

## PRIJEDLOG

Na temelju članka 1. stavka 2., članka 8. i članka 31. stavka 2. Zakona o Vladi Republike Hrvatske (Narodne novine, br. 150/11, 119/14 i 93/16), Vlada Republike Hrvatske je na sjednici održanoj \_\_\_\_\_ 2017. godine donijela

### O D L U K U

#### **o otpisu potraživanja s naslova najma stambenih jedinica u vlasništvu Republike Hrvatske kojima upravlja Središnji državni ured za obnovu i stambeno zbrinjavanje**

##### I

Ovom Odlukom daje se ovlast državnom tajniku Središnjeg državnog ureda za obnovu i stambeno zbrinjavanje da u ime Republike Hrvatske otpiše potraživanja s naslova najma stambenih jedinica u vlasništvu Republike Hrvatske kojima upravlja Središnji državni ured za obnovu i stambeno zbrinjavanje na područjima posebne državne skrbi te se utvrđuju kriteriji za korisnike koji ispunjavaju uvjete za otpis potraživanja.

##### II.

Daje se ovlast Središnjem državnom uredu za obnovu i stambeno zbrinjavanje da po službenoj dužnosti ili na zahtjev stranke utvrdi i otpiše potraživanja za najam stambenih jedinica u vlasništvu Republike Hrvatske na područjima posebne državne skrbi korisnicima kojima je utvrđeno pravo na stambeno zbrinjavanje sukladno Zakonu o područjima posebne državne skrbi (Narodne novine, br. 86/08, 57/11, 51A/13, 148/13, 76/14, 147/14 i 18/15) koji su uvedeni u posjed stambene jedinice, koji su stvarno i kontinuirano prebivali ili boravili u stambenoj jedinici od uvođenja u posjed, te koji u vrijeme utvrđivanja prava na otpis duga prebivaju ili borave u dodijeljenim stambenim jedinicama.

Otpis potraživanja na ime najma stambene jedinice mogu ostvariti korisnici stambenih jedinica iz stavka 1. ove točke koji na dan stupanja na snagu ove Odluke imaju sklopljene ugovore o najmu i korisnici stambenih jedinica koji na dan stupanja na snagu ove Odluke nemaju sklopljene ugovore o najmu, a stambene jedinice koriste temeljem službene isprave kojom je utvrđeno pravo na stambeno zbrinjavanje po Zakonu o područjima posebne državne skrbi.

Korisnicima stambenih jedinica mogu se otpisati potraživanja koja su na dan stupanja na snagu ove Odluke starija od tri godine.

### **III.**

Središnji državni ured za obnovu i stambeno zbrinjavanje pokreće postupak otpisa na zahtjev korisnika ili po službenoj dužnosti.

Kada se postupak pokreće na zahtjev korisnika, podnositelj zahtjeva odgovara materijalno i kazneno za točnost podataka iz zahtjeva.

Uz zahtjev iz stavka 1. ove točke podnositelj zahtjeva prilaže:

- akt temeljem kojeg je korisniku stambena jedinica dana na korištenje
- ostalu dokumentaciju na zahtjev Središnjeg državnog ureda za obnovu i stambeno zbrinjavanje.

### **IV.**

Ovlašćuje se čelnik Središnjeg državnog ureda za obnovu i stambeno zbrinjavanje da, nakon što se utvrdi postojanje uvjeta iz točke II. ove Odluke, doneše pojedinačnu odluku o otpisu potraživanja korisniku stambene jedinice u vlasništvu Republike Hrvatske na području posebne državne skrbi.

### **V.**

Nakon izvršnosti pojedinačne odluke o otpisu potraživanja iz točke IV. ove Odluke s korisnicima iz točke II. ove Odluke bez odgode će se sklopiti ugovori o najmu stambenih jedinica uz obvezu plaćanja najamnine po uvjetima propisanim u Zakonu o najmu stanova.

### **VI.**

Protiv korisnika iz točke IV. ove Odluke koji ne budu podmirivali obveze sukladno odredbama ugovora o najmu stambenih jedinica iz točke V. ove Odluke Središnji državni ured za obnovu i stambeno zbrinjavanje će pokrenuti postupke prisilne naplate odnosno postupke iseljenja iz stambene jedinice.

### **VII.**

Ova Odluka stupa na snagu prvoga dana od dana objave u „Narodnim novima“.

KLASA:

URBROJ:

Zagreb,

**PREDSJEDNIK**

**mr.sc. Andrej Plenković**

## OBRAZLOŽENJE

Središnji državni ured za obnovu i stambeno zbrinjavanje (u dalnjem tekstu: Središnji državni ured) ustrojen je 1. svibnja 2013. kada je preuzeo na upravljanje i gospodarenje 18.809 predmeta s utvrđenim pravom na stambeno zbrinjavanje korisnika kojima je dodijeljena stambena jedinica u vlasništvu Republike Hrvatske i koji su temeljem zapisnika o uvođenju u posjed u razdoblju od 1995. do 30. travnja 2013. iste dobili na korištenje, a za koje nisu u cijelosti ispostavljeni ugovori o najmu ili su isti ispostavljeni samo za dio razdoblja korištenja dodijeljene stambene jedinice.

U predmetnim slučajevima došlo je i do stjecanja bez osnove, te je Središnji državni ured krajem 2014. godine, uzimajući u obzir sve okolnosti slučaja, poduzeo radnje u svrhu otpisa potraživanja s osnove korištenja stambenih jedinica za određeno razdoblje kako bi se definirao zajednički datum obveze plaćanja najma za sve korisnike. U tom smislu je početkom 2015. godine izrađen prijedlog Odluke Vlade Republike Hrvatske koja bi regulirala ovo pitanje. Kako do danas predmetni problem nije riješen u velikoj mjeri je blokirano i otežano kvalitetno i zakonito upravljanje stambenim jedinicama u državnom vlasništvu: s jedne strane je gotovo nemoguće teretiti korisnike za najam i do 20 godina unatrag, jer se prvenstveno radi o propustu najmodavca, odnosno Republike Hrvatske da se na vrijeme reguliraju međusobne obveze, a s druge strane se mora provoditi potpuna i pravovremena naplata prihoda od najma stambenih jedinica sukladno članku 47. Zakona o proračunu (Narodne novine, br. 87/08, 136/12 i 15/15). Ovo neriješeno pitanje otežava i provedbu poslovnog procesa prodaje stambenih jedinica korisnicima prava.

U cilju provođenja potpune i pravovremene naplate prihoda od najma od korisnika stambenih jedinica u državnom vlasništvu Središnji državni ured je početkom 2014. godine i krajem 2015. godine korisnicima s kojima su sklopljeni ugovori o najmu, poslao preko 3000 opomena zbog podmirenja dugovanja za najam. Opomene su imale samo ograničen i privremeni učinak.

Ukupan iznos potraživanja za korištenje kuća i stanova u državnom vlasništvu od datuma stupanja u posjed svakog pojedinog korisnika do 31. prosinca 2014. godine iznosi oko 133.415.000,00 kuna, čime je obuhvaćeno razdoblje od 1995. do kraja 2014. godine. Iznos koji će se otpisati utvrdit će se nakon što se provede postupak otpisa po ovoj Odluci.

Donošenjem predmetne Odluke zadržava se pravo naplate nezastarjelih potraživanja od korisnika stambenih jedinica s naslova najma u iznosu od oko 27.000.000,00 kuna.

Bitno je napomenuti kako su korisnici u posjedu nekretnina u državnom vlasništvu uglavnom obitelji u potrebi za stambenim zbrinjavanjem uslijed ratnih razaranja vlastitih objekata prijeratnog prebivanja te su mahom slabog imovinskog stanja, vrlo često korisnici raznih oblika socijalne i druge pomoći te bi postupak iseljenja veliki broj navedenih korisnika doveo do toga da nemaju zadovoljene osnovne životne potrebe. Isto bi se negativno odrazilo na migracije i iseljavanja cijelih obitelji. Primarni cilj stambenog zbrinjavanja na područja posebne državne

skrbi je trajno stambeno zbrinjavanje, dakle ostanak ljudi na područjima na kojima je život sve teži zbog slabe gospodarske razvijenosti. Konačno, dio stambenih jedinica u kojima su korisnici smješteni su u vrlo lošem stanju, što također smatramo jednim od razloga zbog kojeg je potrebno donijeti ovu Odluku.

Socijalni kriteriji uzeti su dakle u obzir prilikom donošenja odluke o stambenom zbrinjavanju korisnika (suglasnosti ili rješenja). Kako bi se korisnik stambeno zbrinuo nužno je da udovoljava uvjetima koje propisuju zakonski i podzakonski akti koji se odnose na stambeno zbrinjavanje iz nadležnosti Središnjeg državnog ureda. Sama Odluka je rezultat uzimanja u obzir načela dobrog finansijskog upravljanja, ekonomičnosti, učinkovitosti i djelotvornosti.

Uz navedeno, pokretanje postupka prisilne naplate takvih potraživanja rezultiralo bi povećanjem troškova Središnjeg državnog ureda, te angažiranjem dodatnog kadra ili vanjskih suradnika budući da Središnji državni ured ne bi bio u mogućnosti pravovremeno pokrenuti sve potrebne postupke.

Osim angažmana Središnjeg državnog ureda opteretio bi se i cijeli niz nadležnih upravnih tijela čime bi se nepotrebno usporio rad drugih tijela uz ponovno isticanje vrlo male vjerovatnosti naplate navedenih potraživanja. Za korisnike stambenih jedinica za koje se utvrde nezakonitosti njihova korištenja, Središnji državni ured pokrenuti će postupke iseljenja.

Slijedom svega navedenoga, a u cilju poticanja ostanka stanovništva na područjima posebne državne skrbi, predlaže se Vladi Republike Hrvatske donošenje predmetne Odluke.