

Ministarstvo za javne radove, obnovu i graditeljstvo

**NACRT PRIJEDLOGA
ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA
ZAKONA O NAJMU STANOVA**

Zagreb, studeni 2002. godine

PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA

I. USTAVNA OSNOVA ZA DONOŠENJE ZAKONA

Ustavna osnova za donošenje ovoga zakona sadržana je u članku 2. stavku 4. podstavku 1. Ustava Republike Hrvatske.

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

Ocjena stanja

Općenito

U postupku prilagođavanja pravnog sustava načelima Ustava Republike Hrvatske, neophodna je bila i transformacija sustava stanarskog prava temeljenog na društvenom vlasništvom, u sustav vlasničkopravnih odnosa u području stanovanja.

Ustav Republike Hrvatske isključuje društveno vlasništvo, pa tako i institut "stanarskog prava". Ustavno načelo glede vlasništva utvrđeno je odredbom članka 48. stavka 1. Ustava Republike Hrvatske. U skladu s time je i pitanje stanovanja uređeno kao obveznopravni odnos (najam između vlasnika i korisnika stana).

U vezi najma stanova, treba imati u vidu neke podatke iz Popisa stanovništva 2001. godine, prema kojima u Hrvatskoj ukupan broj kućanstava koji koriste stan na osnovi najma, uključivo i najam dijela stana iznosi 201.462, od kojeg broja je 42.195 kućanstava evidentirano kao najmoprimci sa zaštićenom najmaninom. Stan u najmu sa slobodno ugovorenom najamninom koristi 110.008 kućanstava, a 49.259 kućanstava u najmu samo dio stana. Uz taj broj evidentiranih, može se samo procjenjivati i broj onih koji koriste stan u najmu "na crno" (tzv. podstanari) bez ugovora, evidencije ili prijave boravišta, a koji broj bi mogao iznositi i do 50.000 obitelji.

Zaštićeni najmoprimci u stanicima u vlasništvu fizičkih osoba

Danom stupanja na snagu Zakona o najmu stanova 5. studenog 1996. godine u pravnom sustavu Republike Hrvatske prestao je postojati institut stanarskog prava. Zakonom o najmu stanova, odredbom članka 30. izrijekom je određeno da osobama koje su stekle stanarsko pravo prema do tada važećim propisima o stambenim odnosima, to pravo prestaje, te one stupanjem na snagu Zakona o najmu stanova stječu prava i obveze najmoprimca. Svim osobama koje su tada imale pravni položaj nositelja stanarskog prava, to pravo je "ex lege" zamijenjeno pravom najma sa određenom zaštitom propisanom tim Zakonom. Ta zaštita izražena je u pravu i obvezi na sklapanje ugovora o najmu na neodređeno vrijeme i na plaćanje plaćanje zaštićene najamnine čija visina se utvrđuje na temelju posebnog propisa. Ta su prava danas sužena u odnosu na prava nositelja stanarskih prava, jer su tada stanari imali i određena prava koja su zadirala u pravo vlasništva.

Stanarsko pravo u prijašnjem sustavu stjecalo se u pravilu na stanu u društvenom vlasništvu, no postojala je i mogućnost stjecanja na stanu koji je tada bio i u privatnom vlasništvu, pa je time "de facto" stanarsko pravo na određeni način bilo i "jače" od vlasničkog prava. Prema podacima Popisa stanovništva 1991. godine takvih je bilo ukupno 13.522 stana.

Ustavni sud Republike Hrvatske 1998. godine ukinuo je neke odredbe Zakona o najmu stanova, od kojih je najveće posljedice izazvalo ukidanje članka 40. stavka 2., koja odredba je propisivala

da "u slučaju kada u taj stan najmodavac namjerava useliti sam ili namjerava useliti svoje potomke, roditelje ili osobe koje je prema posebnim propisima dužan uzdržavati, 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".

Slijedom prestanka važenja tog članka 40. stavka 2. Zakona o najmu stanova, jedan broj građana - vlasnika stanova pokrenuo je su sudske postupke za iseljenje zaštićenog najmoprimca, bez osiguranja drugog stana, zbog čega su temeljem presude suda neki od tih najmoprimaca iseljeni iz stana. O stvarnom broju tih postupaka nema cjelovite evidencije, no poznato je da su pojedinačni slučajevi sudskog izvršenja u pravilu dobili medijsku pozornost.

U vezi s pitanjem otkupa stanova na kojima je postojalo stanarsko pravo, a koji su bili u privatnom vlasništvu, Zakonom o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo iz 1991. godine nije tadašnjim nositeljima stanarskog prava omogućen otkup tih stanova. U vezi s tom (ne)mogućnosti otkupa stanova, pred Ustavnim sudom Republike Hrvatske pokrenuto je niz inicijativa za ocjenu ustavnosti pojedinih odredbi Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo. Ustavni sud Republike Hrvatske u svojoj Odluci od 31. ožujka 1998. godine (NN br. 48/98) sporne odredbe u vezi otkupa stanova u vlasništvu fizičkih osoba ocijenio je suglasnim s Ustavom Republike Hrvatske, a prijedloge za pokretanje postupaka za ocjenu ustavnosti tih odredaba nije prihvatio. Stajalište Ustavnog suda Republike Hrvatske u pogledu tog pitanja glasi (citao):

... "U času kada je Hrvatski državni sabor donosio propise u području stanovanja već su bile na snazi odredbe Ustava koji ne poznaje stanarsko pravo, jamči pravo vlasništva, a Republiku Hrvatsku uređuje kao socijalnu državu, pa se u okviru svoje zakonodavne politike država opredijelila da će pretvorbu glede vlasništva provesti samo za stanove koji su bili u društvenom vlasništvu (redovitom prodajom njihovim stanarima)....

.... Također, ne nalazi se da bi osporenim odredbama bilo povrijeđeno načelo jednakosti kao temeljna vrednota iz članka 3. Ustava. Točno je da su nositelji stanarskog prava na stanovima u vlasništvu građana imali prava i dužnosti nositelja stanarskog prava na stanovima u društvenom vlasništvu, i to na način da su stan mogli nesmetano i trajno koristiti i održavati te sudjelovati u upravljanju stambenom zgradom (članak 3. Zakona o stambenim odnosima iz 1985. godine), ali se njihov pravni položaj od početka stjecanja prava razlikovao od pravnog položaja nositelja stanarskog prava na stanovima u društvenom vlasništvu, upravo zbog činjenice što je to pravo postojalo na stanovima koji su bili u vlasništvu građana. To vlasništvo na stanu, bilo je na određeni način zaštićeno i u ranijem režimu (a i sada je zaštićeno odredbom članka 48. stavka 1. Ustava, prema kojoj se jamči pravo vlasništva), pa već zbog te činjenice stanarsko pravo na stanu u vlasništvu, nikad nije bilo u svemu jednako stanarskom pravu na stanu u društvenom vlasništvu. Napuštanjem samog naziva "stanarsko pravo", i njegovim pretvaranjem u pravo najma s posebnim režimom zaštite najmoprimaca glede visine najamnine i ugovaranja najamnog odnosa na neodređeno vrijeme s ograničenim mogućnostima otkazivanja, u sadržaju korištenja stana za bivše nositelje stanarskog prava na stanovima u vlasništvu, nije se taj sadržaj bitno promijenio. Prema tome, razlika između nositelja stanarskog prava na stanovima u vlasništvu i onih na stanovima u ranijem društvenom vlasništvu, kad prvi nemaju pravo kupiti stan prema odredbama Zakona o prodaji, posljedica je različitog vlasničkog režima na stanovima na kojim su imali stanarsko pravo. Tu razliku država je u provođenju zakonodavne politike i transformacije vlasničkih odnosa uvažila, uz istovremeno pružanje odgovarajuće zaštite bivšim nositeljima stanarskog prava kroz odredbe Zakona o najmu stanova. Ocjenjuje se da je zakonodavac na opisani način postupio u okviru ustavnih ovlaštenja te da propisivanjem kao u osporavanoj odredbi nije povrijedio ustavne odredbe na koje predlagatelji ukazuju."...

U vezi s istim pitanjem (ne)mogućnosti otkupa stana prema Zakonu o prodaji stanova... određeni zaštićeni najmoprimci podnijeli su žalbu protiv Republike Hrvatske i Europskom sudu za ljudska prava. No, taj sud je predmetnu žalbu u listopadu 2000. godine odbacio proglašivši je NEDOPUSTIVOM, obrazlažući to u prvom redu zaštitom prava vlasništva.

U vezi s rečenim, naglašava se da je 1991. godine, prije početka prodaje stanova prema Zakonu o prodaji stanova ..., svega oko 21% od ukupnog stambenog fonda u Republici Hrvatskoj ili nešto manje od 24% stanova za stalno stanovanje, bili su stanovi na kojima je postojalo stanarsko pravo. Proizlazi stoga da je više od tri četvrtine građana Republike Hrvatske samostalno rješavalo svoj stambeni problem, unatoč činjenici da su svi zaposlenici u bivšoj državi izdvajali tzv. stambeni doprinos od kojih sredstava su se gradili tzv. društveni stanovi.

U kontekstu nemogućnosti otkupa stanova u vlasništvu fizičkih osoba prema Zakonu o prodaji stanova ..., još uvijek se iznose u javnosti tvrdnje da se radi o "protuustavnoj diskriminaciji i teško oštećenim građanima", no sagledavajući sve naprijed iznijeto vezano uz zaštitu prava vlasništva i citirano stajalište Ustavog suda Republike Hrvatske, takve tvrdnje su neutemeljene.

Stanovi namijenjeni za nadstojnika zgrade

U vezi s tzv. nadstojničkim stanovima i raznim inicijativama za prodaju tih stanova prema Zakonu o prodaji stanova..., ističe se da prije važećim Zakonom o vlasništvu na dijelovima zgrade (NN br. 52/73), odredbom članka 5. "stan za nadstojnika zgrade" izrijeком se svrstavao u zajedničke dijelove zgrade. Taj Zakon prestao je važiti stupanjem na snagu Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 91/96, 73/00) dana 1. siječnja 1997. godine. Budući da su otkupom stanova vlasnici kupili i odgovarajući zajednički dio zgrade, to su i stanovi namijenjeni za nadstojnika zgrade došli u novi pravni režim.

Nadalje, Zakonom o stambenim odnosima koji je stavljen van snage donošenjem Zakona o najmu stanova (NN br. 91/96), nadstojnički stanovi su se smatrali stanovima za službene potrebe na kojima se nije moglo steći stanarsko pravo, već su bili vezani uz obavljanje poslova nadstojnika zgrade, a prava i obveze u pogledu korištenja uređivali su se posebnim ugovorom.

Zakonom o najmu stanova (NN br. 91/96 i 48/98) odredbom članka 52. stavka 4. propisano je da "osobe koje temeljem valjane pravne osnove koriste stan namijenjen za nadstojnika zgrade ne mogu se iseliti do donošenja posebnog propisa". Budući da taj poseban propis nije donesen, neophodno je utvrditi prava i obveze glede korištenja tog stana, radi usklađenja stambenog položaja tih osoba s današnjim sustavom vlasničkopravnih, odnosno najamnih odnosa u stanovanju, ne zadirući pri tome u pravo vlasništva tih zajedničkih dijelova zgrade.

Zajedničke prostorije zgrade preuređeni za stanovanje (spremišta, praonice i sl.)

U vezi s ovim prostorijama, napominje se da radi o prostorijama koje su prenamijenjene za stanovanje, na kojim prostorijama osobe koje su izvršile tu prenamjenu ne mogu steći pravo vlasništvo temeljem članka 372. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Naime, zajedničke prostorije koje su uređene za stanovanje su uglavnom prijašnja spremišta za drva, praonice rublja i sl., koje su određene osobe vlastitim sredstvima, u pravilu iz nužde i često uz pristanak tadašnjih stanara, uredile za potrebe vlastitog stanovanja. Te prenamjene izvršene su prije privatizacije stambenog fonda, odnosno prije 19. lipnja 1991. godine kada je stupio na snagu Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo.

Pri tome treba imati u vidu da su te zajedničke prostorije u to vrijeme bile u društvenom vlasništvu na kojemu se, u pravilu nije moglo steći vlasništvo po fizičkoj osobi. Nekadašnji nositelji stanarskog prava - sadašnji vlasnici koji su poslije otkupili stanove, na tim prostorijama imali su tada samo pravo korištenja, ali ne i vlasništvo. Naime, do početka privatizacije društvenih stanova te zgrade su bile društveno vlasništvo, a tek Zakonom o prodaji stanova... izrijeком je propisano da se uz stan kupuje, između ostalog, i pripadajući zajednički dio zgrade. Međutim kako su te zajedničke prostorije već bile preuređene za stanove, to činjenično te prostorije nisu bile raspoložive kao zajednički dio.

Budući da današnji položaj osoba koji koriste te prostorije nije pravno definiran, potrebno je imajući u vidu iznijeto, ali ne zadirući u pravo vlasništva zajedničkih prostorija, urediti njihov pravni

položaj u pogledu daljnjeg korištenja tih prostorija. U tom smislu upućeno je i niz peticija od strane udruženja korisnika tih prostorija koja su adaptirana za stanovanje.

Zaštićena najamnina

Sadašnja visina zaštićene najamnine nije u pravilu dostatna za pokriće troškova održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, koje troškove snose vlasnici stanova. Naime, pokazuje se da je u pravilu visina zajedničke pričuve veća od zaštićene najamnine. Proizlazi da vlasnici moraju, uz sredstva najamnine još doplaćivati i razliku sredstava potrebnih za redovito održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, utvrđenih kroz zajedničku pričuvu. Uz to, činjenica je da prema važećim propisima vlasnici stanova - fizičke osobe su i obveznici plaćanja porez na dohodak na osnovi najma stana.

Stoga, najnižu zaštićenu najamninu cijeni se da treba urediti na način se njena visina uskladi s ekonomskim kriterijima vezano za troškove redovitog održavanja zgrade, a element platnih mogućnosti odvojiti od visine najamnine, te vezati ga uz sustav socijalne skrbi koji predviđa "pomoć radi podmirenja troškova stanovanja" temeljen na socijalnom statusu korisnika socijalne skrbi.

Naime, u razvijenim sustavima najmnog stanovanja jedno od osnovnih načela najma, čak i u režimu neprofitnih ili niskoprofitnih najmnina, te povlaštenih ili zaštićenih grupa korisnika stanova uključivo i socijalno ugrožene osobe, je to da najmnina pokriva vlasniku stana najmanje troškove održavanja nekretnine (i zgrade i stana), a tzv. ranjive skupine stanovništva koje uključuju i socijalno ugrožene kategorije zbrinjavaju se u okviru sustava socijalne skrbi.

Osnovna pitanja koja se trebaju urediti zakonom

Sagledavajući pitanje zaštićenih najmoprimaca u stanovima u vlasništvu fizičkih osoba, a vezano na posljedice proizašle ukidanjem odredbe članka 40. stavka 2. Zakona o najmu stanova (NN br. 91/96) od strane Ustavnog suda, predloženim rješenjima, uvažavajući ustavna načela "prava vlasništva", uređuju se slijedeća osnovna pitanja:

- zaštićenim najmoprimcima - bivšim nositeljima stanarskog prava, koji koriste stanove u vlasništvu fizičkih osoba koje ispunjavaju uvjete za useljenje u svoj stan, treba na odgovarajući način osigurati drugi stambeni prostor radi stambenog zbrinjavanja tih najmoprimaca. Uz to, predviđena je i mogućnost da zaštićeni najmoprimac riješi sam to pitanje kupnjom stana uz određenu financijsku potporu države, čime sebi i svojoj obitelji trajno rješava stambeni problem, a time paralelno rješava i pitanje useljenja vlasnika u njegov stan.
- uređuje se pravni položaj osoba koji koriste stan namijenjen za nadstojnika zgrade, kao i osoba koje su u zgradama u društvenom vlasništvu do početka privatizacije društvenih stanova, odnosno do stupanja na snagu Zakonu o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, vlastitim sredstvima uredile zajedničke prostorije u zgradi (spremišta, praonice i sl.) za potrebe vlastitog stanovanja.
- zaštićena najmnina predlaže se uskladiti na načelima da visina te najamnine "pokriva" troškove vlasnika stana koji se odnose na redovito održavanje zgrade i njegova porezna davanja na osnovi tog najma. Pri tome se socijalno ugroženi građani, odnosno one osobe koje ne mogu podmiriti niti tu zaštićenu najmninu, subvencioniraju u okviru sustava socijalne skrbi kroz "pomoć za podmirenje troškova stanovanja", na način kako je to određeno važećim propisima o socijalnoj skrbi.

Posljedice koje će donošenjem zakona proisteći

Donošenjem zakona zaštićeni najmoprimci u stanovima u vlasništvu fizičkih osoba trebali bi dobiti odgovarajuću pravnu zaštitu u smislu njihovog stambenog zbrinjavanja, i to za slučaju ako vlasnik stana, njegovi potomci ili roditelji koji nemaju riješeno stambeno pitanje trebaju taj stan za potrebe svojega stanovanja.

Potiče se zaštićene najmoprimce i osobe koje koriste stan namijenjen za nadstojnika zgrade, da uz bespovratnu financijsku potporu države i eventualno jedinice lokalne samouprave, sami kupe vlastiti stan, i time iseljavaju iz stana u vlasništvu fizičke osobe, čime se očekuje postupno rješavanje pitanja tih stanova vezano uz vraćanje istih u posjed vlasnika.

Osobe koje koriste stanove namijenjene za nadstojnika zgrade trebale bi dobiti pravnu zaštitu oblikovanu kroz pravni status najmoprimca, s pravima i obvezama zaštićenog najmoprimca na vrijeme od 20 godina u kojem razdoblju imaju pravo na plaćanje zaštićene najamnine. Također, osiguravanjem bespovratnih subvencija tim osobama za kupnju stana i taj tranzicijski problem stanovanja bi se u određenom vremenu trebao trajno riješiti.

Uskladit će se uvjeti i mjerila za utvrđivanje zaštićene najamnine (najmiža zaštićena najamnina iznosi 1,53 kn/m² stana), na način da visina najamnine pokriva vlasniku stana troškove koji proizlaze iz potrebe redovitog održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade te poreznih davanja na osnovi tog najma stana.

III. OCJENA I IZVORI POTREBNIH SREDSTAVA ZA PROVOĐENJE ZAKONA

Prema podacima Državnog zavoda za statistiku koji se temelji na Popisu stanovništva 2001. godine, u Republici Hrvatskoj je u vrijeme popisa bilo ukupno 11.966 stanova u vlasništvu fizičkih osoba, u kojima su stanovale kućanstva po osnovi "najmoprimac sa zaštićenom najamninom". U tu grupu su uključeni i tzv. nadstojnički stanovi i drugi stanovi za koje je kućanstvo izjavilo da koristi stan po osnovi "najmoprimac sa zaštićenom najamninom" na temelju ugovora ili rješenja tijela uprave, time da je stan u vlasništvu fizičke osobe. Kako se najamnina utvrđena u visini zaštićene najamnine plaća i za neke druge kategorije stanova, procijenjuje se da bi broj stanova u vlasništvu fizičkih osoba koje koriste zaštićeni najmoprimci - osobe koje su do stupanja na snagu Zakona o najmu stanova imale status stanarskog prava, mogao iznositi do desetak tisuća.

Za provedbu ovoga Zakona potrebno je u državnom proračunu Republike Hrvatske osigurati sredstva subvencija za kupnju stanova, kako za jedinice lokalne samouprave tako i za zaštićene najmoprimce i osobe koje koriste stan namijenjen za nadstojnika zgrade. Imajući u vidu da se zahtjevi za subvencioniranje podnose u roku 5 godina od stupanja na snagu tog Zakona, proizlazi da se to subvencioniranje predviđa ostvarivati u narednom višegodišnjem razdoblju od 6 do 7 godina, u kojem razdoblju bi za te namjene bilo potrebno u državnom proračunu osigurati oko 100 milijuna kuna godišnje, odnosno sveukupno oko 600 milijuna kuna. Imajući u vidu da bi Zakon mogao biti donesen u tijeku 2003. godine, sredstva za provedbu tog Zakona u toj prvoj godini njegove primjene, predlaže se osigurati u okviru sredstava predviđenih za "društveno poticanu stanogradnju", odnosno provedbu Zakona o društveno poticanoj stanogradnji, i to do 20% tog iznosa.

Imajući u vidu broj od oko 10-tak tisuća stanova sa zaštićenim najmoprimcima ukupno, moglo bi se očekivati da će broj kupljenih stanova za navedene potrebe u razdoblju od 6 do 7 godina, doseći ukupno i brojku između 7 do 8 tisuća stanova. Procijenjuje se da će ti stanovi ipak većinom biti kupljeni od strane samih najmoprimaca, no i u slučaju kada grad ili općina nema raspoloživih stanova za potrebe osiguranja zamjenskog stana za najmoprimca, odgovarajući stan trebati će kupiti i jedinica lokalne samouprave. Pri tome se ističe da mogućnost kupnje stana uz obročnu otplatu postoji za i grad ili općinu i u okviru Zakona o društveno poticanoj stanogradnji, time da se sredstva koja je ta jedinica osigurala za izgradnju, kod kupnje stana joj se priznaju kao plaćeni dio cijene. Pod tim uvjetima, kupnja stana za jedinicu lokalne samouprave postaje puno financijski pristupačnijom. Ako se pretpostavi prosječna veličina stana od oko 60-tak m², sredstva Republike Hrvatske potrebna za subvencioniranje kupnje tih stanova (subvencija države je 175 EUR po m²) iznosila bi sveukupno oko 600 milijuna kuna, koji okvirni iznos bi se u spomenutom višegodišnjem razdoblju trebao osigurati u Državnom proračunu.

U pogledu sredstava potrebnih za provedbu ovoga Zakona koja trebaju osigurati jedinice lokalne samouprave, potrebno je imati u vidu da se stanovi u vlasništvu fizičkih osoba koje koriste zaštićeni najmprimci se u pravilu nalaze u većim gradovima u Republici Hrvatskoj. Obzirom da ti gradovi već i raspolažu određenim stambenim fondom u svojem vlasništvu (primjerice Grad Zagreb ima oko 10.000 stanova), a koje stanove ne koriste isključivo socijalno ugrožene kategorije građana, ocijanjuje se da će jedinice u okviru tog postojećeg stambenog fonda moći osigurati izvjestan broj potrebnih stanova za preseljenje zaštićenih najmprimaca. Isto tako, činjenica je da se i većina tih gradova uključila u izgradnju stanova prema Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji, koje stanove prema istom Zakonu može kupiti na obročnu otplatu i ta jedinica lokalne samouprave za svoje potrebe, radi davanja u najam.

Prijedlogom zakona predviđeno je da financijska sredstva potrebna za pribavljanje stanova, jedinica lokalne samouprave osigurava u svom proračunu, te da za iste namjene može koristiti i sredstava prihodovana od prodaje stanova na kojima je postojalo stanarsko pravo. Ta sredstva ostvaruju se sada u pravilu od obročne otplate, koji priliv novca je kontinuiran i dugoročan. Pri tome se samo usputno napominje da je i prema odredbama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo koje su važile do kolovoza 1995. godine, postojala i zakonska odredba u smislu da jedinica lokalne samouprave sredstva ostvarena prodajom stanova koristi, između ostalog, i za pribavljanje stanova za preseljenje stanara iz stanova u privatnom vlasništvu, no evidentno da je taj problem ostao prisutan do današnjih dana.

IV. TEKST NACRTA

Prijedlog zakona o izmjenama i dopunama Zakona o najmu stanova**Članak 1.**

U Zakonu o najmu stanova ("Narodne novine" br. 91/96 i 48/98) članak 7. mijenja se i glasi:

- "(1) Zaštićena najamnina je najamnina koja se određuje na temelju uvjeta i mjerila koja propisuje Vlada Republike Hrvatske.
- (2) Uvjeti i mjerila iz stavka 1. ovoga članka utvrđuju se ovisno o opremljenosti, kvaliteti i lokaciji stana, iskoristivosti stambenog prostora, kao i starosti zgrade te visini sredstava koja se osiguravaju za potrebe redovitog održavanja zajedničkih dijelova i uređaja te zgrade.
- (3) Ovisno o platnim mogućnostima obiteljskog domaćinstva najmoprimca, zaštićena najamnina subvencionira se u putem sustava socijalne skrbi u okviru prava na pomoć za podmirenje troškova stanovanja, u skladu s posebnim propisima.
- (4) Zaštićena najamnina ne može biti niža od iznosa sredstava za zajedničku pričuvu, kojeg su suvlasnici zgrade dužni mjesečno izdvajati u odnosu na korisnu površinu stana, uvećanog za 20%.
- (5) Iznimno od odredbe stavka 4. ovoga članka, ako je najmodavac suvlasnik nekretnine čiji vlasnički dio čini više od polovice vrijednosti svih posebnih dijelova zgrade, zaštićena najamnina ne može biti viša od trostrukog iznosa najamnine koji je za određeni stan utvrđen u skladu s propisom iz stavka 1. ovoga članka.

Članak 2.

U članku 31. dodaje se novi stavak 3. koji glasi:

- "(3) U slučaju iz stavka 2. ovoga članka iznos najamnine po m² korisne površine stana može biti najviše deset puta veći od iznosa zaštićene najamnine utvrđene propisom iz članka 7. stavka 1. Zakona o najmu stanova."

Članak 3.

Članak 40. mijenja se i glasi:

- (1) Zaštićenom najmoprimcu najmodavac fizička osoba koji je vlasništvo stana stekao do 5. studenog 1996. godine, odnosno njegovi nasljednici može, pored razloga iz članka 19. Zakona o najmu stanova, otkazati ugovor o najmu stana, odnosno tražiti njegovo iseljenje iz stana i iz razloga ako u taj stan namjerava useliti sam ili namjerava useliti svoje potomke, roditelje ili osobe koje je prema posebnim propisima dužan uzdržavati, pod uvjetom da najmodavac ili osobe koje namjerava useliti u stan nemaju odgovarajuće riješeno stambeno pitanje.
- (2) U smislu odredbe stavka 1. ovoga članka smatra se da stambeno pitanje nije odgovarajuće riješeno ako osoba za koju se traži useljenje nema u vlasništvu drugi stan ili nema pravni položaj zaštićenog najmoprimca ili najmoprimca u stanu u vlasništvu države ili jedinice lokalne samouprave, i da taj stan, obzirom na broj članova domaćinstva i soba ne odgovara uvjetima iz članka 41. Zakona o najmu stanova.
- (3) Radi osiguranja mogućnosti useljenja najmodavca ili drugih osoba u stan, u slučaju iz stavka 1. ovoga članka, jedinica lokalne samouprave je dužna najmoprimcu osigurati drugi odgovarajući stan s pravima i obvezama zaštićenog najmoprimca. Ako najmoprimac sporazumno ne pristane na preseljenje u ponuđeni stan, najmodavac odnosno jedinica lokalne samouprave mogu putem suda tražiti njegovo iseljenje.

(4) Zaštićenom najmoprimcu neće se osigurati drugi stan prema stavku 3. ovoga članka, ako najmoprimac ili njegov bračni drug u vrijeme stupanja na snagu ovoga Zakona imaju na području Republike Hrvatske u vlasništvu useljiv stambeni prostor (kuću ili stan) primjeren za korištenje, ili ako te osobe kao najmoprimci koriste stan u vlasništvu države ili jedinice lokalne samouprave.

(5) Najmoprimac nije dužan iseliti iz stana dok mu najmodavac ne isplati naknadu za vlastita ulaganja kojima je povećao vrijednost stana.

(6) Najmodavac koji je otkupio stan prema odredbama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, kao i njegovi nasljednici, ne mogu otkazati ugovor o najmu stana zaštićenom najmoprimcu, odnosno tražiti njegovo iseljenje iz razloga određenog u stavku 1. ovoga članka."

Članak 4.

Iza članka 40. dodaju se novi članci 40a., 40b. i 40c. koji glase:

"Članak 40a.

(1) Ako jedinica lokalne samouprave u slučaju iz članka 40. stavka 2. Zakona o najmu stanova kupuje odgovarajući stan radi preseljenja zaštićenog najmoprimca, Republika Hrvatska za tu kupnju osigurava bespovratna sredstva (u daljnjem tekstu: subvencija), u iznosu koji odgovara visini 25% etalonske cijene građenja po m² korisne površine stana, utvrđenoj prema članku 5. stavku 1. Zakona o društveno poticanoj stanogradnji ("Narodne novine" br. 109/01).

(2) Pod uvjetima iz stavka 1. ovoga članka subvencija za kupnju osigurava se i zaštićenom najmoprimcu koji koristi stan u vlasništvu fizičke osobe, kao i osobi koja na temelju valjane pravne osnove koristi stan namijenjen za nadstojnika zgrade, odnosno članovima njezine obitelji ako je ta osoba preminula, kada kupuju stan radi iseljenja iz stana u kojem stanuju ili kupuju stan u kojem stanuju. Subvencija se neće osigurati osobama iz članka 40. stavka 3. Zakona o najmu stanova.

(3) Ako jedinica lokalne samouprave ili osobe iz stavka 2. ovoga članka kupuju stan izgrađen u skladu sa Zakonom o društveno poticanoj stanogradnji, sredstva Republike Hrvatske koja se osiguravaju za tu izgradnju, smatraju se subvencijom u smislu odredbe stavka 1. ovoga članka. Vrijednost tih sredstava, pri kupnji stana uz obročnu otplatu priznaje se kupcu, uz njegovo vlastito učešće, kao plaćeni dio cijene.

(4) Osobama iz stavka 2. ovoga članka koje kupuju stan u skladu sa Zakonom o društveno poticanoj stanogradnji za čiju izgradnju jedinica lokalne samouprave osigurava sredstva, na temelju odluke njenog predstavničkog tijela, ta sredstva se mogu odobriti kao bespovratna. Vrijednost tih sredstava, uz subvenciju Republike Hrvatske iz stavka 3. ovoga članka, pri kupnji stana uz obročnu otplatu priznaje se kupcu, uz njegovo vlastito učešće, kao plaćeni dio cijene.

(5) Subvencija prema odredbama ovoga članka osigurava se i bivšim zaštićenim najmoprimcima koji su iseljeni iz stana u vlasništvu fizičke osobe, odnosno za koje je donesena pravomoćna presuda o iseljenju radi useljenja najmodavaca ili drugih osoba iz članka 40. stavka 1. Zakona o najmu stanova, bez osiguranja drugog stana.

Članak 40b.

(1) Zahtjev za subvenciju iz članka 40a. Zakona o najmu stanova podnosi se Agenciji za pravni promet i posredovanje nekretninama (u daljnjem tekstu: Agencija).

(2) Agencija odobrava subvenciju prema redosljedu podnesenih zahtjeva, u skladu s raspoloživim sredstvima, a isplaćuje na temelju ugovora koji Agencija sklapa s kupcem stana. Postupak i način odobravanja i isplate subvencije utvrđuje Upravno vijeće Agencije.

(3) Subvencija se odobrava po m² korisne površine stana koji se kupuje, i to za površinu najviše do 35 m² za jednu osobu, odnosno za svaku daljnju osobu još po 10 m².

(4) Korisnik koji je subvenciju ostvario na temelju neistinitih podataka, dužan je na poziv Agencije ta sredstva vratiti sa zateznim kamatama, obračunatim od dana isplate subvencije. Zbog davanja neistinitih podataka Agencija će o tome obavijestiti Državno odvjetništvo.

Članak 40c.

(1) Sredstva Republike Hrvatske za subvencije iz članka 40a. Zakona o najmu stanova osiguravaju se u državnom proračunu i doznačuju Agenciji.

(2) Sredstva jedinice lokalne samouprave potrebna za osiguranje stanova prema odredbi članka 40. stavka 2. Zakona o najmu stanova, osiguravaju se u proračunu te jedinice. Za te namjene mogu se koristiti i sredstva jedinice ostvarena prodajom stanova prema Zakonu o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo."

Članak 5.

U članku 52. stavak 4. briše se.

Članak 6.

(1) Osoba koja je na dan 5. studenog 1996. godine, na temelju valjane pravne osnove koristila stan namijenjen za nadstojnika zgrade, odnosno ako je ta osoba preminula, član njezine obitelji, stupanjem na snagu ovoga Zakona stječe prava i obveze najmprimca, time da na određeno vrijeme prvih 20 godina od stupanja na snagu ovoga Zakona ima pravni položaj zaštićenog najmprimca. Ugovor o najmu stana ta osoba sklapa s ovlaštenim predstavnikom suvlasnika zgrade.

(2) Osoba koja je do stupanja na snagu Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo (19. lipnja 1991. godine), vlastitim sredstvima uredila zajedničke prostorije u zgradi u društvenom vlasništvu i koristi ih za potrebe vlastitog stanovanja i/ili svoje obitelji, a koja ne ispunjava uvjete za stjecanje vlasništva na tim prostorijama, stupanjem na snagu ovoga Zakona stječe prava i obveze najmprimca, time da na određeno vrijeme prvih 20 godina od stupanja na snagu ovoga Zakona ima pravni položaj zaštićenog najmprimca. Ako je ta osoba preminula to pravo stječe član njezine obitelji. Ugovor o najmu stana sklapa se s ovlaštenim predstavnikom suvlasnika zgrade."

Članak 7.

Zahtjev iz članka 40b. stavka 1. Zakona o najmu stanova podnosi se Agenciji u roku 5 godina od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

Članak 8.

Uredbu o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine ("Narodne novine" br. 40/97) Vlada Republike Hrvatske uskladit će s odredbama ovoga Zakona, u roku od 6 mjeseci od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

Članak 9.

Sredstva Republike Hrvatske za subvencije prema odredbama ovoga Zakona u 2003. godini, osigurati će se u državnom proračunu za 2003. godinu u okviru sredstava predviđenih za provedbu Zakona o društveno poticanoj stanogradnji, i to do 20% tog iznosa.

Članak 10.

Ovaj Zakon stupa na snagu osmoga dana od dana objave u "Narodnim novinama".

V. OBRAZLOŽENJE POJEDINIH ODREDBI PRIJEDLOGA ZAKONA

Uz članak 1.

Ovom odredbom detaljnije se uređuje članak 7. Zakona o najmu stanova u pogledu zaštićene najamnine. Stavak 1. je u cijelosti istovjetan sada važećem stavku 1. istoga članka. Izmjene u stavku 2. su u smislu da se "platne mogućnosti obiteljskog domaćinstva" isključuju kao element za utvrđivanje zaštićene najamnine, jer je predloženim stavkom 3. utvrđeno da se ovisno o tim platnim mogućnostima obiteljskog domaćinstva zaštićena najamnina subvencionira u okviru sustava socijalne skrbi. Time se na određeni način visina zaštićene najamnine definira odvojeno od socijalnog statusa korisnika stana, dok socijalno ugrožene kategorije zbrinjavaju se u okviru sustava socijalne skrbi u skladu s važećim posebnim propisima. Naime, u vrijeme stupanja na snagu Zakona o najmu stanova, subvencioniranje zaštićene najamnine bilo je isključeno iz "pomoći za podmirenje troškova stanovanja" prema propisima o socijalnoj skrbi, ali je isto obuhvaćeno izmjenama i dopunama tog Zakona o socijalnoj skrbi iz 2001. godine (NN br. 59/2001). Prema tom propisu najamnina se subvencionira neovisno o vrsti najamnine, već zavisno o socijalnom statusu osobe - korisnika socijalne skrbi, u okviru "pomoći za podmirenje troškova stanovanja". Današnja visina zaštićene najamnine u pravilu se kreće od najnižeg mjesečnog iznosa od 1,53 kn do oko 2 kn po m² stana, time da se ocjenjuje da je većina tih najamnina utvrđena u najnižem iznosu.

Također, propisuje se da zaštićena najamnina ne može biti niža od iznosa zajedničke pričuve koju za održavanje zajedničkih uređaja i dijelova zgrade plaća vlasnik stana, uvećanog za 20%. To uvećanje je iz razloga što je vlasnik stana - fizička osoba, u skladu s važećim propisima obavezan i poreznoj upravi prijaviti ugovor o najmu stana, odnosno dohodak od tog najma, pa se time pokrivaju troškovi vlasnika proizašli iz potrebe održavanja zgrade (ali ne i stana) i poreza na osnovi toga najma.

Uz članak 2.

U slučaju iz članka 31. stavka 2. kada zaštićeni najmoprimac nema pravo na zaštićenu najminu jer obavlja poslovnu djelatnost u dijelu stana (ne cijelom stanu u kojem i stanuje već samo u jednom dijelu) ili ako ima u vlasništvu kuću ili stan, visina najamnine se u tom slučaju predlaže limitirati na deseterostruki iznos najamnine koji bi se utvrdio za određeni stan prema propisu o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine, jer su danas bez ikakvih kriterija prisutni različiti iznosi tih najamnina koje traže najmodavci.

Uz članak 3.

Ove odredbe odnose se na izmjenu članka 40. Zakona o najmu stanova, jer je Odlukom Ustavnog suda Republike Hrvatske ukinut stavak 2. članka 40. Zakona o najmu stanova, prema kojem je zaštićenom najmoprimcu trebalo osigurati drugi stan, u slučaju ako vlasnik stana želi useliti u vlastiti stan, iz razloga propisanih člankom 21. stavak 1. Zakona. Ovom odredbom utvrđene su stoga mogućnosti i uvjeti prema kojima bi se zaštićenim najmoprimcima trebao osigurati drugi stan.

Uz članak 4.

Ovom odredbom dodaju se iza članka 40. nova tri članka 40a., 40b., 40c., kojima se uređuju pitanja vezana uz pribavljanje stanova za zaštićene najmoprimce i osoba koje koriste stan namijenjen za nadstojnika zgrade, između ostalog i na način da se kod kupnje zamjenskih stanova osiguravaju bespovratna sredstva Republike Hrvatske. Te odredbe su kompatibilne i rješenjima iz Zakona o društveno poticanoj stanogradnji, u kojem je izrijekom propisano da su ti stanovi namijenjeni za prodaju, između ostalog, i radi osiguranja zamjenskih stanova zaštićenim najmoprimcima koji koriste stan u vlasništvu fizičkih osoba kao i osobama koje koriste stan namijenjen za nadstojnika zgrade, te isto tako da te osobe imaju i prvenstvo na kupnju stana, neovisno od načina plaćanja.

Uz članke 5. i 6.

Odredba članka 52. stavka 4. koja se odnosi na osobe koje koriste stan za nadstojnika zgrade briše se, jer se pitanje tih osoba rješava kroz članak 6. stavak 1. ovoga prijedloga zakona.

Odredbom članka 6. stavka 1. uređuje se pravni položaj osoba iz dosadašnjeg članka 52. stavka 4. Zakona o najmu stanova, dakle osoba koje su u vrijeme stupanja na snagu Zakona o najmu stanova koristile stan namijenjen za nadstojnika zgrade. Predlaže se da te osobe stupanjem na snagu ovoga Zakona stječu pravni položaj najmoprimaca, time da bi za vrijeme prvih 20 godina imale prava i obveze zaštićenih najmoprimaca, što podrazumijeva i pravo na plaćanje zaštićene najamnine.

Stavkom 2. uređuje se pravni položaj osoba koje su vlastitim sredstvima, do početka privatizacije stambenog fonda u društvenom vlasništvu, odnosno do stupanja na snagu Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, uredile zajedničke prostorije zgrade za stanovanje, i to na isti način kao i za osobe koje su koristile stan namijenjen za nadstojnika zgrade.

Uz članak 7.

Ovom odredbom određuje se rok do kojeg osobe koje žele ostvariti subvenciju za kupnju stana mogu podnijeti zahtjev za dobivanje te subvencije. Pri tome se ističe da je to samo rok za podnošenje zahtjeva, ali ne i za isplatu subencija, koja će se provoditi i nakon tog roka.

Uz članak 8.

Ovom odredbom propisuje se da će Vlada Republike Hrvatske u određenom roku uskladiti važeću Uredbu o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine (NN br. 40/97) s odredbama ovoga Zakona.

Uz članak 9.

Imajući u vidu moguće vrijeme stupanja na snagu ovoga Prijedloga zakona, propisuju se izvori financiranja za mogućnost njegove provedbe u toj godini donošenja.

Uz članak 10.

Na uobičajeni način određuje se vrijeme stupanja na snagu zakona.

VI. ODREDBE ZAKONA O NAJMU STANOVA (NN br. 91/96) KOJE SE MIJENJAJU

Članak 7.

- (1) Zaštićena najamnina je najamnina koja se određuje na temelju uvjeta i mjerila koje utvrđuje Vlada Republike Hrvatske.
- (2) Uvjeti imjerila iz stavka 1. ovoga članka utvrđuju se ovisno o opremljenosti stana, iskoristivosti stana, troškovima održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, kao i platnim mogućnostima obiteljskog domaćinstva zaštićenog najmoprimca.
- (3) Zaštićena najamnina ne može biti niža od iznosa potrebnog za podmirenje troškova redovitog održavanja stambene zgrade, određenog posebnim propisima.

Članak 31.

- (1) Vlasnik stana i osoba iz članka 30. koja 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.
- (2) Pravo na zaštićenu najamninu nema najmoprimac koji:
 - u dijelu stana obavlja poslovnu djelatnost,
 - ima u vlasništvu useljivu kuću ili stan.

Članak 40.

- (1) Zaštićenom najmoprimcu najmodavac može dati otkaz ugovora o najmu stana i pored razloga iz članka 19. ovoga Zakona, iz razloga:
 - propisanog u članku 21. stavku 1. ovoga Zakona;
 - ako nema rijeđeno stambeno pitanje za sebe i svoju obitelj, a temeljem posebnog propisa ima pravo na stalnu socijalnu pomoć ili ima više od 60 godina.
- (2) Odredba stavka 2. ukinuta Odlukom Ustavnog suda Republike Hrvatske ("Narodne novine" br. 48/98)
- (3) U slučaju iz stavka 1. podstavka 2. ovoga članka jedinica lokalne samouprave, odnosno Grad Zagreb, dužni su najmoprimcu osigurati drugi odgovarajući stan s pravima i obvezama zaštićenog najmoprimca.
- (4) najmodavac, odnosno jedinica lokalne samouprave ili Grad Zagreb, nisu dužni u slučaju iz stavka 2. i 3. ovoga članka osigurati drugi odgovarajući stan najmoprimcu koji ima u vlasništvu useljivi odgovarajući stan na području općine ili grada gdje se nalazi stan u kojem stanuje.
- (5) Najmodavac koji je otkupio stan prema odredbama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo ("Narodne novine" br. 43/92 - pročišćeni tekst, 69/92., 25/93., 48/93., 2/94., 44/94., 58/95. i 11/96), te njegovi pravni sljednici, ne mogu otkazati ugovor o najmu zaštićenom najmoprimcu iz razloga određenih u stavku 1. podstavcima 1. i 2. ovoga članka.

Članak 52.

- (1) Postupci pokrenuti prema odredbama Zakona o stambenim odnosima ("Narodne novine" br. 51/85., 42/86., 22/92. i 70/93.) do stupanja na snagu ovoga Zakona dovršit će se prema tom Zakonu.
- (2) Iznimno od stavka 1. ovoga članka, postupci za iseljenje osoba iz članka 48. ovoga Zakona dovršit će se prema odredbama ovoga Zakona.
- (3) Presuda o iseljenju osoba koje se koriste stanovima u vlasništvu fizičkih osoba na temelju članka 61. stavka 5. Zakona o stambenim odnosima ("Narodne novine" br. 43/92 - pročišćeni tekst, 69/92., 25/93., 48/93., 2/94., 44/94., 58/95. i 11/96) neće se ovršiti dok vlasnik stana toj osobi ne osigura drugi odgovarajući stan na kojem će steći pravi položaj zaštićenog najmoprimca.
- (4) Osobe koje na temelju valjane pravne osnove koriste stan namijenjen za nadstojnika zgrade ne mogu se iseliti do donošenja posebnog propisa.