

VLADA REPUBLIKE HRVATSKE

Zagreb, 27. prosinca 2024.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Predlagatelj:** Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Predmet:** Prijedlog odluke o donošenju Programa mjera za izvršenje 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.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Banski dvori | Trg Sv. Marka 2 | 10000 Zagreb | tel. 01 4569 222 | vlada.gov.hr

* PRIJEDLOG

Na temelju članka 7. stavka 4. 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. (''Narodne novine'', broj 36/24) i članka 30. stavka 1. Zakona o Vladi Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj 150/11., 119/14., 93/16., 116/18., 80/22. i 78/24.), Vlada Republike Hrvatske je na sjednici održanoj \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ godine donijela

**O D L U K U**

**o donošenju** **Programa mjera za izvršenje 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.

Donosi se Programa mjera za izvršenje 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., u tekstu koji je dostavilo Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine aktom, KLASA: 023-01/23-01/105, URBROJ: 531-01-24-90, od 23. prosinca 2024.

II.

Zadužuju se Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine da Program mjera iz točke I. ove odluke sa pripadajućim obrascima objavi na svojim mrežnim stranicama.

III.

Ova Odluka objavit će se u „Narodnim novinama“, a stupa na snagu 1. siječnja 2025.

KLASA:

URBROJ:

Zagreb,

Predsjednik

mr. sc. Andrej Plenković

**O B R A Z L O Ž E NJ E**

Zakon 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. („Narodne novine“, broj 36/24.; dalje u tekstu: Zakon) stupio je na snagu 2. travnja 2024.

Zakonom se 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. a

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).

Zakonom su, po prvi puta, odnosi vezani uz posebnu vrstu „zaštićenog najma“, odnosno uz najam stanova u vlasništvu fizičkih i pravnih osoba koji se nisu mogli otkupiti u skladu s odredbama 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 dopunjavan („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.). Upravo su takvi slučajevi „zaštićenog najma“ tema 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. („Narodne novine“, broj 36/24.) i oni su prvi puta izdvojeni iz Zakona o najmu stanova. Temeljni cilj Zakona izvršenje navedenih presuda Europskog suda i odluke Ustavnog suda tako da se uspostavi novi zakonodavni model koji će biti usklađen s relevantnim sudskim pravnim stajalištima.

Zaštićeni najmoprimci koji nisu predmet navedenih sudskih odluka, odnosno zaštićeni najmoprimci u stanovima u vlasništvu Republike Hrvatske, jedinica lokalne i regionalne (područne) samouprave, ustanova kojima je osnivač Republika Hrvatska ili jedinica lokalne i regionalne (područne) samouprave, kao i zaštićeni najmoprimci u stanovima na kojima je prema posebnim propisima izvršena pretvorba vlasništva, a u kojima zaštićeni najmoprimci nisu iskoristili pravo otkupa iako su imali tu mogućnost i dalje će biti uređeni Zakonom o najmu stanova. Donošenja novog Zakona o najmu stanova kojim bi se konačno i trajno uredili i ti odnosi u planu je u 2025. godini.

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 Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj 85/10. – pročišćeni tekst i 5/14. ‒ Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske; u daljnjem tekstu: Ustav) i Konvencije za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda Vijeća Europe („Narodne novine - Međunarodni ugovori“, broj 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“, broj 99/99., 29/02. i 49/02. - pročišćeni tekst).

Zakonom je ustanovljen novi zakonodavni model usklađen s relevantnim sudskim pravnim stajalištima. Cilj je Zakona i ovoga Programa mjera ispraviti posljedice nepravične 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.

Zakonom je predviđeno da se izvršenja presuda Europskog suda i odluke Ustavnog suda provede u tri faze, i to:

1. u prvoj fazi, koja je započela stupanjem na snagu Zakona, a završila 31. listopada 2024., nadležni ministar donio je pravilnik iz članka 11. Zakona te je nadležno ministarstvo na temelju Zakona i Pravilnika o registru stanova u privatnom vlasništvu u kojima žive zaštićeni najmoprimci („Narodne novine“, broj 47/24.) ustrojilo Registar stanova u privatnom vlasništvu u kojem žive zaštićeni najmoprimci.

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 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 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 Zakona i Programa mjera obeštećuju ovlaštenici prava na naknadu.

Donošenjem i provedbom Zakona i ovoga Programa mjera ispravit će se posljedice nepravične raspodjele socijalnog i financijskog tereta uzrokovanog reformom stambenog zakonodavstva iz 1996. godine na štetu vlasnika stanova. Istodobno, provedba Zakona i ovoga Programa mjera omogućit će zaštićenim najmoprimcima ostvarenje prava na dom.