

Na temelju članka 7.stavka 1. Zakona o najmu stanova («Narodne Novine» br. 91/96 i 48/98) Vlada Republike Hrvatske je na sjednici održanoj _____ 2005.godine donijela

**UREDBU O IZMJENAMA I DOPUNAMA UREDBE O UVJETIMA I MJERILIMA
ZA UTVRĐIVANJE ZAŠTIĆENE NAJAMNINE**

Članak 1.

U Uredbi o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine («Narodne Novine» br. 40/1997) u članku 3. riječi : « građevinska vrijednost etalonskog objekta po m² (kn/m²)» zamjenjuje se riječima «etalonska cijena građenja».

Članak 2.

U članku 4. stavak 1. mijenja se i glasi:

« Neto korisna površina stana (P) za koji se utvrđuje najamnina u skladu s odredbama ove Uredbe, određuje se primjenom članka 19. Pravilnika minimalnih tehničkih uvjeta za projektiranje i gradnju stanova iz Programa društveno poticane stanogradnje (Narodne novine br. 106/2004)».

U stavku 2. i 3. riječi « korisna površina» u odgovarajućem padežu zamjenjuju se riječima « neto korisna površina».

Članak 3.

Članak 5. mijenja se i glasi:

««Etalonska cijena građenja (Ce) jest cijena utvrđena sukladno Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji.»

Članak 4.

U članku 7. riječi « korisnoj površini» i «korisna površina» zamjenjuju se riječima « neto korisna površina» u odgovarajućem padežu.

Članak 5.

U članku 14. riječi «korisna površina» zamjenjuju se riječima «neto korisna površina» u odgovarajućem padežu.

Članak 6.

Prilog III. – Tablica za izračun neto korisne površine stana mijenja se i glasi:

PRILOG III.

NETO KORISNA POVRŠINA STANA

Red. br.	NAZIV PROSTORIJE	Koeficijent za obračun površine	Pobliža oznaka	Dužina	Širina	Površina	
1	2	3	4	5	6	7	
1.	I soba	1,0					
2.	II sobe	1,0					
3.	III sobe	1,0					
4.	IV sobe	1,0					
5.	V soba	1,0					
6.							
7.							
8.							
9.							
10.	Kuhinja	1,0					
11.	Blagovaonica	1,0					
12.	Izba	1,0					
13.	Kupaonica	1,0					
14.	Nužnik	1,0					
15.	Predsoblje	1,0					
16.	Hodnik	1,0					
17.	Predprostor	1,0					
18.	Lođa	0,75					
19.	Pokrivena terasa	0,50					
20.	Balkon, otvorena terasa, ravni prohodni krov i trijem	0,25					
21.	UKUPNA POVRŠINA U m²						

Prilog IV. – Tablica za izračun visine zaštićene najamnine mijenja se i glasi:

PRILOG IV.

IZRAČUN VISINE ZAŠTIĆENE NAJAMNINE

Zaštićena najamnina (Nz)
Neto korisna površina stana (P)
Etalonska cijena građenja po m ² (kn/m ²) (Ce)
Broj bodova (B)
Broj osoba u stanu prema ugovoru o najmu stana (bo)
Koeficijent lokacije (L)
Koeficijent iskoristivosti stana (ki)
Koeficijent primanja (kp)
Koeficijent vrijednosti položaja (kz)
Koeficijent demografskih kretanja (kd)
Prosječni mjesečni neto prihod po članu obiteljskoga domaćinstva u protekloj godini (Pč)
Prosječna mjesečna neto plaća u RH za proteklu godinu (Pp)

Članak 7.

Ova Uredba stupa na snagu osmog dana od dana objave u «Narodnim Novinama», a primjenjuje se od 1. studenog 2005.godine.

Klasa:
Ur. broj:
Zagreb, _____ 2005.

Predsjednik

OBRAZLOŽENJE

Zaštićena najamnina određuje se na temelju uvjeta i mjerila koje utvrđuje Vlada Republike Hrvatske, time da pri određivanju tih uvjeta i mjerila Vlada mora voditi računa o okolnostima propisanim odredbom članka 7. Zakona o najmu stanova. Jedna od okolnosti koja utječe na visinu zaštićene najamnine je opremljenost stana koja, primjerice, ovisi o materijalima ugrađenim u stanu, uređajima u stanu, položaju stana u zgradi, lokaciji zgrade u naselju i sl. Sljedeća okolnost koje određuje visinu zaštićene najamnine odnosi se na troškove održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, a što se prosuđuje prema odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, a na isto utječu i propisi iz područja gradnje koji se odnose na bitne zahtjeve za građevinu i koji su u postupku usklađivanja sa pravnom stečevinom EU (Tehnički propis za betonske konstrukcije, Tehnički propis o uštedi toplinske energije i toplinskoj zaštiti u zgradama). Navedene okolnosti su objektivni elementi vezani za stan, odnosno zgradu u kojoj se nalazi stan za koji se određuje najamnina.

Međutim, zaštićena najamnina ovisi i o zakonom propisanom subjektivnom elementu na strani najmoprimca, odnosno platnim mogućnostima njegova obiteljskog domaćinstva.

Taj element čini zaštićenu najamninu promjenljivom, ovisno o platnim mogućnostima najmoprimca, odnosno njegove obitelji. Isto tako, valja naglasiti da zaštićena najamnina ne može biti niža od iznosa potrebnog za podmirenje troškova redovitog održavanja stambene zgrade, određene posebnim propisom. Posebni propis koji uređuje to pitanje jest Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, kojim je određeno da su vlasnici posebnog dijela zgrade dužni izdvajati za podmirenje troškova redovitog održavanja zgrade najmanje iznos koji odgovara 0,54% vrijednosti posebnog dijela zgrade, godišnje. Danas taj iznos je 1,53 kn/m², a isti se primjenjuje i kod izračuna zaštićene najamnine. Slijedom rečenog, tako danas zaštićena najamnina za stan od 100m² iznosi 153 kune mjesečno.

Sukladno odredbi članka 8. Zakona o najmu stanova, zaštićenu najamninu plaćaju korisnici stanova koji:

- se koriste stanovima izgrađenim sredstvima namijenjenim za rješavanje stambenih pitanja osoba slabijeg imovnog stanja,
- se koriste stanom na temelju propisa o pravim hrvatskih branitelja,
- koji su imali pravni položaj nositelja stanarskog prava na stanu do dana stupanja na snagu Zakona o najmu stanova (bivši nositelji stanarskog prava u stanovima u privatnom vlasništvu, sada zaštićeni najmoprimci),
- su određeni posebnim propisom.

Prateći troškove održavanja zgrada, te vodeći računa o naprijed navedenom utvrđeno je da iznos od 1,53 kn/m² nije dostatan za potrebno podmirenje troškova redovitog održavanja zgrade, a što istodobno znači, imajući u vidu odredbu članka 7. stavka 3. Zakona o najmu, da iz zaštićene najamnine vlasnici nisu u mogućnosti podmiriti troškove redovitog održavanja stambene zgrade. Prema podacima koje je ovo Ministarstvo dobilo od upravitelja zgrada, prosječan iznos potreban za podmirenje troškova redovitog održavanja zgrade je 2,40 kn/m².

Slijedom rečenog, ovom se Uredbom predlaže urediti pitanje utvrđivanja, odnosno odrediti uvjete i mjerila za zaštićenu najamninu na način da ista «pokriva» najmanji neophodni iznos troškova potrebnih za redovito održavanje stambene zgrade. Prema predloženom taj iznos bi ubuduće iznosio 2,36 kn/m².

Pri tome valja napomenuti da ukoliko određene kategorije zaštićenih najamoprimca neće biti u mogućnosti plaćati utvrđenu zaštićenu najamninu imaju pravo, sukladno Zakonu o socijalnoj skrbi, na pomoć za podmirenje troškova stanovanja, ako ispunjavaju uvjete utvrđene tim zakonom.

Za provedbu ove Uredbe nije potrebno osigurati sredstva u državnom proračunu.