce i vlasnike stanova) koji stiču prava propisana ovim prijedlogom zakona.</p>	PRIHVAĆENO
91	<p>ANA STUBNJA Unos podataka u Registar, Članak 14.</p> <p>Vezano uz stavak (3) predlažem da se definira rok kako ne bi došlo do zloupotrebe, odnosno prolongiranja, pa predlažem rok od 8 dana od uručenja poziva. Ukoliko se stranka ne odazove, uzimaju se podaci stranke koja se odazvala pozivu.</p>	PRIMLJENO NA ZNANJE
92	<p>VLASNIK BEZ PRAVA Upis stana u Registar, Članak 15.</p> <p>Zbog činjenice da su i u slučajevima u kojima traju sudski postupci Zakonom regulirana prava osoba koje žive u stanovima odnosno koje ih koriste te ih se izjednačava s osobama koje su to pravo već stekle (zaštićeni najmoprimci) i to, između ostalog, člankom 34. koji regulira plaćanje naknade, zakonodavac člankom 15. stavkom 3. Zakona postupa; - suprotno Ustavu jer izostavljanjem skupine vlasnika, koji su jednako zakinući kao i oni vlasnici koji već imaju pravomoćnu presudu, krši načelo jednakosti a i suprotno samom Zakonu Zna se kroz postojeće zakonske propise što je vlasništvo, ne postoji 3 teorije niti 3 tumačenja vlasništva te stoga ne mogu ni postojati kategorije vlasnika na koje bi se ovaj novi Zakon primjenjivao a na koje ne bi. Svi vlasnici jednako trpe uživanje posjeda od druge strane, i oni koji imaju presudu i oni koji desetljećima muku muče po sudovima, (i to ne svojom voljom nego zbog izričite nesposobnosti hrvatskog sudstva da više od 40 godina ispita ključne činjenice za donošenje pravomoćne odluke u mom konkretnom slučaju, a koliko je samo takvih..), trajao sudski proces ili ne, te je notorno da jedan Zakon koji se prema Ustavnim načelima, treba temeljiti na jednakosti i ravnopravnosti, propiše ovakve protuustavne, potpuno</p>	PRIHVAĆENO

	zakonski nepotkrijepljene i nelogične, izuzetke. Zakonodavac bi trebao znati da ovakvo pitanje pada na ocjeni ustavnosti ODMAH.	
93	<p>Radoslav Županović Upis stana u Registar, Članak 15. Članak 15. stavak 3. i članak 18. stavak 9. osiguravaju dugogodišnji nesmetani posjed stana zaštićenim najmoprimcima uz neizmijenjenu najamninu, bez obzira što se to ovim predloženim zakonom, a sve prema naputcima ESLJP i Ustavnog suda RH, pokušava postići. Kako bi se postigao efekt zakona potrebno je navedene odredbe, odnosno navedene članke mijenjati ili brisati, a svim vlasnicima isplaćivati najamnine kako bi se prekinulo kršenje njihovih prava. To je minimum koji treba osigurati do povrata vlasnika u posjeda njihovih nekretnina. Opširnije o ovom problemu ali i prijedlogu rješenja postavljen je komentar uz predloženi članak 18. ovog zakona.</p>	PRIHVAĆENO
94	<p>Milijana Županović Upis stana u Registar, Članak 15. Članak 15. stavak 3. treba brisati jer je još jedna u nizu velikih pljuski svim vlasnicima koji su imali hrabrosti upustiti se u pravnu proceduru koju je trebala za njih odraditi država. Nije javna tajna da veliki broj zaštićenih najmoprimaca ima vrijednu imovinu, zbog čega su vlasnici u velikom broju, podaci kažu i do 60 posto svih vlasnika stanova u režimu zaštićenog najma, podizali tužbe protiv bespravnih zaštićenih najmoprimaca pokušavajući na takav način riješiti problem. Nažalost malo ih je u tome do danas uspjelo jer sudski postupci u Hrvatskoj traju desetljećima. Sve je to uzrokovala država svojom pasivnošću u rješavanju ovog problema i umjesto da im pruži ruku pomoći, kad već nije sama pokrenula takve sudske procese, Republika Hrvatska ih ovom odredbom ponovno omalovažava, stavlja u neustavan položaj u odnosu na ostale vlasnike i dovodi u nepovoljan financijski položaj. Država, napokon treba preuzeti odgovornost na sebe te bez iznimke isplaćivati subvenciju najamnine kao i zaštićeni najmoprimac.</p>	PRIHVAĆENO
95	<p>Ivica Marojević Upis stana u Registar, Članak 15. Članak 15. stavak 3., kao i članak 18. stavak 9. koji su međusobno ovisni jedan o drugom, su zdravo razumski nelogični i pravno neutemeljeni. Veliki broj vlasnika, prema podacima udruga vlasnika, više od 60 posto njih pokrenulo je sudske postupke protiv zaštićenih najmoprimaca jer imaju saznanja da isti raspolažu vrijednom imovinom kao i visokim materijalnim primanjima članova domaćinstava. Sve te činjenice idu u prilog tome da ti isti zaštićeni najmoprimci nemaju pravo na zaštićenu najamninu i status koji im je dala Republika Hrvatska. Umjesto da Republika Hrvatska pokreće sudske postupke i tako o vlastitom trošku i vremena i financijskih sredstava uvodi red u ovaj dugogodišnji problem, vlasnici su to bili primorani učiniti za svoj račun. Sada ih se, kada su se hrabro odlučili za takve pravne korake, umjesto države, koja bi im trebala pružiti ruku pomoći u razotkrivanju lažnih zaštićenih najmoprimaca, dodatno penalizira. Stoga je nužno mijenjati odredbe u članku 15. i članku 18. stavak 9. na način da se svim vlasnicima, bez iznimke, isplaćuje tržišna najamnina. Ako se sudskim postupkom koji je umjesto države pokrenuo vlasnik dokaže da je zaštićeni najmoprimac bespravno koristio taj status država se može i mora naplatiti regresno za sredstva isplaćena vlasniku od bespravnog zaštićenog najmoprimca. Sa zateznom kamatom.</p>	PRIHVAĆENO
96	Nada Rakarić	PRIHVAĆENO

	<p>Upis stana u Registar, Članak 15. čl.15 (3) - ovo nije u redu! Treba uspostaviti tržišnu najamninu za sve vlasnike, i one koji imaju i one koji nemaju spor sa ZN-ima, ovo predloženo nije u skladu sa Ustavom, krši se načelo jednakosti pred zakonom!</p>	
97	<p>Ratko Jukić Upis stana u Registar, Članak 15. ZAŠTIČENI NAJMOPRIMCI I DALJE ZAŠTIČENI. Članci 15/3 i 18/9 osiguravaju dugogodišnji nesmetani posjed stana zaštićenim najmoprimcima uz neizmijenjenu najamninu. Trljaju ruke znajući da sporove mogu otežati u beskonačnost. Ništa na svijetu im ne osigurava miran san kao ovaj zakon. Čemu zakon koji ne vodi rješenju. Članke mijenjati/brisati, a svim vlasnicima isplaćivati najamnine kako bi se prekinulo kršenje njihovih prava. To je minimum koji treba osigurati do povrata posjeda.</p>	PRIHVAĆENO
98	<p>Ivica Okmažić Upis stana u Registar, Članak 15. Veliki broj zaštićenih najmoprimaca ima vrijednu imovinu. Vlasnici su u velikom broju podizali tužbe protiv takvih zaštićenih najmoprimaca pokušavajući na takav način riješiti problem. Sve je to uzrokovala država svojom pasivnošću u rješavanju ovog problema. Nažalost ni to u najvećem broju slučajeva nije urodilo plodom zbog dugotrajnosti takvih postupaka. Država, napokon treba preuzeti odgovornost na sebe te bez iznimke isplaćivati subvenciju najamnine kao i zaštićeni najmoprimac.</p>	PRIHVAĆENO
99	<p>Neda Bakotić Upis stana u Registar, Članak 15. Članak 15. stavak 3 nema nikakvog smisla. Zakon se mora odnositi na sve vlasnike podjednako. Vecina vlasnika ima tužbu koja je uzrokovana dugogodišnjim nečinjenjem države. Članak 18. stavak 9. izmijeniti na način da zaštićeni najmoprimac plaća predujam najamnine do okončanja postupka.</p>	PRIHVAĆENO
100	<p>Ivica Marojević Lista programskih mjera, Članak 17. Zbog predloženih izmjena odredbe članak 15. stavak 3. i odredbe članak 18. stavak 9. nužno je u odredbu članak 17. iza stavka 2. dodati članak 3., a predloženi stavak 3. preimenovati u stavak 4. Prijedlog članak 17. stavak 3. "Iznimno, stanovi iz članka 15. stavak 3. ovog Zakona ostaju u režim prijelaznog zaštićenog najma, a sve sukladno članku 18. stavak 1. do ispunjenja pretpostavki za dodjelu tim stanovima stalnog registarskog broja."</p>	PRIHVAĆENO
101	<p>Kico stos Lista programskih mjera, Članak 17. Predlaže se: Članak 17. Iza stavka 2. dodaje se stavak 3. i glasi: Iznimno, stanovi iz članka 15. stavak 3. ovog Zakona ostaju u režim prijelaznog zaštićenog najma sukladno članku 18. stavak 1. do ispunjenja pretpostavki za dodjelu tim stanovima stalnog registarskog broja. Članak 18. Stavak 9. - briše se Obrazloženje: Prijedlog Zakona o načinu izvršenja presuda Europskog suda za ljudska prava u skupini predmeta Statileo protiv Hrvatske (br.12027/10) i odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske broj:U-I-3242/2018 i dr. (Nacrt 4.) u članku 15. stavak 3. i članku 18. stavak 9. predviđa da, parafraziramo, svi stanovi na kojima postoji sudski postupak u smislu iseljenja/predaje u posjed/utvrđenja statusa zaštićenog najmoprimca, donošenja presude koja zamjenjuje ugovor o najmu stana sa zaštićenom najamninom i sl. de facto ostaju u neizmijenjenom statusu zaštićenog najma sve do okončanja takvih postupaka tj. pravomoćne presude, istom onom</p>	PRIHVAĆENO

statusu kakvog su zaštićeni najmoprimci imali i do eventualnog stupanja ovog Zakona na snagu. Istim tim odredbama takvi stanovi su isključeni iz općih mjera (subvencija najamnine) te programskih mjera (mjera za izvršenje presuda ESLJP i USRH). Drugim riječima sva prava i obveze kako za vlasnike tako i za najmoprimce ostaju neizmijenjena uključujući posjed, iznos najamnine, obveze troškova održavanja i sl., a sve to do okončanja sudskog postupka. Važno je pritom naglasiti, a radi boljeg razumijevanja kako takvi postupci gotovo isključivo traju 15 – ak i više godina. Također podaci udruga ukazuju na to da je ovakvih slučajeva između 50 i 60 % u odnosu na ukupni broj stanova opterećenih zaštićenim najmom. Imajući navedeno u vidu teško je naći logično opravdanje za ovakve odredbe pa se tako nameću slijedeća pitanja: 1. Kako se može tvrditi da je Zakon sveobuhvatno "rješenje sistemskog problema" (kako propisuje presuda Statileo) a postavlja se i pitanje koji je smisao predloženog Zakona kada se navedenim člancima isključuje 50 – 60% ciljane skupine? 2. Kako se osigurava ustavnost takvih odredbi koje dvije potpuno jednake skupine (vlasnike sa i vlasnike bez tužbe) u smislu najamnine iz članka 18. stavak 1. dovode u nejednak položaj pred zakonom? 3. Kako se osigurava ustavnost takvih odredbi koje dvije potpuno jednake skupine (zaštićene najmoprimce sa i zaštićene najmoprimce bez tužbe) u smislu najamnine iz članka 18. stavak 1. dovode u nejednak položaj pred zakonom? I to ovisno o akcijama druge strane. 4. Zašto bi vlasnici stanova koji preispituju imovinu ili neki drugi eventualni prekršaj ZN – a bili stavljeni u podređeni položaj kada je to preporuka vijeća ministara (vidi točku 8. Odluke 1468th meeting (DH), June 2023 – H46-9 Statileo group v. Croatia) unatoč tome što je sav teret kako dokazivanja tako i troška na vlasnicima, a eventualne koristi koje bi iz toga postupka proizašle i na Republici Hrvatskoj? 5. Zar predloženi Zakon nije suvišan u odnosu na eventualnu pravomoćnu presudu za iseljenje, gubitak statusa i sl.? Postavlja se pitanje koji je u tom kontekstu smisao predloženog Zakona? Naime, potpuno je jasno i nedvojbeno da zakonodavac ne može i ne smije, kako ulaziti u sudske postupke tako i prejudicirati presude pa se u tom smislu predlaže i prihvaća da stanovi na kojima se vode sudski postupci nemaju pristup Programskim mjerama iz članka 17. stavak 1. sve do okončanja postupka tj. pravomoćne presude. Suprotno tome ne nalazimo kako postoji niti jedna zapreka da zakonodavac izmjeni odredbu iz članka 18. stavak 9. Zakona sukladno gore navedenim ili slično te da se za to vrijeme isplaćuje najamnina sukladno općim mjerama iz članka 18. stavak 1. U tu svrhu analiziramo moguće ishode gore navedenih postupaka te postavljamo pitanja u odnosu na provedbu općih mjera; 1. Vlasnik ne uspijeva u sudskom postupku, a zaštićenom najmoprimcu – u se potvrđuje status Za razliku od drugih vlasnika koji nemaju sudski spor na stanu te im se isplaćuje najamnina iz općih mjera, na stanu sa sudskim sporom, za cijelo vrijeme trajanja sudskog postupka zaštićeni najmoprimac je uživao svoj status u najpovoljnijoj formi bez obzira na postupak koji je bio u tijeku. Najamnina koja se plaćala u tom periodu ostala je na najnižem mogućem nivou, a sav teret zaštićenog najmoprimstva na vlasniku. Gubitke, troškove i nastale štete zbog proteka vremena i samog neuspjeha u postupku suvišno je i spominjati. Ovdje je važno naglasiti da obzirom na presudu kojom se utvrdilo da najmoprimac ima pravo na status zaštićenog najmoprimca nije postojala razlika između zaštićenog najmoprimca na stanu sa ili zaštićenog najmoprimca na stanu bez postupka u tijeku. Štete, troškovi i opterećenja u

	<p>smislu vlasništva, posjeda i sl. su potpuno istovjetne onima koje nastaju vlasniku bez postupka na stanu. Dakle, ne preostaje nego zaključiti kako je i vlasnik stana sa postupkom u tijeku trebao biti ovlaštenik najamnine u smislu članka 18. stavak 1. 2. Vlasnik uspijeva u sudskom postupku, a zaštićeni najmoprimac gubi status/iseljenje/predaja u posjed i sl. I u ovom slučaju, za razliku od drugih vlasnika koji nemaju sudski spor na stanu, te im se isplaćuje najamnina iz općih mjera, na stanu sa sudskim sporom, za cijelo vrijeme trajanja sudskog postupka zaštićeni najmoprimac je uživao svoj status u najpovoljnijoj formi bez obzira na postupak koji je bio u tijeku. Najamnina koja se plaćala u tom periodu ostala je na najnižem mogućem nivou, a sav teret zaštićenog najmoprimstva na vlasniku. U ovom slučaju je u pitanju uspjeh u sporu, a zaštićenom najmoprimcu je dosuđeno i/ili ukidanje statusa i/ili iseljenje i slično. Slijedom navedenog proizlazi kako niti vlasnik stana, nit zaštićeni najmoprimac nisu dionici Zakona u smislu programski mjera jer se zbog prirode presude stan briše iz Registra. Svi tereti iseljenja su na vlasniku. Svi rizici naplate potraživanja su na vlasniku. Direktno koristi bez rizika i bez tereta su na strani Republike Hrvatske. Štete, troškovi i opterećenja za vlasnika sa postupkom na stanu u smislu vlasništva, posjeda i sl. su jednaki ako ne i veći od onih koje nastaju vlasniku bez postupka na stanu. Dakle, ne preostaje nego zaključiti kako je i vlasnik stana sa postupkom trebao biti ovlaštenik najamnine u smislu članka 18. stavak 1., a Republika Hrvatska u ovom slučaju, slučaju vlasnikova uspjeha u parnici, trebala solidarno podnijeti rizik naplate potraživanja (Republika Hrvatska potražuje od zaštićenog najmoprimca po osnovi isplaćenih 50% najamnine vlasniku.) Zaključak Smisao argumentacije koju smo ponudili je u tome da se dokaže kako RH ne smije ostati postrani te izuzeti veći dio ciljane skupine iz Zakona. Zakon bi u tom smislu bio parcijalan i ne svrsishodan, a izvršenje presuda na koje se poziva u najmanju ruku nepotpuno. Ukazuje se i na određene propuste u smislu zakonitosti, ustavnosti i nedosljednosti. Također dokazuje se i kako ne postoji niti jedna verzija sudske presude koja bi za rezultat imala manji teret/štetu ili trošak od one koja nastaje na stanu bez postupka. Stoga ne nalazimo niti jedan razlog zašto bi vlasnici stanova sa postupkom bili izuzeti iz općih mjera, to jest najamnine propisane člankom 18. stavak 1. Uzimajući u obzir da je iznos zaštićene najamnine ključni element u postizanju pravične ravnoteže (Hegediš vs RH) mišljenja smo kako Republika Hrvatska ne može biti izuzeta iz tijeka događaja koji slijede stanovima sa postupcima pogotovo ako se uzme u obzir sva argumentacija i eventualne koristi koje od takvih postupaka Republika Hrvatska ima. Stoga predlažemo prihvatiti gore navedeni prijedlog kako bi se osigurala sigurna i pravedna provedba te izbjeglo daljnje opterećenje (dopisima ESLJP-u, tužbama USRH – u i sl.) i ovako opterećenog procesa.</p>	
102	<p>Višnja Kabalin Borenić Lista programskih mjera, Članak 17. Četvrta i peta programska mjera Kriteriji za otkup propisani su Zakonom o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo. Propisivanje restriktivnijih odredbi za otkup stanova u privatnom vlasništvu predstavlja diskriminaciju nosioca stanarskog prava na stanovima u privatnom vlasništvu u odnosu na skupinu građana u identičnoj pravnoj situaciji, tj. na nosioce stanarskog prava na stanovima u društvenom vlasništvu.</p>	<p>PRIMLJENO NA ZNANJE</p> <p>Prema stavu ESLJP, te dvije kategorije osoba su oduvijek u različitim pozicijama pa nema diskriminacije.</p>
103	<p>Višnja Kabalin Borenić</p>	<p>PRIMLJENO NA ZNANJE</p>

	<p>Lista programskih mjera, Članak 17. 3. programska mjera. Članak 34. Ustava navodi „dom je nepovrediv“. Članak 50. Ustava propisuje sljedeće: „Zakonom je moguće u interesu Republike Hrvatske ograničiti ili oduzeti vlasništvo uz naknadu tržišne vrijednosti.“ Iako su pravo na dom i pravo vlasništva prava zaštićena jednakom razinom pravne zaštite tako da su oba zaštićena Ustavom RH i Europskom konvencijom za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda, Ustavom je predviđeno da se pravo vlasništva može ograničiti i oduzeti uz kumulativno ostvarene pretpostavke i to da se radi o državnom interesu i da se vlasniku naknadi tržišna vrijednost. Ustav, međutim, ne predviđa mogućnost ograničenja prava na dom. U ovim slučajevima konačno rješavanje stambenog pitanja zbog kojeg država plaća odštete sigurno predstavlja državni interes. Stanarsko pravo na stanovima u privatnom vlasništvu moglo se stjecati do 1974. godine, dakle obitelji čiji status bi trebao biti rješavan novim zakonom u posjedu su svojih domova minimalno 50 godina, a mnogi i znatno dulje. Svaka zakonska odredba koja ide u smjeru iseljavanja stanara iz stana, a bez njegovog pristanka, predstavlja povredu prava na dom i protivna je Ustavu RH i EKLJP.</p>	<p>Sudska praksa ne poznaje pravo na dom na stanovima u privatnom vlasništvu</p>
104	<p>Ana Nikolić Lista programskih mjera, Članak 17. Programske mjere trebale bi biti prilagođene različitim kategorijama vlasnika koje bi Registar trebao prepoznavati, a po kojima bi se trebala rješavati ova problematika. Ako napokon prepoznamo "zaštićene najmoprimce" kao ljude koji više od pola stoljeća žive u ovim stanovima (i to ne zato što su ih nekome oteli, već zato što SFRJ nije činila razliku između društvenih, nacionaliziranih, konfisciranih i privatnih stanova u dodjeli tih stanova građanima), onda oni zasigurno imaju veća prava ostati u stanovima od prekupca ili vlasnika koji je već na neki način obeštećen. Mjere trebaju predvidjeti obeštećivanje po kategorijama. Također, kod situacije u kojoj vlasnik stana nije ni na koji način obeštećen, jedna strana treba biti namirena stanom, a druga njegovom tržišnom vrijednošću. RH će na ovaj način racionalno i odgovorno postupiti s novcem svojih građana, jer neće namirivati vlasnike koji su već obeštećeni od strane RH. (primjer: Vlasnik koji je otkupio društveni stan ne bi trebao imati pravo ni na jednu od ovih mjera, ni na zaštićenu najamninu. Također, 5.mjera bi trebala biti izbor stanara, a ne takvog vlasnika. Ovakav vlasnik ne bi trebao oštetiti građane RH za više od one sume koju je dao za otkup društvenog stana, dakle o. 10000 eura!)</p>	<p>PRIMLJENO NA ZNANJE</p> <p>Prema stavu ESLJP, dvije kategorije stanarskog prava (u privatnom i u društvenom vlasništvu) su oduvijek u različitim pozicijama pa nema diskriminacije.</p> <p>Ograničavanje prava vlasništva na predloženi način (na temelju povoljnijeg otkupa društvenog stana ili na temelju činjenice da je stekao neuseljiv stan), osim u slučajevima naknade štete, prema stavu predlagatelja, nije u skladu s praksom ESLJP.</p>
105	<p>Ana Nikolić Lista programskih mjera, Članak 17. Ovakve programske mjere teško diskriminiraju najmoprimce u odnosu na osobe koje su devedesetih otkupljivale društvene i nacionalizirane stanove po povoljnoj cijeni, bez obzira na kvadraturu i broj članova kućanstva. Ovakav niz mjera sada, kad će postojati zakonska osnova, pokrenut će niz tužbi prema RH kojima će ova obespravljena kategorija građana tražiti svoja ustavna prava.</p>	<p>PRIMLJENO NA ZNANJE</p> <p>Prema stavu ESLJP, te dvije kategorije osoba su oduvijek u različitim pozicijama pa nema diskriminacije.</p>
106	<p>Anita Savić Lista programskih mjera, Članak 17. Kriteriji za otkup stavljaju zaštićene najmoprimce u daleko nepovoljniji položaj u odnosu na osobe koje su bile nosioci stanarskog prava na stanovima u društvenom vlasništvu. Zaštićeni najmoprimci bi trebali imati isto pravo i pod istim uvjetima.</p>	<p>PRIMLJENO NA ZNANJE</p> <p>Prema stavu ESLJP, te dvije kategorije osoba su oduvijek u različitim pozicijama pa nema diskriminacije.</p>
107	<p>ANA STUBNJA</p>	<p>PRIMLJENO NA ZNANJE</p>

	<p>POGLAVLJE II. Tržišnu najamninu treba odmah početi isplaćivati.</p>	<p>Potrebno je prethodno oformirati Registar i donijeti program mjera.</p>
108	<p>Ured pučke pravobraniteljice</p> <p>POGLAVLJE II., SUBVENCIJA NAJAMNINE</p> <p>Vežano uz Poglavlje II, Subvencija Najamnine i članke 18. Određivanje prosječne najamnine tijekom trajanja Programa i 20. Način plaćanja prosječne najamnine Pozdravljamo propisivanje subvencioniranja najamnine zaštićenim najmoprimcima u članku 18. i razlikovanje visine subvencije ovisno o imovnom stanju zaštićenog najmoprimca kako je to navedeno člankom 20. Naime, prilikom određivanja visine najamnine nužno je voditi računa o naročito ugroženim skupinama zaštićenih najmoprimaca, kao što su primjerice osobe starije životne dobi i pri tome su samci a žive u turističkim središtima što dodatno poskupljuje životne troškove i koje zbog svojeg izrazito lošeg imovnog stanja, niti uz subvenciju neće biti u mogućnosti plaćati najamninu, te u odnosu na iste osmisliti način njihovog ostvarenja prava na dom. Nadalje i vežano uz članak 20., kojim se, stavkom 5. propisuju posljedice neplaćanja dijela najamnine tri mjeseca uzastopno i to u vidu prestanka prijelaznog zaštićenog najma, iseljenja i predaje posjeda. S obzirom na posljedice neplaćanja, predlažemo propisivanje obveze vlasniku stana o upućivanju opomena zaštićenom najmoprimcu s pozivom na plaćanje u određenom roku i uz navođenje pravnih posljedica propuštanja postupanja. Opomena bi trebala biti dostavljena i nadležnom ministarstvu prije donošenja rješenja o prestanku prijelaznog zaštićenog najma. Također prilikom određivanja visine najamnine trebalo bi uzeti u obzir i funkcionalno stanje stana odnosno postoji li pristup vodnim uslugama, električnoj i toplinskoj energiji i sl.</p>	<p>PRIMLJENO NA ZNANJE</p> <p>Slanje opomena je dodatni teret vlasnicima, a zaštićeni najmoprimci će biti upoznati sa svojom obvezom i putem medija, i putem letaka, i putem rješenja koja će zaprimiti.</p> <p>Ako stan nema vodu ili grijanje ili tekuću vodu neprihvatljivo je Republika Hrvatska u 21. stoljeću subvencionira najam takvog stana.</p> <p>Ako takvi slučajevi postoje, jedina logično je iseljenje u stan u vlasništvu Republike Hrvatske koji je zasigurno u mnogo boljem stanju.</p>
109	<p>Mica Milica</p> <p>SUBVENCIJA NAJAMNINE, Određivanje prosječne najamnine tijekom trajanja Programa</p> <p>Predložena odredba članak 18. stavak 9. je protuustavna jer krši načelo jednakosti građana RH pred zakonom, stoga predlažem istu izmijeniti na sljedeći način; izmijeniti tekst odredbe članak 18. stavak 9. „Iznimno, za stanove iz članka 15. stavka 3. ovoga Zakona do ispunjenja pretpostavki za dodjelu tim stanovima stalnog registarskog broja, zaštićeni najmoprimac i Republika Hrvatska plaćaju vlasniku naknadu za korištenje stana na način plaćanja i u visini iznosa propisanom za plaćanje prosječne najamnine iz stavka 1. ovog članka, a koja naknada se smatra predujmom najamnine. U slučaju da se odlukom suda utvrdi da zaštićeni najmoprimac nije imao pravo na zaštićenu najamninu, Republika Hrvatska ima pravo regresno potraživati isplaćenu naknadu vlasniku od zaštićenog najmoprimca.“ S obzirom da je intencija predloženog zakona provedba presuda Europskog suda za ljudska prava i Ustavnog suda Republike Hrvatske, predložena odredba u bitnom utječe na provedbu istih, s naglaskom da je protuustavno formulirana i to prvenstveno zbog nejednakog položaja vlasnika ali i zaštićenih stanara pred zakonom. Iz zakona se predloženom odredbom direktno isključuje više od 60 posto građana uključenih u rješavanje ovog problema. Sva prava i obveze kako za vlasnike tako i za najmoprimce ostaju neizmijenjena uključujući posjed, iznos najamnine, obveze troškova održavanja i sl., a sve to do okončanja sudskog postupka. Za njih se ovim zakonom ništa ne mijenja u odnosu na pravni vakuum koji traje već</p>	<p>PRIHVAĆENO</p>

	nekoliko desetljeća.	
110	<p>VLASNIK BEZ PRAVA Određivanje prosječne najamnine tijekom trajanja Programa, Članak 18.</p> <p>Ako prema članku 15. stavak 3. stanovi ostaju režimu zaštićene najamnine, znači da su vlasnici u ovom pogledu dosad bili izjednačeni (koji vode spor i koji su izgubili spor), ali eto, "puhnulo" nekom da više neće biti. Jedan vlasnik nije u mogućnosti sa zaštićenom najamninom pokriti ni troškove pričuve a kamoli neke druge obveze koje mu pravo vlasništva nameće. Znači vlasnicima samo trpljenje i obaveze, doživotni krediti ili najmovi (ne zaboravimo, TRŽIŠNI) da bi imali gdje živjeti, a ovom odredbom još dodatna degradacija i spuštanje na najsramotniju razinu, a stanarima, srcedrapateljno "pravo na dom". Ne zaboravite da vlasnike koji su još uvijek u sporu, čini VEĆINA, a s ovakvim odredbama Zakonodavac, ne da stoji na mjestu nego se ekstremno udaljava od cilja samog Zakona. a što je, prema točki II. OCJENA STANJA KOJA SE TREBAJU UREDITI ZAKONOM TE POSLJEDICE KOJE ĆE DONOŠENJEM ZAKONA PROISTEĆI: "...jedan od preostalih problema u području stambenog zakonodavstva koji potječe iz pravnog poretka bivše Socijalističke Republike Hrvatske. Mi vlasnici koji smo svoje živote potrošili na sudovima, tražeći svoje, NE TUĐE , mi smo taj "preostali problem", riješite ga konačno jednom zauvijek bez dodatnih diskriminacija i ugnjetavanja. Svi vlasnici imaju jednaka prava jer jednako i trpe te se odredba članka 18. stavak 3. treba, zbog protuzakonitosti i protuustavnosti, brisati.</p>	PRIHVAĆENO
111	<p>Ivica Marojević Određivanje prosječne najamnine tijekom trajanja Programa, Članak 18.</p> <p>Ova odredba predloženog zakona je apsurdna, jer se predloženom zapravo samo prolongira problem što je u suprotnosti sa smjericama Europskog suda za ljudska prava. Jednako tako je i neustavna jer vlasnike stanova koji su u režimu zaštićenog najma već dugi niz godina, stavlja u nejednak položaj pred zakonom. Zakon se mora odnositi na sve vlasnike podjednako. Većina vlasnika ima tužbu prema zaštićenom najmoprimcu koja je uzrokovana dugogodišnjim nečinjenjem države. Vlasnici su umjesto države preuzeli jedini mogući put koji je dugotrajan, neizvjestan ali i skup, kako bi putem sudova istoj toj državi dokazali da zaštićeni najmoprimci uživaju vlasništva nad brojnim nekretninama. Sada ih se zbog toga dodatno penalizira, a zapravo je to sve država trebala odraditi za njih i to na svoj teret. Predloženu odredbu članak 18. stavak 9. treba ili mijenjati ili je izbrisati. Ako se mijenja onda je treba izmijeniti na sljedeći način, kako je već prethodno predloženo; „Iznimno, za stanove iz članka 15. stavka 3. ovoga Zakona do ispunjenja pretpostavki za dodjelu tim stanovima stalnog registarskog broja, zaštićeni najmoprimac i Republika Hrvatska plaćaju vlasniku naknadu za korištenje stana na način plaćanja i u visini iznosa propisanom za plaćanje prosječne najamnine iz stavka 1. ovog članka, a koja naknada se smatra predujmom najamnine. U slučaju da se odlukom suda utvrdi da zaštićeni najmoprimac nije imao pravo na zaštićenu najamninu, Republika Hrvatska ima pravo regresno potraživati isplaćenu naknadu vlasniku od zaštićenog najmoprimca.“</p>	PRIHVAĆENO
112	<p>Nada Rakarić Određivanje prosječne najamnine tijekom trajanja Programa, Članak 18.</p>	PRIHVAĆENO

	<p>čl.18 (9) - ovo nije u redu! Treba uspostaviti tržišnu najamninu za sve vlasnike, i one koji imaju i one koji nemaju spor sa ZN-ima, ovo predloženo nije u skladu sa Ustavom, krši se načelo jednakosti pred zakonom!</p>	
113	<p>Milijana Županović Određivanje prosječne najamnine tijekom trajanja Programa, Članak 18. Predložena odredba članak 18. stavak 9. je protuustavna jer krši načelo jednakosti građana RH pred zakonom, stoga predlažem istu izmijeniti na sljedeći način; izmijeniti tekst odredbe članak 18. stavak 9. „Iznimno, za stanove iz članka 15. stavka 3. ovoga Zakona do ispunjenja pretpostavki za dodjelu tim stanovima stalnog registarskog broja, zaštićeni najmoprimac i Republika Hrvatska plaćaju vlasniku naknadu za korištenje stana na način plaćanja i u visini iznosa propisanom za plaćanje prosječne najamnine iz stavka 1. ovog članka, a koja naknada se smatra predujmom najamnine. U slučaju da se odlukom suda utvrdi da zaštićeni najmoprimac nije imao pravo na zaštićenu najamninu, Republika Hrvatska ima pravo regresno potraživati isplaćenu naknadu vlasniku od zaštićenog najmoprimeca.“ S obzirom da je intencija predloženog zakona provedba presuda Europskog suda za ljudska prava i Ustavnog suda Republike Hrvatske, predložena odredba u bitnom utječe na provedbu istih, s naglaskom da je protuustavno formulirana i to prvenstveno zbog nejednakog položaja vlasnika ali i zaštićenih stanara pred zakonom. Iz zakona se predloženom odredbom direktno isključuje više od 60 posto građana uključenih u rješavanje ovog problema. Sva prava i obveze kako za vlasnike tako i za najmoprimece ostaju neizmijenjena uključujući posjed, iznos najamnine, obveze troškova održavanja i sl., a sve to do okončanja sudskog postupka. Za njih se ovim zakonom ništa ne mijenja u odnosu na pravni vakuum koji traje već nekoliko desetljeća.</p>	PRIHVAĆENO
114	<p>Radoslav Županović Određivanje prosječne najamnine tijekom trajanja Programa, Članak 18. Članak 18. stavak 9. krši ustavno pravo vlasnika ali i zaštićenih najmoprimeca i to prema načelu jednakosti svih građana pred zakonom Republike Hrvatske - nejednakost pred zakonom zbog sudskog spora. Članak 18. stavak 9. suprotan je i smjernicama Europskog suda za ljudska prava koji kroz presudu Statileo traži od Republike Hrvatske rješenje sistemskog problema, što je predloženom odredbom derogirano, na način da se iz provedbe zakona, prema podacima udruga vlasnika stanova, direktno isključuje više od 60 posto vlasnika koji su u sudskom sporu sa zaštićenim najmoprimecima. Predlaže se; izmijeniti tekst odredbe članak 18. stavak 9. na sljedeći način: „Iznimno, za stanove iz članka 15. stavka 3. ovoga Zakona do ispunjenja pretpostavki za dodjelu tim stanovima stalnog registarskog broja, zaštićeni najmoprimac i Republika Hrvatska plaćaju vlasniku naknadu za korištenje stana na način plaćanja i u visini iznosa propisanom za plaćanje prosječne najamnine iz stavka 1. ovog članka, a koja naknada se smatra predujmom najamnine. U slučaju da se odlukom suda utvrdi da zaštićeni najmoprimac nije imao pravo na zaštićenu najamninu, Republika Hrvatska ima pravo regresno potraživati isplaćenu naknadu vlasniku od zaštićenog najmoprimeca.“ Obrazloženje; Odredbom članka 18. stavka 9. predloženom nacrtom zakona koji je u e – savjetovanju, a sve u skladu predložene odredbe članka 15. Stavak 3., ukazuje da vlasnici koji su sporu sa zaštićenim najmoprimecem neće primati najamninu u visini prosječne</p>	PRIHVAĆENO

najamnine kao drugi vlasnici. Primat će i dalje neprimjerenu zaštićenu najamninu kao i svih prethodnih godina. Predložena odredba dovodi vlasnike u neravnopravan položaj, jer iznos koji će primati za najamninu ovisi o tome jesu li su u sporu sa zaštićenim najmoprimcem ili ne, ali na isti način u neravnopravan položaj dovodi i zaštićene najmoprimce. Ustavnopravno je stoga takav prijedlog odredbe neprihvatljiv, kao i zbog činjenice da status stranke u sporu ovisi od akciji druge strane. U svakom sudskom sporu postoji aktivna strana (tužitelj) čijom voljom se spor pokreće i pasivna strana (tuženik) koja ne može utjecati na postojanje sudskog spora, o čemu u konačnici ovisi visina naknade za korištenje stana koju će primati odnosno plaćati. Nadalje, nema razumnog opravdanje da se ne plaća naknada za korištenje stana radi sudskog spora, jer ako zaštićeni najmoprimac u konačnici uspije u sporu, on će i dalje biti dužan platiti 50% najamnine, ako međutim zaštićeni najmoprimac izgubio spor i sud utvrdi da je koristio stan bez osnove, zaštićeni najmoprimac će biti dužan platiti naknadu za korištenje stana u iznosu od 100 posto najamnine i to za sve vrijeme dok je bio u sporu, a Republika Hrvatska će u tom slučaju pravom regresu potraživati isplaćenu naknadu vlasniku od zaštićenog najmoprimca. Slijedom navedenog, 50 posto najamnine iz članka 18. st. 1. zaštićeni najmoprimac će platiti bez obzira na ishod sudskog spora iz članka 15. stavka 3., stoga ne postoji razumno objašnjenje zašto najmoprimac ne bi plaćao naknadu za korištenje stana koja se smatra predujmom najamnine u iznosu koji će ionako biti dužan platiti. S druge strane Republika Hrvatska bi odustajanjem od svojeg dijela plaćanja preostalih 50 posto naknade za stanove iz članka 15. st. 3. vlasnike dovodila u neravnopravan položaj. Ovdje se naime ne radi se o stanovima u kojima su najmoprimci protupravno oduzeli posjed vlasnicima, već o stanovima u kojima je Republika Hrvatska Zakonom o najmu stanova dala pravo najmoprimcima pravo na posjed stana i prije donošenja odluke suda o zaštićenoj najamnini. Jasno je međutim da upravni postupci koji će se voditi temeljem ovog zakona ne mogu prejudicirati sudske odluke te moraju zastati do pravomoćne odluke suda, iz čega proizlazi da do donošenja pravomoćne sudske odluke o njihovim pravima i obvezama, ni vlasnik ni zaštićeni najmoprimac ne mogu birati programske mjere, jer to njihovo pravo ovisi o ishodu sudskog postupka, ali prava i obveze koje ne ovise o sudskom postupku, a to je plaćanje naknade za korištenje stana, ne mogu prestati samo zato što se vodi postupak, čiji ishod nema nikakvog utjecaja na plaćanje naknade za korištenje stana. Sudski postupak koji se vodi može utjecati samo na to hoće li zaštićeni najmoprimac plaćati 50 posto ili pak 100 posto naknade za korištenje stana.. Predložena odredba je i u suprotnosti sa smjernicama Europskog suda za ljudska prava u presudi Statileo kao i ostalim presudama istog suda donesenima nakon navedene presude po istom pitanju. Republici Hrvatskoj je naloženo donošenje rješenja za sistemski problem, ali s obzirom na veliki broj vlasnika koji su u sporu sa zaštićenim najmoprimcima predloženom odredbom je derogirana i ta smjernica. Predlažem prihvatiti gore navedeni prijedlog kako bi se osigurala sigurna i pravedna provedba predloženog zakona, presuda ESLJP i Ustavnog suda Republike Hrvatske te izbjeglo daljnje opterećenje dugotrajnih pokušaja da se ovaj problem riješi, kako dopisima Vijeću ministara Europske unije tako i tužbama Ustavnom sudu Republike Hrvatske.

115 **Tomo Stubnja**

Određivanje prosječne najamnine tijekom trajanja

PRIHVAĆENO

	<p>Programa, Članak 18. Zakon unatoč najjavama ne donosi konačno rješenje, već propisuje procedure koje sve za 'posljedicu imaju i dalje dugotrajno rješavanje problema. Ne postojanje konačnog roka za iseljenje te stupanje u posjed te također upitna provedivost određenih mjera poput gradnje stanova te dostupnost državnih stanova. Jedina mjera koja donekle ima potencijal da prekine kršenje ljudskih prava vlasnika kompenzacijskom najamninom spretno je člancima 15 stavak 3 i 18 stavak 9 postala nedostupna većini vlasnika.</p>	
116	<p>Kico stos Određivanje prosječne najamnine tijekom trajanja Programa, Članak 18. Predlaže se: Članak 17. Iza stavka 2. dodaje se stavak 3. i glasi: Iznimno, stanovi iz članka 15. stavak 3. ovog Zakona ostaju u režim prijelaznog zaštićenog najma sukladno članku 18. stavak 1. do ispunjenja pretpostavki za dodjelu tim stanovima stalnog registarskog broja. Članak 18. Stavak 9. - briše se Obrazloženje: Prijedlog Zakona o načinu izvršenja presuda Europskog suda za ljudska prava u skupini predmeta Statileo protiv Hrvatske (br.12027/10) i odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske broj:U-I-3242/2018 i dr. (Nacr. 4.) u članku 15. stavak 3. i članku 18. stavak 9. predviđa da, parafraziramo, svi stanovi na kojima postoji sudski postupak u smislu iseljenja/predaje u posjed/utvrđenja statusa zaštićenog najmoprimca, donošenja presude koja zamjenjuje ugovor o najmu stana sa zaštićenom najamninom i sl. de facto ostaju u neizmijenjenom statusu zaštićenog najma sve do okončanja takvih postupaka tj. pravomoćne presude, istom onom statusu kakvog su zaštićeni najmoprimci imali i do eventualnog stupanja ovog Zakona na snagu. Istim tim odredbama takvi stanovi su isključeni iz općih mjera (subvencija najamnine) te programskih mjera(mjera za izvršenje presuda ESLJP i USRH). Drugim riječima sva prava i obveze kako za vlasnike tako i za najmoprimce ostaju neizmijenjena uključujući posjed, iznos najamnine, obveze troškova održavanja i sl., a sve to do okončanja sudskog postupka. Važno je pritom naglasiti, a radi boljeg razumijevanja kako takvi postupci gotovo isključivo traju 15 – ak i više godina. Također podaci udruga ukazuju na to da je ovakvih slučajeva između 50 i 60 % u odnosu na ukupni broj stanova opterećenih zaštićenim najmom. Imajući navedeno u vidu teško je naći logično opravdanje za ovakve odredbe pa se tako nameću slijedeća pitanja: 1. Kako se može tvrditi da je Zakon sveobuhvatno "rješenje sistemskog problema" (kako propisuje presuda Statileo) a postavlja se i pitanje koji je smisao predloženog Zakona kada se navedenim člancima isključuje 50 – 60% ciljane skupine? 2. Kako se osigurava ustavnost takvih odredbi koje dvije potpuno jednake skupine (vlasnike sa i vlasnike bez tužbe) u smislu najamnine iz članka 18. stavak 1. dovode u nejednak položaj pred zakonom? 3. Kako se osigurava ustavnost takvih odredbi koje dvije potpuno jednake skupine (zaštićene najmoprimce sa i zaštićene najmoprimce bez tužbe) u smislu najamnine iz članka 18. stavak 1. dovode u nejednak položaj pred zakonom? I to ovisno o akcijama druge strane. 4. Zašto bi vlasnici stanova koji preispituju imovinu ili neki drugi eventualni prekršaj ZN – a bili stavljeni u podređeni položaj kada je to preporuka vijeća ministara (vidi točku 8. Odluke 1468th meeting (DH), June 2023 – H46-9 Statileo group v. Croatia)unatoč tome što je sav teret kako dokazivanja tako i troška na vlasnicima, a eventualne koristi koje bi iz toga postupka proizašle i na Republici Hrvatskoj? 5. Zar predloženi Zakon nije suvišan u odnosu na eventualnu pravomoćnu presudu za iseljenje, gubitak</p>	<p>PRIHVAĆENO</p>

statusa i sl.? Postavlja se pitanje koji je u tom kontekstu smisao predloženog Zakona? Naime, potpuno je jasno i nedvojbeno da zakonodavac ne može i ne smije, kako ulaziti u sudske postupke tako i prejudicirati presude pa se u tom smislu predlaže i prihvaća da stanovi na kojima se vode sudski postupci nemaju pristup Programskim mjerama iz članka 17. stavak 1. sve do okončanja postupka tj. pravomoćne presude. Suprotno tome ne nalazimo kako postoji niti jedna zapreka da zakonodavac izmjeni odredbu iz članka 18. stavak 9. Zakona sukladno gore navedenim ili slično te da se za to vrijeme isplaćuje najamnina sukladno općim mjerama iz članka 18. stavak 1. U tu svrhu analiziramo moguće ishode gore navedenih postupaka te postavljamo pitanja u odnosu na provedbu općih mjera; 1. Vlasnik ne uspijeva u sudskom postupku, a zaštićenom najmoprimcu – u se potvrđuje status Za razliku od drugih vlasnika koji nemaju sudski spor na stanu te im se isplaćuje najamnina iz općih mjera, na stanu sa sudskim sporom, za cijelo vrijeme trajanja sudskog postupka zaštićeni najmoprimac je uživao svoj status u najpovoljnijoj formi bez obzira na postupak koji je bio u tijeku. Najamnina koja se plaćala u tom periodu ostala je na najnižem mogućem nivou, a sav teret zaštićenog najmoprimstva na vlasniku. Gubitke, troškove i nastale štete zbog proteka vremena i samog neuspjeha u postupku suviše je i spominjati. Ovdje je važno naglasiti da obzirom na presudu kojom se utvrdilo da najmoprimac ima pravo na status zaštićenog najmoprimca nije postojala razlika između zaštićenog najmoprimca na stanu sa ili zaštićenog najmoprimca na stanu bez postupka u tijeku. Štete, troškovi i opterećenja u smislu vlasništva, posjeda i sl. su potpuno istovjetne onima koje nastaju vlasniku bez postupka na stanu. Dakle, ne preostaje nego zaključiti kako je i vlasnik stana sa postupkom u tijeku trebao biti ovlaštenik najamnine u smislu članka 18. stavak 1. 2. Vlasnik uspijeva u sudskom postupku, a zaštićeni najmoprimac gubi status/iseljenje/predaja u posjed i sl. I u ovom slučaju, za razliku od drugih vlasnika koji nemaju sudski spor na stanu, te im se isplaćuje najamnina iz općih mjera, na stanu sa sudskim sporom, za cijelo vrijeme trajanja sudskog postupka zaštićeni najmoprimac je uživao svoj status u najpovoljnijoj formi bez obzira na postupak koji je bio u tijeku. Najamnina koja se plaćala u tom periodu ostala je na najnižem mogućem nivou, a sav teret zaštićenog najmoprimstva na vlasniku. U ovom slučaju je u pitanju uspjeh u sporu, a zaštićenom najmoprimcu je dosuđeno i/ili ukidanje statusa i/ili iseljenje i slično. Slijedom navedenog proizlazi kako niti vlasnik stana, nit zaštićeni najmoprimac nisu dionici Zakona u smislu programski mjera jer se zbog prirode presude stan briše iz Registra. Svi tereti iseljenja su na vlasniku. Svi rizici naplate potraživanja su na vlasniku. Direktne koristi bez rizika i bez tereta su na strani Republike Hrvatske. Štete, troškovi i opterećenja za vlasnika sa postupkom na stanu u smislu vlasništva, posjeda i sl. su jednaki ako ne i veći od onih koje nastaju vlasniku bez postupka na stanu. Dakle, ne preostaje nego zaključiti kako je i vlasnik stana sa postupkom trebao biti ovlaštenik najamnine u smislu članka 18. stavak 1., a Republika Hrvatska u ovom slučaju, slučaju vlasnikova uspjeha u parnici, trebala solidarno podnijeti rizik naplate potraživanja (Republika Hrvatska potražuje od zaštićenog najmoprimca po osnovi isplaćenih 50% najamnine vlasniku.) Zaključak Smisao argumentacije koju smo ponudili je u tome da se dokaže kako RH ne smije ostati postrani te izuzeti veći dio ciljane skupine iz Zakona. Zakon bi u tom smislu bio parcijalan i ne svrsishodan, a izvršenje presuda na koje se

	<p>poziva u najmanju ruku nepotpuno. Ukazuje se i na određene propuste u smislu zakonitosti , ustavnosti i nedosljednosti. Također dokazuje se i kako ne postoji niti jedna verzija sudske presude koja bi za rezultat imala manji teret/štetu ili trošak od one koja nastaje na stanu bez postupka. Stoga ne nalazimo niti jedan razlog zašto bi vlasnici stanova sa postupkom bili izuzeti iz općih mjera, to jest najamnine propisane člankom 18. stavak.1 Uzimajući u obzir da je iznos zaštićene najamnine ključni element u postizanju pravične ravnoteže (Hegediš vs RH) mišljenja smo kako Republika Hrvatska ne može biti izuzeta iz tijeka događaja koji slijede stanovima sa postupcima pogotovo ako se uzme u obzir sva argumentacija i eventualne koristi koje od takvih postupaka Republika Hrvatska ima. Stoga predložimo prihvatiti gore navedeni prijedlog kako bi se osigurala sigurna i pravedna provedba te izbjeglo daljnje opterećenje (dopisima ESLJP-u, tužbama USRH – u i sl.) i ovako opterećenog procesa.</p>	
117	<p>Udruga vlasništvo i posjed Određivanje prosječne najamnine tijekom trajanja Programa, Članak 18. Članak 18. stavak 9. (nejednakost pred zakonom zbog sudskog spora) Predlaže se izmijeniti tekst odredbe tako da glasi: „Iznimno, za stanove iz članka 15. stavka 3. ovoga Zakona do ispunjenja pretpostavki za dodjelu tim stanovima stalnog registarskog broja, predmnijevani najmoprimac i Republika Hrvatska plaćaju vlasniku naknadu za korištenje stana na način plaćanja i u visini iznosa propisanom za plaćanje prosječne najamnine iz stavka 1. ovog članka, a koja naknada se smatra predujmom najamnine U slučaju da se odlukom suda utvrdi da predmnijevani najmoprimac nije imao pravo na zaštićenu najamninu, Republika Hrvatska ima pravo regresno potraživati isplaćenu naknadu vlasniku od predmnijevanog najmoprimca.“ Predložena odredba članka 18. stavka 9. prema kojoj stanovi iz članka 15. stavka 3. o kojim se trenutno vode sporovi između vlasnika i zaštićenog najmoprimca ostaju u režimu zaštićene najamnine implicira da vlasnici koji su sporu sa zaštićenim najmoprimcem neće primati najamninu u visini prosječne najamnine kao drugi vlasnici, već će i dalje primati zaštićenu najamninu. Ova odredba dovodi vlasnike u neravnopravan položaj, jer iznos koji će primati za najamninu ovisi o tome da li su u sporu sa zaštićenim najmoprimcem ili ne. Jednako tako se u neravnopravan položaj se dovode i zaštićeni najmoprimci čiji iznos najamnine koji će plaćati ovisi o tome da li je u sporu s vlasnikom ili ne. Smatramo da je ustavnopravno neprihvatljivo da iznos naknade koji se plaća za korištenje stana ovisi o tome da li su stranke u sudskom sporu ili ne, poglavito kad taj „status“ stranke u sporu ovisi od akcija druge strane, a u svakom stanu, jedna osoba stječe taj „status“ isključivo radnjom druge strane. Naime, u svakom sudskom sporu postoji aktivna strana (tužitelj) čijom voljom se spor pokreće i pasivna strana (tuženik) koja ne može utjecati na postojanje sudskog spora o čemu ovisi visina naknade za korištenje stana koju će primati odnosno plaćati. Jasno je da upravni postupci koji se vode temeljem ovog zakona ne mogu prejudicirati sudske odluke te moraju zastati do pravomoćne odluke suda, međutim me postoji razumno opravdanje da se ne plaća naknada za korištenje stana, samo radi sudskog spora, a poglavito ne kad iznos naknade uopće ne ovisi o ishodu sudskog spora. Naime, 50% najamnine koju plaćaju zaštićeni najmoprimci iz članka 18. stavka 1. ne ovisi o ishodu sudskog spora. Ako zaštićeni najmoprimac uspije u sporu, on će biti dužan platiti 50% najamnine. Ako zaštićeni najmoprimac izgubi spor i sud utvrdi da je koristio stan bez osnove, zaštićeni najmoprimac</p>	<p>PRIHVAĆENO</p>

	<p>će biti dužan platiti naknadu za korištenje stana u iznosu od 100% najamnine i to za sve vrijeme dok je bio u sporu. Slijedom navedenog, 50% najamnine iz članka 18. st. 1. zaštićeni najmoprimac će platiti bez obzira na ishod sudskog spora iz članka 15. stavka 3. pa onda ne postoji razumno objašnjenje zašto najmoprimac ne bi plaćao naknadu za korištenje stana koja se smatra predujmom najamnine u iznosu koji će ionako biti dužan platiti. Svi građani bi trebali biti pred zakonom jednaki i njihova prava i obveze ne smiju ovisiti od toga da li vode sudski spor ili ne. Naravno, do donošenja odluke o njihovim pravima i obvezama, oni ne mogu birati programske mjere, jer to njihovo pravo ovisi o ishodu sudskog postupka, međutim prava i obveze koje ne ovise o sudskom postupku, a to je plaćanje 50% naknade za korištenje stana, ne mogu prestati samo zato što se vodi postupak, čiji ishod nema utjecaja na plaćanje 50% naknade za korištenje stana. Taj sudski postupak može utjecati samo da li će najmoprimac plaćati 50% ili 100% najamnine, stoga smatramo da ne postoji razlog za oslobođenje od plaćanja 50% najamnine zbog sudskog spora čiji ishod nema utjecaj na plaćanje tih 50% najamnine. Smatramo da bi Republika Hrvatska i za stanove iz članka 15. st. 3. trebala podmirivati preostalih 50% naknade za korištenje stana, a sve kako se vlasnike ne bi dovodilo u neravnopravan položaj. Naime, ne radi se o stanovima u kojima su najmoprimci protupravno oduzeli posjed vlasnicima, već o stanovima u kojima Republika Hrvatska Zakonom o najmu stanova dala pravo najmoprimcima pravo na posjed stana i prije donošenja odluke suda o zaštićenoj najamnini. U slučaju da sud utvrdi da je najmoprimac koristio stan bez pravnog osnova ili da nema pravo na zaštićenu najmninu, Republika Hrvatska bi imala pravo regresno potraživati isplaćenu naknadu od najmoprimca.</p>	
118	<p>Ratko Jukić Određivanje prosječne najamnine tijekom trajanja Programa, Članak 18. ZAŠTIĆENI NAJMOPRIMCI I DALJE ZAŠTIĆENI. Članci 15/3 i 18/9 osiguravaju dugogodišnji nesmetani posjed stana zaštićenim najmoprimcima uz neizmijenjenu najmninu. Trljaju ruke znajući da sporove mogu otežati u beskonačnost. Ništa na svijetu im ne osigurava miran san kao ovaj zakon. Čemu zakon koji ne vodi rješenju. Članke mijenjati/brisati, a svim vlasnicima isplaćivati najmnine kako bi se prekinulo kršenje njihovih prava. To je minimum koji treba osigurati do povrata posjeda.</p>	PRIHVAĆENO
119	<p>Višnja Kabalin Borenić Određivanje prosječne najamnine tijekom trajanja Programa, Članak 18. Država ima isključivu odgovornost za dosadašnji pravni režim pa država treba na sebe preuzeti čitav teret sanacije, a ne odgovornost dijeliti na pola sa zaštićenim najmoprimcem.</p>	PRIMLJENO NA ZNANJE Država subvencionira 50% (a i više ako domaćinstvo zaštićenog najmoprimca ima niska primanja-tada sve preko 25% ukupnih primanja) te je na taj način velik teret preuzela na sebe
120	<p>Ivica Okmažić Određivanje prosječne najamnine tijekom trajanja Programa, Članak 18. Nema razloga da niti jedan stan, bez obzira bio opterećen sudskim procesim ili bilo čim drugim ostane u režimu zaštićene najamnine. Ovakav članak ne vodi rješenju već otežanju rješavanja ovog problema. Dakle subvencija najamnine svim vlasnicima bez iznimke.</p>	PRIHVAĆENO
121	<p>Neda Bakotić Određivanje prosječne najamnine tijekom trajanja Programa, Članak 18.</p>	PRIHVAĆENO

	<p>Članak 15. stavak 3 nema nikakvog smisla. Zakon se mora odnositi na sve vlasnike podjednako. Vecina vlasnika ima tuzbu koja je uzrokovana dugogodišnjim nečinjenjem države. Članak 18. stavak 9. izmjeniti na način da zaštićeni najmoprimac plaća predujam najamnine do okončanja postupka.</p>	
122	<p>Ana Nikolić Određivanje prosječne najamnine tijekom trajanja Programa, Članak 18. Članak 18. teško diskriminira "najmoprimce" na više razina! Prvo, kako je država najmoprimce dovela u ovu situaciju i 30 godina svaka vlast zaobilazi pravedno riješiti probleme ove kategorije svojih građana, nikako se ne može 50% zaštićene najamnine prebaciti na leđa najmoprimaca! Drugo, stanovi u Zagrebu i na Jadranu skuplji su nego u ostatku države. Znači da će najamnina za dvosoban stan u Splitu od 70 m² - 630 eura, a na drugim mjestima po 20% manje! Dakle, ovaj zakon diskriminira svoje građane i po mjestu stanovanja.</p>	<p>PRIMLJENO NA ZNANJE Država subvencionira 50% (a i više ako domaćinstvo zaštićenog najmoprimca ima niska primanja-tada sve preko 25% ukupnih primanja) te je na taj način velik teret preuzela na sebe.</p> <p>Određivanje mjesečne najamnine u skladu s lokacijom nekretnine ne može biti diskriminacija.</p>
123	<p>Anita Savić Određivanje prosječne najamnine tijekom trajanja Programa, Članak 18. Kako zaštićeni najmoprimci nisu nimalo odgovorni za situaciju, isto tako ne mogu snositi troškove za nešto za što je bila i jest odgovorna država.</p>	<p>PRIMLJENO NA ZNANJE Država subvencionira 50% (a i više ako domaćinstvo zaštićenog najmoprimca ima niska primanja-tada sve preko 25% ukupnih primanja) te je na taj način velik teret preuzela na sebe</p>
124	<p>Ured pučke pravobraniteljice Rješenje o prosječnoj najamnini za vrijeme trajanja Programa, Članak 19. Člankom 19. Rješenje o prosječnoj najamnini za vrijeme trajanja Programa - propisuje se donošenja rješenja o visini prosječne najamnine koje donosi Ministarstvo. Stavkom 4. propisano je kako rješenje o prosječnoj najamnini zamjenjuje odredbe o visini, odnosno iznosu te rokovima uplate zaštićene najamnine iz ugovora o najmu stana sa zaštićenom najamninom sklopljenog na temelju Zakona o najmu stanova ili zamijenjenog sudskom presudom. Zakonom o sudovima (NN, br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19, 130/20, 21/22, 60/22, 16/23) propisano je kako odluku suda smije mijenjati i ukidati samo sud u čiju nadležnost spada predmet u postupku propisanom zakonom, te da je svatko u Republici Hrvatskoj dužan poštivati pravomoćnu i ovršnu odnosno izvršnu sudsku odluku i njoj se pokoriti, slijedom čega i rješenje tijela državne uprave ne bi moglo zamijeniti sudsku odluku pa bi zbog pravne sigurnosti trebalo iznaći drugi model odnosno preformulirati odredbu.</p>	<p>PRIMLJENO NA ZNANJE/ uređeno na drugi način</p>
125	<p>Udruga vlasništvo i posjed Način plaćanja prosječne najamnine, Članak 20. Članak 20. stavak 7. (tipfeler) Potrebno je riječi „stavka 4. ovog članka“ zamijeniti sa „stavka 5. ovog članka“. Stavak 7. uređuje prestanak prijelaznog zaštićenog najma iz stavka [4]. ovog članka. Stavak 4. uređuje datum do kojeg su najmoprimac i Republika Hrvatska dužni platiti najmninu, dok stavak 5. uređuje prestanak prijelaznog zaštićenog najma zbog neplaćanja najamnine, stoga smatramo da se radi o tipfeleru i da se stavak 7 odnosi na prestanak najma iz stavka 5, a ne 4.</p>	<p>PRIHVAĆENO</p>
126	<p>Ured pučke pravobraniteljice Iseljenje zaštićenog najmoprimca na temelju isplate, Članak 22. Člankom 22. Iseljenje zaštićenog najmoprimca na temelju isplate - propisuje se iseljenje zaštićenog najmoprimca na temelju isplate u okviru druge programske mjere. U stavku</p>	<p>PRIHVAĆENO</p>

	<p>3. propisuje se da 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. U Osnovnim pitanjima koja se trebaju urediti ovim Zakonom navodi se kako vlasništvo useljive nekretnine ovim Zakonom nije definirano jer je kategorija "useljivog stana ili kuće za stanovanje" bila podvrgnuta nadzoru USRH zbog nepreciznosti i nepredvidljivosti za adresate te je bila jedan od razloga zbog kojih je USRH u Odluci iz 2020. godine ukinuo članak 6. ZIDZoNS-a/18. Analizirajući predmetnu Odluku, poglavito toč. 34., mišljenja samo da je do ukidanja predmetne odredbe došlo upravo zbog načela vladavine prava jer ni zakonom ni podzakonskim aktom nije utvrđeno mjerilo „useljivosti“, kao ni nadležno tijelo, postupak i rok za utvrđivanje useljivosti kuće ili stana u vlasništvu zaštićenog najmoprimca te da nije problem u opstojnosti termina, već u nepreciznosti i nepredvidljivosti norme, pa predlažemo stav o useljivosti redefinirati u ovom Zakonu, a sukladno sudskoj praksi.</p>	
<p>127</p>	<p>Višnja Kabalin Borenić Iseljenje zaštićenog najmoprimca na temelju isplate, Članak 22.</p> <p>Zaštićenom najmoprimcu treba nadoknaditi onu površinu stana koju on oslobađa, a ne neku površinu određenu formulom koja diskriminira ovu skupinu građana. Najmoprimac je svoje pravo na određenu površinu stekao presudom ili ugovorom i formule tu nisu relevantne.</p>	<p>PRIMLJENO NA ZNANJE</p> <p>Prema stavu ESLJP, te dvije kategorije osoba su oduvijek u različitim pozicijama pa nema diskriminacije.</p>
<p>128</p>	<p>Ana Nikolić Iseljenje zaštićenog najmoprimca na temelju isplate, Članak 22.</p> <p>Računica predviđena za obeštećenje "zaštićenog najmoprimca" nadalje diskriminira istog. Suma koju bi "najmoprimac" npr. u Splitu ili Dubrovniku, trebao dobiti, a koja je određena utvrđenom etalonskom vrijednošću građenja, a potom pomnožena s 1.2, neće "najmoprimcu" omogućiti kupovinu adekvatnog (ili ikakvog) stana na području na kojem živi, a u sadašnjoj situaciji gdje kvadrat košta od 4 000 eura pa nadalje. Također, druge kategorije ljudi u stanovima koji su otkupljivani tijekom zadnjih 30 godina nisu dovedeni u situaciju da zakon propisuje kvadraturu na koju imaju pravo niti je ijedan zakon do sada ljudima predlagao da renoviraju stan ili otiđu u dom s ovim novcem predviđenim za obeštećenje ili da plaćaju tržišnu stanarinu 7 godina. Predviđate li ovim zakonom visoku smrtnost unutar ove kategorije???</p>	<p>PRIMLJENO NA ZNANJE</p> <p>Objašnjeno je za koje svrhe se koristi navedeni iznos.</p> <p>Iznos je dovoljan za adaptaciju eventualne druge nekretnine koju zaštićeni najmoprimac ima u vlasništvu ili za najam više od 7 godina.</p> <p>Zaštićeni najam nije izjednačen sa vlasništvom niti je, do ovog prijedloga zakona, bilo propisano da će zaštićeni najmoprimci na temelju svog statusa imati osnovu za stjecanje vlasništva.</p> <p>Ovim prijedlogom zakona se zaštićenim najmoprimcima prvi put omogućuje otkup stana po povoljnim uvjetima.</p> <p>Ako zaštićeni najmoprimac želi drugi stan u vlasništvu, provodi se treća programska mjera.</p>
<p>129</p>	<p>ANTE DUJMOV Iseljenje zaštićenog najmoprimca na temelju isplate, Članak 22.</p> <p>uz stavak 3 Potrebno je uvesti stvarni imovinski cenzus kao sto trazi Vijeće Ministara (npr CM/Notes/1483/H46-12) i sudska praksa u RH (npr Vrhovni sud:Rev-448/12-2 ili Ustavni sud U-III-604/2016) Nije prihvatljivo da zasticeni najmoprimci imaju ogromnu imovinu i istovremeno zive u tudim stanovima za nikakvu najamninu i da im uz sve to ulaze u mjere po ovom zakonu kojima im se daje drugi stan</p>	<p>PRIMLJENO NA ZNANJE</p> <p>Zakonom o najmu stanova (NN 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18, 105/20) nije predviđeno da bi raskidni uvjet za zaštićeni najam bilo vlasništvo druge nekretnine, niti je konačno riješen neki predmet u kojem je upravo ta činjenica meritum spora (neki jesu pravomoćno, ali su vraćeni od strane Ustavnog suda Republike Hrvatske na</p>

	<p>ili novac za iseljenje. Drzava bi trebala kontrolirat njihov status jer je ona taj problem i stvorila, a ne da to rade vlasnici sudskim tuzbama koje traju 15-20 godina.</p>	<p>ponovno odlučivanje).</p> <p>Treba obratiti pažnju da se ovdje govori o predmetima u kojima postoji ugovor o zaštićenom najmu ili presuda koja ga zamjenjuje. Druga je stvar postupak u kojem se tek treba donijeti presuda koja zamjenjuje ugovor o najmu što je postupak koji se mora okončati prije provedbe programskih mjera.</p> <p>Iz tog razloga, u ovom Prijedlogu zakona to propisati kao raskidni uvjet ili razlog za neostvarivanje prava po ovom Zakonu je previše rizično jer bi takav zakon svakako bio predmet preispitivanja na Ustavnom sudu uz dobre šanse da bude ukinut i da cijeli postupak bude vraćen na početak.</p> <p>Što se stambenog zbrinjavanja tiče, propisano je da vlasništvo useljive nekretnine u istoj jedinici lokalne samouprave ograničava zaštićenog najmoprimca isključivo na drugu programsku mjeru.</p>
130	<p>Anita Savić Iseljenje zaštićenog najmoprimca na temelju isplate, Članak 22.</p> <p>Točka 1 ovog članka propisuje nešto što je već utvrđeno. Zaštićeni najmoprimac oslobađa površinu određenu presudom ili ugovorom, a ne ovim zakonom predloženom formulom.</p>	<p>PRIMLJENO NA ZNANJE</p> <p>S 1. siječnja 2025. prestaju pravni odnosi zaštićenog najma, te samim time i ugovori i presude kojima je taj pravni odnos utvrđen.</p> <p>Ideja da bi trebalo uzeti u obzir kvadraturu koju sada koriste zaštićeni najmoprimci, a koja prelazi njihove objektivne potrebe, i dati im upravo stan te kvadrature nije predviđena, niti propisna, niti obećana u niti jednom trenutku. Treba jasno razlikovati stambeno zbrinjavanje od neopravdanog bogaćenja na institutu zaštićenog najma.</p>
131	<p>Ured pučke pravobraniteljice Isplata novčanog iznosa, Članak 25.</p> <p>Predlažemo da se u članku 25. Isplata novčanog iznosa – jasno propiše isplata cjelokupnog iznosa prije iseljenja. Naime, ukoliko je smisao odredbe pomoći zaštićenom najmoprimcu da s tim sredstvima riješi stambeno pitanje i dovede u funkcionalno stanje neuseljivu nekretninu (pogotovo imajući u vidu dostupnost izvođača radova, cijene materijala i rada te inflaciju) sredstva mu trebaju prije iseljenja. Također, predlažemo propisati da ovaj novčani iznos ne podliježe poreznim obvezama niti se može ovršiti.</p>	<p>Primljeno na znanje Sredstva se isplaćuju nakon iseljenja. Sredstva su dovoljna za zakupninu minimalno 7 godina, a za očekivati je da se prosječna odgovorna odrasla osoba može platiti prvu ratu najma dok se sredstva isplate.</p> <p>Ne postoji opcija da država sredstva ne isplati. S druge strane, ako se sredstva isplate prije iseljenja, otvara se mogućnost izigravanja instituta i pokretanja sudskih postupaka s neizvjesnom naplatom</p>
132	<p>Višnja Kabalin Borenić Isplata novčanog iznosa, Članak 25.</p> <p>Nije prihvatljivo da zaštićeni najmoprimac kreditira Republiku Hrvatsku na način da novčani iznos dobiva tek nakon iseljenja iz stana. Novčani iznos trebao bi najmoprimcu poslužiti za rješavanje stambenog pitanja pa stoga mora prethoditi iseljenju. Potrebno je zakonom predvidjeti da Ministarstvo isplaćuje sredstva odmah po prihvatnu ponude.</p>	<p>PRIMLJENO NA ZNANJE</p> <p>Sredstva se isplaćuju nakon iseljenja. Sredstva su dovoljna za zakupninu minimalno 7 godina, a za očekivati je da se prosječna odgovorna odrasla osoba može platiti prvu ratu najma i sačekati na 10-ak dana dok se sredstva isplate. Ne postoji opcija da država sredstva ne isplati. S druge strane, ako se sredstva isplate prije iseljenja, otvara se mogućnost izigravanja instituta i pokretanja sudskih postupaka s neizvjesnom naplatom.</p>

133	<p>Anita Savić Isplata novčanog iznosa, Članak 25.</p> <p>Kako isplata novčanog iznosa treba služiti zaštićenom najmoprimcu za rješavanje stambenog pitanja, prema ovom članku se isto najmoprimcu onemogućuje.</p>	<p>PRIMLJENO NA ZNANJE</p> <p>Sredstva se isplaćuju nakon iseljenja. Sredstva su dovoljna za zakupninu minimalno 7 godina, a za očekivati je da se prosječna odgovorna odrasla osoba može platiti jednu najamninu ili sačekati 10-ak dana dok se sredstva isplate. Ne postoji opcija da država sredstva ne isplati. S druge strane, ako se sredstva isplate prije iseljenja, otvara se mogućnost izigravanja instituta i pokretanja sudskih postupaka s neizvjesnom napolatom</p>
134	<p>Ured pučke pravobraniteljice Pravne posljedice neispunjenja obveze iseljenja iz stana, Članak 26.</p> <p>Člankom 26. Pravne posljedice neispunjenja obveze iseljenja iz stana propisano je kako se neispunjenje obveze iseljenja iz stana smatra kažnjivim ponašanjem zbog kojeg zaštićeni najmoprimac gubi status te mu se, nakon jedne opomene, izriče najteža novčana sankcija iz članka 59. stavka 2. ovoga Zakona. No predmetni članak 59. ne odnosi se na novčane sankcije već na Prijelazne i završne odredbe pa u tom smislu treba ispraviti odredbu te uskladiti ju s Člankom 57. Novčana sankcija – koji propisuje da odluku o novčanoj sankciji nadležno Ministarstvo donosi uz treću pisanu opomenu zbog povrede ovog Zakona i u drugim slučajevima propisanim ovim Zakonom, a ne prvu kako je sada navedeno.</p>	<p>PRIMLJENO NA ZNANJE/ Odredba dorađena</p>
135	<p>Višnja Kabalin Borenić Iseljenje zaštićenog najmoprimca iz stana u okviru treće programske mjere, Članak 27.</p> <p>Članak je suprotan odredbama Ustava i Europske konvencije koje štite pravo na dom.</p>	<p>PRIMLJENO NA ZNANJE</p> <p>pravo na dom u stanu u vlasništvu privatne osobe je nepoznato u praksi ESLJP</p>
136	<p>Ana Nikolić Iseljenje zaštićenog najmoprimca iz stana u okviru treće programske mjere, Članak 27.</p> <p>Ova programska mjera neizvediva je na Jadranu, u Splitu, u kojem već postoji ogroman problem pronalaska trajnog najma jer većina stanova ljeti služi za turizam. Osim toga, a zbog istog razloga, cijene najma su jako visoke i svake godine vrtoglavo rastu. Dalje, stanova koje bi grad ili država u nekom trenutku trebali dodijeliti i dati na otkup "najmoprimcima", u mnogim gradovima nema, a ideja da se izgrade je tek u fazi ideje! Grad Split niti ne zna što posjeduje, registar koji je trebalo napraviti je propao, ono što se zna da grad pojeduje je neadekvatno za život (niti socijalna kategorija građana gradski stan u Splitu ne može dobiti). Ovo poglavlje predviđa da se stanovi za najmoprimce grade "ukoliko se ukaže potreba". Jesu li predviđene mjere koje gradovi trebaju poštivati u ovom kontekstu? Jesu li predviđeni rokovi do kada bi trebalo utvrditi potrebu ili izgraditi stanove? Nisu. Ova mjera pogoduje samo iznajmljivačima, a na nju bi bila utrošena ogramna količina novca poreznih obveznika, a agonija i situacija ovih godinama maltretiranih ljudi, izbačenih iz svojih domova, razvlačila bi se u nedogled jer nema ni stanova ni rokova!</p>	<p>PRIMLJENO NA ZNANJE</p> <p>Predviđena je mogućnost gradnje zgrada ako se za tim pokaže potreba, a pri tome se misli prvenstveno na Grad Split.</p>
137	<p>Anita Savić Iseljenje zaštićenog najmoprimca iz stana u okviru treće programske mjere, Članak 27.</p>	<p>PRIMLJENO NA ZNANJE</p> <p>Praksa ESLJP ne poznaje pojam prava na dom na stanu u privatnom vlasništvu</p>

	Članak je suprotan odredbama Ustava i Europske konvencije koje štite pravo na dom.	
138	<p>Ured pučke pravobraniteljice Najam stana u vlasništvu Republike Hrvatske, Članak 28.</p> <p>Člankom 28. Najam stana u vlasništvu Republike Hrvatske stavkom 1. propisuje se obveza Republici Hrvatskoj na davanje u najam odgovarajućeg stana u svom vlasništvu zaštićenom najmoprimcu, ukoliko ne postoje razlozi za oslobođenje od te obveze. Radi jasnoće i predvidivosti norme treba propisati razloge zbog kojih ne postoji obveza davanja u najam stana od strane Republike Hrvatske. Također, stavkom 2. propisano je pravo na subvencioniranje najma u situacijama kada država nema dovoljno svojih raspoloživih stanova pa je potrebno privremeno uzeti u najam stanove trećih osoba, dakle na tržištu. Predlažemo propisati obvezu nadležnom Ministarstvu ili tijelima u sustavu besplatne pravne pomoći na aktivno pomaganje ranjivim skupinama zaštićenih najmoprimaca u pronalasku stana. Također, u tim situacijama predlažemo da država bude stranka ugovora i to u ime i za račun zaštićenog najmoprimca i uz njegovu suglasnost oko stana, a sve kako bi se izbjegle situacije potencijalnog otkazivanja ugovora od strane najmodavca, primjerice radi isplativijeg turističkog najma.</p>	<p>PRIMLJENO NA ZNANJE</p> <p>Obveza ne postoji ako nisu zadovoljeni uvjeti propisani ovim Zakonom.</p> <p>Republika Hrvatska ima u planu imati dovoljan broj stanova na raspolaganju dok na red dođe provedba treće programske mjere, a preseljenje u stan u vlasništvu treće osobe će u tom slučaju biti volja zaštićenog najmoprimca te država u takvom odnosu ne mora sudjelovati.</p> <p>Isto tako, za očekivati je da će biti otežano sklapanje ugovora o najmu ako je uvjet da je stranka ugovora i Republika Hrvatska.</p>
139	<p>Ured pučke pravobraniteljice Otkup stana u vlasništvu Republike Hrvatske, Članak 31.</p> <p>Člankom 31. Otkup stana u vlasništvu Republike Hrvatske propisuju se uvjeti za otkup stana u državnom vlasništvu, a kao popust spominje se jednokratna isplata, odnosno beskamatno plaćanje na najviše 240 mjesečnih obroka, što prema izračunima danim u Obrazloženju pojedinih odredbi za stan od okvirno 42,50 m² u Zagrebu ili Splitu iznosi 50.000,00 eura, odnosno 35% tržišne cijene. Ipak, pozivamo dodatno razmotriti mogućnost propisivanja osobnih popusta za umirovljenike, odnosno hrvatske branitelji te malodobnu djecu članove kućanstva, kao što je to bilo propisano Zakonom o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo.</p>	<p>PRIMLJENO NA ZNANJE</p> <p>Odobrava se beskamatna obročna otplata, a previđeni mjesečni iznos otplate stana u vlasništvu Republike Hrvatske je makar dva puta niži od prosječne najamnine.</p> <p>Ako su iznosi svejedno previsoki, zaštićeni najmoprimac može odabrati manji stan koji će biti u mogućnosti otplaćivati.</p> <p>O mjesečnoj rati otkupa će biti pravodobno informirani što će biti detaljno propisano Programom mjera.</p>
140	<p>Vedran Stojanac Bivši zaštićeni najmoprimac samac, Članak 32.</p> <p>Molio bih da se zakonski definira mogućnost zbrinjavanja ako u stanu sa starijom osobom stanuje i stopostotno invalidna osoba.</p>	<p>PRIMLJENO NA ZNANJE</p> <p>Uređeno je drugim propisima iz područja socijalne skrbi</p>
141	<p>Ured pučke pravobraniteljice Zaštićeni najmoprimci iseljeni zbog štete od potresa i obnove nakon potresa, Članak 33.</p> <p>Člankom 33. Zaštićeni najmoprimci iseljeni zbog štete od potresa i obnove nakon potresa, propisano je kako se 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 10. ovoga Zakona, smatra da su stambeno zbrinuti po trećoj programske mjeri. Iznimno od stavka 1., uz izričitu suglasnost zaštićenog najmoprimca, smatra se da su stambeno zbrinuti po trećoj programske mjeri i oni zaštićeni najmoprimci koji su uselili u stan površinom manji od površine odgovarajućeg stana iz članka 4. stavka 1. točke 10. ovoga Zakona. Zaštićenim</p>	<p>PRIMLJENO NA ZNANJE</p> <p>Cilj je u najkraćem roku riješiti otvorena pitanja, a zaštićenog najmoprimca trajno stambeno zbrinuti.</p> <p>Konstruktivska obnova stambenih zgrada je dugotrajan postupak, a pitanje je i na koji način se obnova provodi i kojem će stanju nakon konstruktivske obnove biti ti stanovi.</p> <p>Ako zaštićeni najmoprimci već sada žive u odgovarajućem stanu, najhumanije im je omogućiti trajno stambeno zbrinjavanje u tom stanu.</p>

	<p>najmoprimcima iz stavaka 1. i 2. ovog 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. Zaštićeni najmoprimci iz stavaka 1. i 2. ovog članka imaju pravo na otkup stana pod istim uvjetima kao i ostali bivši zaštićeni najmoprimci koji koriste mogućnost otkupa stana po trećoj programskoj mjeri. No nisu jasni razlozi uvođenja ove presumpcije te zašto se i ovim zaštićenim najmoprimcima, odnosno vlasnicima privatnih stanova u kojim su živjeli, ne omogući korištenje i drugih mjera iz ovog Zakona, a što predlažemo propisati.</p>	
142	<p>Ana Nikolić</p> <p style="text-align: center;">POGLAVLJE VI., ČETVRTA I PETA PROGRAMSKA MJERA</p> <p>Četvrta i peta programska mjera ne bi se trebale odnositi na vlasnike koji su već na neki način oštećeni u RH tj. na one koji su otkupili društveni ili nacionalizirani stan ili se pak radi o prekupcu. U ovom slučaju nikako ne bi trebalo dozvoliti daljnje trošenje novca poreznih obveznika, s obzirom da se radi o milijunskim iznosima koji će država morati platiti za skupe nekretnine na Jadranu. Također, "najmoprimcu" koji bi u ovom slučaju ostao u stanu država definira broj kvadrata koji će platiti po povlaštenoj cijeni kvadrata, dok će ostatak kvadrata morati platiti po tržišnoj vrijednosti. Ovakvo rješenje ponovno je diskriminatorno prema "najmoprimcu" naspram tisuća i tisuća ljudi koji su otkupili društvene i nacionalizirane stanove bez ovakvih ograničenja kvadrata i nametanja tržišnih cijena. (primjer za koji možemo dostaviti dokumentaciju: Vlasnica samac, sa 27 godina, otkupila je 85 kvadrata nacionaliziranog (dakle, nekom oduzetog) stana za o.10000 eura. Koliko ovakvom vlasniku još duguju hrvatski porezni obveznici?)</p>	<p>PRIMLJENO NA ZNANJE</p> <p>Prema stavu ESLJP, dvije kategorije stanarskog prava su oduvijek u različitim pozicijama pa nema diskriminacije.</p> <p>Ograničavanje vlasničkog prava s obzirom na činjenicu da je osoba stela drugu nekretninu 1990-ih, prema stavu predlagatelja, suprotno je praksi ESLJP</p>
143	<p>Ured pučke pravobraniteljice Ugovor između Republike Hrvatske i vlasnika stana, Članak 36.</p> <p>Člankom 36. Ugovor između Republike Hrvatske i vlasnika stana propisan je način stjecanja vlasništva nad stanom od strane RH te djelomičan ispis takvog stana iz Registra u odnosu na vlasnika. No nigdje se ne spominje isplaćuje li Republika Hrvatska vlasniku kupoprodajnu cijenu jednokratno i u kojem roku, pa predlažemo i to propisati.</p>	<p>PRIMLJENO NA ZNANJE</p> <p>Bit će detaljno propisano Programom mjera, cijena se isplaćuje jednokratno</p>
144	<p>Ured pučke pravobraniteljice Kupoprodajna cijena stana za zaštićenog najmoprimca, Članak 38.</p> <p>Člankom 38. Kupoprodajna cijena stana za zaštićenog najmoprimca, propisuje se način utvrđivanja cijene te se predviđa beskatmatni otkup na najviše 240 mjesečnih obroka kao i popust za jednokratno plaćanja. No istodobno, kao i u slučaju otkupa stana u vlasništvu Republike Hrvatske reguliranog člankom 31., pozivamo na razmatranje uvođenja dodatnog osobnog popusta za umirovljenike, odnosno hrvatske branitelji te malodobnu djecu članove kućanstva, kao što je to bilo propisano Zakonom o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo.</p>	<p>PRIMLJENO NA ZNANJE</p> <p>Odobrava se beskatmatna obročna otplata, a predviđeni mjesečni iznos otplate stana u vlasništvu Republike Hrvatske je osjetno niži od prosječne najamnine.</p> <p>Ako je taj iznos prevelik, zaštićeni najmoprimac ima mogućnost preseljenja u odgovarajući stan u vlasništvu Republike Hrvatske gdje će mjesečna rata otkupa izgledno biti osjetno niža.</p>
145	<p>Višnja Kabalin Borenić Kupoprodajna cijena stana za zaštićenog najmoprimca, Članak 38.</p> <p>Diskriminacije u odnosu na nositelje stanarskog prava na stanovima u društvenom vlasništvu. Više nema privatnog vlasnika, ugovorne strane su Država i najmoprimac pa nema razloga da se ne primjene uvjeti iz Zakona o prodaji.</p>	<p>PRIMLJENO NA ZNANJE</p> <p>Prema stavu ESLJP, te dvije kategorije osoba su oduvijek u različitim pozicijama pa nema diskriminacije.</p>

146	<p>Anita Savić Kupoprodajna cijena stana za zaštićenog najmoprimca, Članak 38.</p> <p>Ovaj članak ponovno radi diskriminaciju između zaštićenih najmoprimaca i osoba koje su imale stanarsko pravo nad stanovima u društvenom vlasništvu. Ponovno teret za navedenu situaciju se želi (djelomično) staviti na teret osobama koje nisu odgovorne za nastalu situaciju.</p>	<p>PRIMLJENO NA ZNANJE</p> <p>Prema stavu ESLJP, te dvije kategorije osoba su oduvijek u različitim pozicijama pa nema diskriminacije.</p>
147	<p>Ured pučke pravobraniteljice Početak provedbe Programa, Članak 41.</p> <p>Nadalje, člankom 41. Početak provedbe Programa, propisano je da Provedba Programa počinje 1. siječnja 2025. te koji se dokumenti do 31. siječnja 2025. moraju otpremiti strankama. Rok za dostavu izjave volje stranaka propisan je člankom 42. i traje do 15. ožujka 2025. Smatramo kako bi bilo korisno propisati da se dokumentacija istodobno otprema i vlasniku i zaštićenom najmoprimcu. Pored toga trebalo bi propisati i iznimne situacije u kojima bi se taj rok mogao produžiti pri čemu produljenje ne bi bilo uzrokovano krivnjom stranaka, već višom silom, bolešću i hospitalizacijom i slično.</p>	<p>PRIMLJENO NA ZNANJE, Bit će detaljno propisano Programom mjera</p>
148	<p>Ured pučke pravobraniteljice Izjava volje stranke, Članak 42.</p> <p>U članku 42. Izjava volje stranaka u stavku 3. koji se odnosi na sadržaj službenog obrasca Izjave, predložimo i propisivanje obavijesti o mogućnosti ostvarivanja jednokratne novčane pomoći za preseljenje za pripadnike ranjivih skupina zaštićenih najmoprimaca, kao i solidarne naknade za vlasnike, s rokovima podnošenja zahtjeva. Predložimo da se u suradnji s Javnobilježničkom komorom poduzmu sve potrebne mjere za osiguranje funkcioniranja sustava kako zbog eventualnog povećanog obima posla javnih bilježnika ne bi dolazilo do prekoračenja ovih zakonskih rokova.</p>	<p>PRIMLJENO NA ZNANJE, Bit će detaljno propisano Programom mjera</p>
149	<p>ANA STUBNJA Način rješavanja predmeta u slučaju nesuglasnosti volja stranaka, Članak 47.</p> <p>Vežano uz stavak (5) predlažem da se sastanci moraju zaključiti, a ne započeti do 31.prosinca 2025. Vežano uz stavak (7) predlažem da je krajnji rok 31.prosinca 2025.</p>	<p>PRIMLJENO NA ZNANJE</p> <p>Iako je cilj riješiti sve situacije u što kraćem roku, ovaj rok bi bilo nemoguće ispoštovati</p>
150	<p>ANTE DUJMOV Način rješavanja predmeta u slučaju nesuglasnosti volja stranaka, Članak 47.</p> <p>stavak 3 Da li ovo znaci da se sastanak moze odbiti? Za glavninu slucajeva gdje se vlasnik opredjeljuje za trecu mjeru, a ZN za cetvrtu ili petu, sastanci su nepotrebni gubitak vremena i novaca. Odbijanje sastanka je u biti ubrzavanje postupka a ne njegovo ometanje.</p>	<p>PRIMLJENO NA ZNANJE</p> <p>Sastanak se može odbiti</p>
151	<p>ANA STUBNJA Razlozi za isključenje vlasnika iz kruga ovlaštenika prava na solidarnu naknadu, Članak 51.</p> <p>Zakon priznaje da je šteta nastala potpisivanjem konvencije. S obzirom na praksu koja je trenutačno na sudovima dodjeljuju se naknade samo za zadnje tri godine od utuženja što nije u skladu s praksom ESLJPa, kao i presudom Ustavnog suda. Drugo, iznos solidarne naknade koju ovaj prijedlog zakona predlaže za isplatu vlasnicima mora bit u skladu sa sudskom praksom, a ne 1 eurocent/m2.</p>	<p>PRIMLJENO NA ZNANJE</p> <p>Solidarna naknada je simbolična naknada kojom Republika Hrvatska priznaje štetu koju su vlasnici pretrpjeli. Ako će to vlasniku biti nedovoljno, ostaje mu mogućnost potraživati zadovoljštinu pred sudovima.</p>

152	<p>Anita Savić Razlozi za isključenje vlasnika iz kruga ovlaštenika prava na solidarnu naknadu, Članak 51.</p> <p>Solidarna naknada ne bi trebala biti pravo ni osobama koje su i prije navedenog zakona došle u posjed neuseljivih stanova</p>	<p>PRIMLJENO NA ZNANJE</p> <p>Predlagatelj zakon je stava da navedeno ne bi bilo u skladu s legitimnim očekivanjima stranaka jer nije bilo za očekivati da problem neće biti riješen do 2024.</p>
153	<p>Udruga vlasništvo i posjed NAKNADA ZBOG PREKOMJERNOG OGRANIČENJA PRAVA VLASNIŠTVA NA STANU – SOLIDARNA NAKNADA, Visina solidarne naknade Članak 51. stavak 1. točka 3. (solidarna naknada) Predlaže se članak 51. stavak 1. točka 3. izmijeniti tako da glasi: „- vlasnik kojem je u sudskim postupcima već dosuđena neimovinska naknada štete u iznosu koji prelazi iznos solidarne naknade na koju ima pravo.“ Solidarna naknada, kako joj i samo ime kaže predstavlja naknada za učinjenu nepravdu odnosno zadovoljštinu, pa samim tim spada u naknadu neimovinske štete. Naknada imovinske štete odnosno presuda kojom se nalaže Republici Hrvatskoj isplatiti razliku između tržišne i zaštićene najamnine predstavlja imovinsku restituciju odnosno dovođenje oštećenog u imovinsko stanje u kojem bi bio da šteta nije ni nastala. Međutim ona ne otklanja duševne boli odnosno naknadu za učinjenu nepravdu. I iz članka 52. stavka 1. temeljem kojeg je solidarna naknada neoporeziva, jasno proizlazi da se ne radi o imovinskoj šteti dosuđivanoj vlasnicima kao razlici između tržišne i zaštićene najamnine koju su sudovi umanjivali za iznos poreza i prireza na najam nekretnina. Samo vlasnicima kojima je sud dosudio i naknadu neimovinske štete zbog duševnih boli, može se smatrati da im je isplaćena naknada za učinjenu nepravdu, pa je samo njih potrebno isključiti iz te naknade.</p>	<p>PRIMLJENO NA ZNANJE</p> <p>Solidarna naknada je simbolična naknada kojom Republika Hrvatska priznaje štetu koju su vlasnici pretrpjeli. Ako će to vlasniku biti nedovoljno, ostaje mu mogućnost potraživati zadovoljštinu pred sudovima.</p>
154	<p>Udruga vlasništvo i posjed Visina solidarne naknade, Članak 52.</p> <p>Članak 52. Smatramo da je visina solidarne nezadovoljavajuća. Jasno je da solidarna naknada, kao zadovoljština, koja se propisuje u paušalnom iznosu, svojom preciznošću određivanja visine naknade se ni u kom slučaju ne može približiti sudskoj odluci. To joj nije niti cilj, jer se niti ne radi o naknadi štete u smislu obveznog prava, već prvenstveno o priznanju o učinjenoj nepravdi i slanju poruke za budućnost da nepravdu nije dobro niti isplativo činiti. Smatramo da nije nužno da ona bude blizu visine naknadi neimovinske štete koju bi dosudio sud u ovisnosti od konkretnog slučaja, ali smatramo da bi ona kao vrsta zadovoljštine trebala biti zadovoljavajuća.</p>	<p>PRIMLJENO NA ZNANJE</p> <p>Solidarna naknada je simbolična naknada kojom Republika Hrvatska priznaje štetu koju su vlasnici pretrpjeli. Ako će to vlasniku biti nedovoljno, ostaje mu mogućnost potraživati zadovoljštinu pred sudovima.</p>
155	<p>ANTE DUJMOV Visina solidarne naknade, Članak 52.</p> <p>Mjesečno naknada ispada manja od zaštićene najamnine koju sad dobiva svaki vlasnik. Svaki vlasnik ima pravo na tržišnu naknadu od dana ratifikacije Konvencije 1997. Jasno je da ovaj iznos koji se nudi nije niti blizu nekakvog trzisnog najma. Vlasnici također imaju pravo i na naknadu za duševnu bol.</p>	<p>PRIMLJENO NA ZNANJE</p> <p>Solidarna naknada je simbolična naknada kojom Republika Hrvatska priznaje štetu koju su vlasnici pretrpjeli. Ako će to vlasniku biti nedovoljno, ostaje mu mogućnost potraživati zadovoljštinu na alternativne načine.</p>
156	<p>Višnja Kabalin Borenić Kažnjiva ponašanja stranaka, Članak 55.</p> <p>Nije primjereno propisivati sankcije za građanskopravni odnos. Kod slobodno ugovorene najamnine ne postoje sankcije pa tako nema osnove da se iste propisuju kod zaštićene najamnine. Propisivanjem sankcija se zaštićenog</p>	<p>PRIMLJENO NA ZNANJE</p> <p>Sankcije su propisane za izigravanje upravnog postupka</p>

	najmoprimca stavlja u značajno lošiji položaj nego najmoprimca koji plaća slobodno ugovorenu najmaninu.	
157	<p>Anita Savić Kažnjiva ponašanja stranaka, Članak 55.</p> <p>Propisivanje sankcija za građanskopravni odnos nije primjereno. Kod slobodno ugovorene najamnine nema sankcija pa ih ne bi trebalo biti ni ovdje.</p>	<p>PRIMLJENO NA ZNANJE Sankcije su propisane za izigravanje upravnog postupka</p>
158	<p>Ured pučke pravobraniteljice</p> <p style="text-align: center;">DIO V., PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE</p> <p>U Prijelaznim i završnim odredbama trebalo bi jasno propisati o odnosu ovog Zakona i Zakona o najmu jer se po prvi puta odnose vezane uz zaštićeni najam izdvaja iz Zakona o najmu.</p>	<p>PRIHVACENO</p>