

Konačni 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) u članku 7. stavku 2. riječi: "troškovima održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, kao i platnim mogućnostima obiteljskog domaćinstva" brišu se, a iza riječi: "iskoristivosti stana," dodaju se riječi "te visini sredstava potrebnih za redovito održavanje te nekretnine, u skladu s načelom pokriva troškova."

Iza stavka 2. dodaje se novi stavak 3. koji glasi:

"(3) Ovisno o platnim mogućnostima obiteljskog domaćinstva najmoprimca, zaštićena najamnina subvencionira se putem sustava socijalne skrbi u okviru prava na pomoć za podmirenje troškova stanovanja, u skladu s posebnim propisima."

Dosadašnji stavak 3. postaje stavak 4., time da se riječ "posebnim" briše, a na kraju rečenice iza riječi: "propisom" dodaju se riječi: "iz stavka 1. ovoga članka".

Članak 2.

Članak 40. mijenja se i glasi:

"(1) Zaštićenom najmoprimcu najmodavac može, pored razloga propisanih člankom 19. Zakona o najmu stanova, otkazati ugovor o najmu stana ako nema riješeno vlastito stambeno pitanje te namjerava useliti u taj stan.

2.) U smislu odredbe stavka 1. ovoga članka smatra se da najmodavac fizička osoba nema riješeno stambeno pitanje ako za potrebe stalnog stanovanja koristi temeljem najma stan u vlasništvu druge fizičke osobe ili zajedno sa zaštićenim najmoprimcem stanuje u istom stanu ili obiteljskoj kući, odnosno ako stanuje u prostoru koji nije primjeren za zdravo stanovanje njegovog obiteljskog domaćinstva, a taj najmodavac ili njegov bračni drug nemaju u vlasništvu drugi useljivi stambeni prostor (stan ili obiteljsku kuću) koji odgovara potrebama njihovog stalnog stanovanja kao mjesta prebivališta.

(3) U slučaju iz stavka 1. ovoga članka, kako bi se najmodavcu omogućilo useljenje u stan, jedinica lokalne samouprave dužna je na zahtjev tog najmodavca osigurati za najmoprimca drugi odgovarajući stan s pravima i obvezama zaštićenog najmoprimca, i to u roku godine dana od dana podnošenja tog zahtjeva.

(4) Na područjima posebne državne skrbi, umjesto jedinice lokalne samouprave iz stavka 3. ovoga članka, drugi odgovarajući stan za zaštićenog najmoprimca osigurava Republika Hrvatska, u okviru stanova za stambeno zbrinjavanje u skladu sa Zakonom o područjima posebne državne skrbi (NN br. 26/03 - pročišćeni tekst). U tom slučaju zahtjev za osiguranje drugog stana najmodavac podnosi Ministarstvu za javne radove, obnovu i graditeljstvo.

(5) Ako najmoprimac sporazumno ne pristane na preseljenje u ponuđeni stan, najmodavac odnosno jedinica lokalne samouprave ili Republika Hrvatska mogu putem suda tražiti njegovo iseljenje. Ti postupci smatraju se hitnim.

(6) Iznimno od odredbe stavka 3. i 4. ovoga članka, jedinica lokalne samouprave, odnosno Republika Hrvatska nije dužna najmoprimcu osigurati drugi odgovarajući stan ako on ili njegov bračni drug imaju u vlasništvu useljivi odgovarajući stambeni prostor (stan ili kuću) na području općine ili grada gdje se nalazi stan u kojem stanuju, odnosno ako su tu nekretninu prodali, darovali ili na bilo koji način otuđili nakon stupanja na snagu Zakona o najmu stanova (5. studenog 1996.).

(7) Najmodavac koji je otkupio stan prema odredbama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, kao i njegovi pravni sljednici, ne mogu otkazati ugovor o najmu stana zaštićenom najmoprimcu iz razloga određenog u stavku 1. ovoga članka.

(8) Najmodavac koji je nakon stupanja na snagu Zakona o najmu stanova kupio stan u kojem stanuje zaštićeni najmoprimac, kao i pravni sljednici tog najmodavca, ne mogu otkazati ugovor o najmu stana zaštićenom najmoprimcu, odnosno tražiti njegovo iseljenje iz razloga određenog u stavku 1. ovoga članka.

(9) Otkazni rok u slučaju iz stavka 1. ovoga članka ne može biti kraći od godinu dana, a najmoprimac nije dužan iseliti iz stana dok mu najmodavac ne isplati naknadu za vlastita ulaganja kojima je povećao vrijednost stana.

Članak 3.

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

"Članak 40a.

(1) Ako zaštićeni najmoprimac koji koristi stan u vlasništvu fizičke osobe kupuje stan radi iseljenja iz stana u kojem stanuje ili kupuje stan u kojem stanuje, za tu kupnju Republika Hrvatska najmoprimcu osigurava bespovratna sredstva (u daljnjem tekstu: subvencija) u iznosu koji odgovara visini 25% etalonske cijene građenja utvrđenoj prema članku 5. stavku 1. Zakona o društveno poticanoj stanogradnji ("Narodne novine" br. 109/01).

(2) Subvencija se odobrava po m² korisne površine stana koji se kupuje, time da se ovisno o broju osoba koje koriste stan u najmu osigurava najviše do površine stambenog prostora iz članka 11. točke 9., podtočke 9.3. Zakona o porezu na promet nekretnina ("Narodne novine" br. 69/97, 26/00 i 153/02).

(3) Uz subvenciju Republike Hrvatske, u slučaju iz stavka 1. ovoga članka jedinica lokalne samouprave može zaštićenom najmoprimcu na njegov zahtjev odobriti i dodatna bespovratna sredstva kao subvenciju za kupnju stana. Uvjete, mjerila i postupak za odobravanje tih sredstava utvrđuje poglavarstvo jedinice lokalne samouprave.

(4) Ako zaštićeni najmoprimac kupuje stan u skladu sa Zakonom o društveno poticanoj stanogradnji, dio javnih sredstava sadržanih u cijeni stana koji pripada Republici Hrvatskoj smatra se subvencijom iz stavka 1. ovoga članka, dok za onaj dio javnih sredstava koji pripada jedinici lokalne samouprave poglavarstvo te jedinice odlučuje u smislu odredbe stavka 3. ovoga članka. Vrijednost tih javnih sredstava kod kupnje stana priznaju se kupcu kao plaćeni dio cijene.

(5) Subvenciju za kupnju stana koju prema odredbama ovoga članka osigurava Republika Hrvatska može ostvariti zaštićeni najmoprimac pod uvjetom da on ili njegov bračni drug nemaju u vlasništvu useljivu kuću ili stan na području Republike Hrvatske, odnosno ako tu nekretninu nisu prodali, darovali ili na bilo koji način otuđili nakon stupanja na snagu Zakona o najmu stanova (5. studenog 1996. godine).

Članak 40b.

(1) Ako jedinica lokalne samouprave za potrebe osiguranja drugog odgovarajućeg stana za zaštićenog najmoprimca kupuje stan, za tu kupnju Republika Hrvatska jedinici osigurava bespovratna sredstva u visini subvencije iz članka 40a. stavka 1. Zakona o najmu stanova, time da kada jedinica lokalne samouprave kupuje stan u skladu sa Zakonom o društveno poticanoj stanogradnji, sredstva Republike Hrvatske sadržana u cijeni stana smatraju se tom subvencijom.

(2) Jedinica lokalne samouprave sredstva potrebna za pribavljanje stanova za zaštićene najmoprimce osigurava u svom proračunu, a za te namjene može koristiti i sredstva ostvarena prodajom stanova prema Zakonu o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo."

Članak 40c.

(1) Zahtjev za subvenciju za kupnju stana koju osigurava Republika Hrvatska podnosi se Agenciji za pravni promet i posredovanje nekretninama (u daljnjem tekstu: Agencija).

(2) Agencija odobrava fizičkim osobama subvenciju za kupnju stana u skladu s raspoloživim sredstvima, prema redoslijedu podnesenih zahtjeva, time da prednost imaju zaštićeni najmoprimci u slučaju iz članka 40. stavka 1. Zakona o najmu stanova. Subvencija se ostvaruje u skladu s ugovorom koji Agencija sklapa s kupcem stana. Postupak odobravanja i način isplate subvencije utvrđuje Upravno vijeće Agencije.

(3) Osoba koja je subvenciju ostvarila na temelju neistinitih podataka, dužna 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.

(4) Sredstva Republike Hrvatske potrebna za pribavljanje stanova za zaštićene najmoprimce osiguravaju se u državnom proračunu."

Članak 4.

U članku 52. stavak 4. briše se.

Članak 5.

(1) Osoba koja je do stupanja na snagu Zakona o najmu stanova na temelju valjane pravne osnove uselila u stan namijenjen za nadstojnika zgrade i u njemu stalno stanuje, stupanjem na snagu ovoga Zakona stječe prava i obveze zaštićenog najmoprimca. Ako je ta osoba preminula, pravni položaj zaštićenog najmoprimca stječe bračni drug, odnosno član obiteljskog domaćinstva koje u vrijeme stupanja na snagu ovoga Zakona koristi taj stan, a kojeg članovi tog domaćinstva sporazumno odrede.

(2) Osobi iz stavka 1. ovoga članka osigurava se subvencija za kupnju stana iz članka 40a. Zakona o najmu stanova, pod istim uvjetima kao i zaštićenom najmoprimcu koji koristi stan u vlasništvu fizičke osobe.

(3) 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 za potrebe vlastitog stanovanja, odnosno stanovanja svoje obitelji, a koja ne ispunjava uvjete iz članka 372. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" br. 91/96, 137/99, 22/00, 73/00 i 114/01), stupanjem na snagu ovoga Zakona stječe prava i obveze zaštićenog najmoprimca.

Ako je ta osoba preminula, pravni položaj zaštićenog najmoprimca stjeće bračni drug, odnosno član obiteljskog domaćinstva koje u vrijeme stupanja na snagu ovoga Zakona koristi taj stan, a kojeg članovi tog domaćinstva sporazumno odrede.

(4) Osobe iz stavka 1. i 3. ovoga članka sklapaju ugovor o najmu stana s predstavnikom suvlasnika zgrade, odnosno upraviteljem kojeg su suvlasnici za to ovlastili. Ako se ugovor ne sklopi u roku od godine dana od stupanja na snagu ovoga Zakona, najmodavac odnosno najmoprimac može od suda tražiti donošenje presude koja će zamijeniti taj ugovor. Ti postupci smatraju se hitnim.

Članak 6.

Subvencija za kupnju stana prema odredbama članka 40a. osigurava se i bivšim zaštićenim najmoprimcima koji su do stupanja na snagu ovoga Zakona iseljeni iz stana u vlasništvu fizičke osobe radi useljenja osoba iz članka 21. Zakona o najmu stanova, odnosno protiv kojih je donesena sudska presuda o iseljenju, bez osiguranja drugog stana.

Članak 7.

Zahtjev iz članka 40c. stavka 1. Zakona o najmu stanova podnosi se Agenciji do 31. prosinca 2007. godine.

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.

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

Konačnog prijedloga zakona o izmjenama i dopunama Zakona o najmu stanova

Razlozi zbog kojih se zakon donosi

Zaštićena najamnina

Sadašnja visina zaštićene najamnine u pravilu nije dostatna niti za pokriće troškova održavanja zgrade, koje troškove snose vlasnici stanova. Najniži iznos zaštićene najamnine sada je utvrđen u iznosu 1,53 kune po m² stana. Međutim, kroz petogodišnje razdoblje naplate te najamnine pokazalo se da su troškovi u vezi s održavanjem zajedničkih dijelova i uređaja zgrade znatno viši od iznosa zaštićene najamnine. Tako vlasnici stanova moraju, uz sredstva prihodovana od najamnine, plaćati još i razliku do iznosa potrebnog za održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade. Uz to, prema važećim poreznim propisima, građani koji su vlasnici stanova u kojima stanuju zaštićeni najmoprimci su i obveznici plaćanja poreza na dohodak na osnovi toga najma, od kojeg u suštini ne ostvaruju neto prihod već samo imaju dodatne troškove.

Zbog toga je neophodno elemente za određivanje zaštićene najamnine urediti na način da se njena visina utvrđuje u skladu s načelom pokrića troškova održavanja te nekretnine. Kako je iznos zaštićene najamnine vrlo nizak (za stan od cca 60 m² zaštićena najamnina iznosi prosječno oko 100 kuna mjesečno), ako zbog platnih mogućnosti korisnik stana istu nebi mogao platiti, predlaže se osiguranje tog iznosa vezati uz sustav socijalne skrbi, koji u okviru važećih propisa predviđa "pomoć radi podmirenja troškova stanovanja" temeljen na socijalnom statusu korisnika socijalne skrbi.

Zaštićeni najmoprimci u stanovima u vlasništvu fizičkih osoba

Ustavni sud Republike Hrvatske svojom Odlukom od 31. ožujka 1998. godine (NN br. 48/98) 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 krajem rujna 1998. godine, jedan broj građana koji su vlasnici stanova pokrenuli 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.

Stanovi namijenjeni za nadstojnika zgrade

Sada važećim Zakonom o najmu stanova, 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 usklađivanja stambenog položaja tih osoba s današnjim sustavom vlasničkopravnih, odnosno najmnih odnosa u stanovanju, ne zadirući pri tome u pravo vlasništva.

Naime, u pogledu vlasničkog pitanja tih stanova, odredbom članka 5. Zakona o vlasništvu na dijelovima zgrade (NN br. 52/73) koji je prestao važiti 1. siječnja 1997. godine stupanjem na snagu Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, "stan za nadstojnika zgrade" izrijeком se svrstavao u zajedničke dijelove zgrade. Budući da prema Zakonu o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo (članak 1.), predmet prodaje uz stan su bili i zajednički dijelovi i uređaji

zgrade, to proizlazi da su vlasnici kupili i odgovarajući zajednički dio zgrade, pa slijedom toga su i stanovi namijenjeni za nadstojnika zgrade došli u novi pravni režim.

Zajedničke prostorije zgrade uređene za stanovanje

Članak 372. važećeg Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima propisuje uvjete pod kojima osobe koje su o svom trošku provele prenamjenu zajedničkih prostorija u zgradi u društvenom vlasništvu u stan, mogu stjeći pravo vlasništva na tim dijelovima nekretnine kao posebnim dijelovima. U slučaju koji se predlaže urediti ovim prijedlogom Zakona, radi se o zajedničkim prostorijama uređenim za stanovanje (spremišta, praonice i sl.), na kojim osobe koje su izvršile to uređenje NE mogu steći pravo vlasništvo temeljem spomenutog članka 372. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Naime, određene osobe su u pravilu iz nužde i često uz pristanak tadašnjih stanara, svojim sredstvima uredile te prostorije za potrebe vlastitog stanovanja, ali ne ispunjavaju zakonske uvjete za stjecanje prava vlasništva iz spomenutog članka 372. Zakona o vlasništvu Te prenamjene "korištenja" prostorija izvršene su prije privatizacije stambenog fonda temeljem Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, pa obzirom da današnji status osoba koje stanuju u tim prostorijama nije pravno definiran, potrebno je urediti njihov pravni položaj u pogledu daljnjeg korištenja istih, pri čemu se ne zadire u pravo vlasništva tog dijela zgrade.

Pitanja koja se rješavaju zakonom

Određuju se uvjeti i slučajevi kada vlasnik stana - najmodavac može otkazati ugovor o najmu zaštićenom najmoprimcu. To su slučajevi kada taj najmodavac nema riješeno stambeno pitanje i zbog toga želi useliti u svoj stan. U tom slučaju zaštićeni najmoprimac ima pravo na osiguranje drugog odgovarajućeg stana, pod propisanim uvjetima. Uz to, predviđena je i mogućnost da zaštićeni najmoprimac sam riješi to pitanje kupnjom stana uz određenu financijsku potporu države i jedinice lokalne samouprave, pri čemu potpora jedinice lokalne samouprave ovisi o samostalnoj odluci njenog poglavarstva.

Uređuje se pravni položaj osoba koji koriste stan namijenjen za nadstojnika zgrade, kao i osoba koje su do početka privatizacije društvenih stanova vlastitim sredstvima uredile zajedničke prostorije u zgradi (spremišta, praonice i sl.) za potrebe vlastitog stanovanja, na način da te osobe stječu prava i obveze zaštićenih najmoprimaca, odnosno pravo na sklapanje ugovora o najmu na neodređeno vrijeme, s plaćanjem zaštićene najamnine.

U pogledu zaštićene najamnine, predlaže se kroz izmjene Uredbe o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine elemente za određivanje te najamnine odrediti prema načelu pokrića troškova redovitog održavanja te nekretnine. Pri tome se socijalno ugrožene osobe, odnosno oni građani koji ne mogu podmirivati niti tu zaštićenu najamninu, subvencioniraju u okviru sustava socijalne skrbi kroz "pomoć za podmirenje troškova stanovanja", na način kako je to određeno važećim propisima o socijalnoj skrbi.

Financijska sredstva potrebna za provođenje zakona i način njihova osiguranja

Više je aspekata u pogledu financijskih pitanja vezanih za provedbu ovoga Zakona. Kao prvo treba spomenuti pozitivnu "prihodovnu" stranu koja se odnosi na vlasnike stanova u kojima najmoprimci plaćaju zaštićenu najamninu, odnosno države i jedinica lokalne samouprave kao vlasnike većeg broja tih stanova. Naime, prijedlogom se predviđa visinu zaštićene najamnine utvrditi u skladu s načelom pokrića troškova. Poznato je da sada najmodavci, uključivo i državu i jedinice lokalne samouprave koji su vlasnici većeg broja stanova, odvajaju znatna sredstva za pokriće razlike između zaštićene najamnine i iznosa zajedničke pričuve najmjenjene za održavanje zajedničkih dijelova zgrade. To se posebice pozitivno treba odraziti na one gradove koji imaju veći broj stanova u svojem vlasništvu, za koje najmoprimci plaćaju zaštićenu najamninu. Predviđenim

novim rješenjem da se visina zaštićene najamnine utvrdi u skladu s načelom pokrića troškova, ti vlasnici stanova neće više trebati osiguravati dodatna sredstva kako bi podmirivali svoje obveze u pogledu redovitog održavanja zajedničkih dijelova zgrade, odnosno plaćati zajedničku pričuvu.

Sredstva Republike Hrvatske potrebna za pribavljanje stanova za zaštićene najmoprimce osiguravala bi se u državnom proračunu. Sredstva potrebna za osiguranje zamjenskih stanova na područjima posebne državne skrbi osiguravala bi se u okviru sredstava za stambeno zbrinjavanje na područjima posebne državne skrbi. Procijenjuje se da broj takvih slučajeva neće biti znatan, posebice u odnosu na opseg tog zbrinjavanja koje se provodi prema Zakonu o područjima posebne državne skrbi.

Sredstva potrebna za izgradnju stanova prema Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji koja bi se kod kupnje stana najmoprimcu odobrila kao bespovratna, već se osiguravaju u okviru toga Zakona, pa slijedom toga neće biti potrebna dodatna sredstva u proračunu za osiguranje tih subvencija. Isto je i kada jedinica lokalne samouprave kupuje stan u okviru POS-a, odnosno i u tom slučaju sredstva Republike Hrvatske smatraju se bespovratnom subvencijom.

Stoga, preostaje osigurati sredstva namijenjena za isplatu tzv. "gotovinskih" subvencija za kupnju stana, ako osoba kupuje stan u kojem stanuje ili kupuje neki drugi "polovni" stan.

Prema podacima Državnog zavoda za statistiku temeljenih na Popisu stanovništva 2001. godine, na područjima izvan područja posebne državne skrbi evidentirano je 6.370 stanova, za koje su se korisnici izjasnili da koriste stan u vlasništvu fizičke osobe sa plaćanjem zaštićene najamnine. Sagledavajući činjenicu da se na područjima posebne državne skrbi za taj isti status izjasnilo korisnika u čak 7.248 stanova, a koji broj bi u odnosu na područja izvan posebne državne skrbi trebao biti gotovo zanemariv, ocijenjuje se da su se osobe koje su bile u privremeno zauzetoj tuđoj imovini izjašnjavale na taj način bez obzira što pravno nisu bile u tom statusu. S tim u vezi treba napomenuti da na tim područjima u vrijeme popisa (travanj 2001. godine) bilo je evidentirano čak 9.217 stambenih jedinica koje su bile privremeno zauzete od drugih osoba.

Slijedom toga proizašlo bi da stanova u vlasništvu fizičkih osoba koje koriste zaštićeni najmoprimci na području Republike Hrvatske nema više od ukupno 7.000, i to zajedno sa tzv. nadstojničkim stanovima kojih prema procjenama udruge stanara ima oko 330.

Ako se pretpostavi da će najviše do 5000 tih stanova, odnosno zaštićenih najmoprimaca koji koriste te stanove kupiti drugi "polovni" stan ili stan u kojemu stanuje (isključen je onaj dio koji će kupiti stan prema Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji za što ne treba osigurati "gotovinsku" subvenciju), to znači da Republika Hrvatska treba osigurati novčana sredstva za isplatu subvencije za oko 4,5 tisuća stanova. Ako bi prosječna površina tako kupljenog stana iznosila oko 65 m², a subvencija po m² stana iznosi u protuvrijednosti 175 EUR, to znači da za te "gotovinske" subvencije trebalo u proračunu osigurati ukupno oko 400 milijuna kuna.

Imajući u vidu da se subvencioniranje planira provoditi u slijedećem razdoblju od oko 6 godina, to bi značilo da u državnom proračunu u tom vremenu treba osigurati godišnje od prosječno oko 67 milijuna kuna na posebnoj proračunskoj poziciji namijenjenoj za suvencioniranje kupnje stana za zaštićenog najmoprimca.

U pogledu sredstava jedinica lokalne samouprave potrebnih za pribavljanje zamjenskih stanova za zaštićene najmoprimce, ista se osiguravaju u proračunu jedinice, time da se za te namjene mogu koristiti i sredstva od prodaje društvenih stanova. Naime, imajući u vidu da je znatno sužen prostor za otkaz ugovora o najmu zaštićenom najmoprimcu, odnosno moguć je samo ako najmodavac nema riješeno stambeno pitanje, te ako nije kupio taj stan nakon stupanja na snagu Zakona o najmu stanova ili nije otkupio društveni stan, procjenjuje se da bi broj tih slučajeva mogao iznositi

sveukupno oko jednu tisuću. Naime, prema podacima ankete udruga vlasnika provedene na ukupno 3009 stanova, nešto preko 80% vlasnika ima drugi vlastiti stan. Prema toj anketi, neriješeno stambeno pitanje najmodavca za koje slučajeve bi jedinica lokalne samouprave trebala najmoprimcu osigurati drugi odgovorajući stan, u slučaju ako najmoprimac sam ne kupi stan uz subvenciju, ima oko 10% vlasnika stanova. Te osobe žive kao podstanari ili u teškim stambenim uvjetima (u podrumu i sl.), odnosno kao sustanari u istom stanu ili obiteljskoj kući zajedno s najmoprimcem.

U vezi s osiguranjem zamjenskog stana za najmodavca, prema prijedogu zakona jedinica lokalne samouprave može osigurati tom najmodavcu i dodatnu subvenciju za kupnju stana. Isto tako ako se na njenom području grade stanovi prema Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji, ta jedinica može i sama kupiti na obročnu otplatu stan, ostvarujući pri tome subvenciju Republike Hrvatske. Imajući u vidu predloženi rok za osiguranje zamjenskih stanova najmodavcu od godinu dana, ocijenjuje se da rješavanje tog pitanja njihovih građana nebi trebalo ugroziti proračune jedinica. Također, uvijek postoji i dodatna mogućnost kreditnog zaduživanja jedinica lokalne samouprave u okviru zakonom propisanih uvjeta, kao i kupnje stanova stambenim kreditom neke poslovne banke uz polaganje založnog prava na toj nekretnini.

Važne okolnosti u vezi s pitanjima koja se uređuju zakonom

Problematika koja se uređuje zakonom je socijalno osjetljiva te za njeno rješavanje su potrebna i sredstva i volja. Imajući u vidu realno raspoloživa javna sredstva, bilo koje rješenje neće u potpunosti zadovoljiti sve interesne skupine i pojedince. Stoga je potrebno pitanje zaštićenih najmoprimaca u stanovima u vlasništvu fizičkih osoba riješiti zajedničkim naporima i centralne i lokalnih vlasti, ali isto tako i uz suradnju samih najmoprimaca i najmodavaca. Obzirom da se radi o tranzicijskom problemu, bilo bi poželjno omogućiti da se to pitanje postupno kroz određeni broj godina u potpunosti riješi, kako to nasljeđe prošlosti nebi više opterećivalo buduće odnose u području stanovanja. Privatizacija nekadašnjeg društvenog stambenog fonda je gotovo u potpunosti završena. Vlasništvo stana kroz otkup pod vrlo povoljnim uvjetima ne može se poistovjećivati s općim pitanjima stambenog zbrinjavanja. U Republici Hrvatskoj postoji još uvijek ogromna potreba za stambenim zbrinjavanjem raznih kategorija građana, uključivo i mladih obrazovanih ljudi kojima treba omogućiti da riješe svoje stambeno pitanje. Ali omogućiti ne znači istovremeno i svima osigurati stan, jer to jednostavno niti u najrazvijenijim zemljama nije moguće. U pogledu stambenog zbrinjavanja evidentno sve grupe građana nisu u istom položaju, a nažalost im niti vlasti ne mogu svima osigurati odgovarajuće stanove. Stoga je potrebno iznaći takva rješenja koja će u okviru cjelokupnog sustava doprinijeti razvoju stanovanja i otvoriti perspektive u pogledu stambenog zbrinjavanja svih građana Republike Hrvatske.

OBRAZLOŽENJE POJEDINIH ODREDBI KONAČNOG PRIJEDLOGA ZAKONA

Uz članak 1.

Ovim člankom mijenja se članak 7. stavak 2. Zakona o najmu stanova, na način da se "platne mogućnosti obiteljskog domaćinstva" isključuju kao element za utvrđivanje zaštićene najamnine, dok se istovremeno predloženim novim stavkom 3. propisuje 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 ocijanjuje da je većina tih najamnina utvrđena u najnižem iznosu, koji u pravilu ne pokriva niti troškove održavanja zajedničkih dijelova zgrade.

Sadašnja odredba stavka 3. postaje stavak 4. . Ta odredba propisuje se da zaštićena najamnina ne može biti niža od iznosa potrebnog za podmirenje troškova redovitog održavanja stambene zgrade, određenog posebnim propisom. Ali kako taj iznos nije definiran niti jednim posebnim propisom, predlaže se taj minimalni iznos najamnine odrediti Uredbom o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine.

Uz članak 2.

Ove odredbe odnose se na izmjenu cijelog članka 40. Zakona o najmu stanova, kojima se propisuju uvjeti za otkaz ugovora o najmu zaštićenom najmoprimcu te pitanja u vezi s pravima i obvezama u vezi osiguranja drugog stana za tog najmoprimca.

Uz članak 3.

Ovom odredbom dodaju se iza članka 40. nova tri članka 40a., 40b., 40c., kojima se uređuju pitanja vezana uz pribavljanje stanova za zaštićene najmoprimce.

Člankom 40a. uređuju se pitanja u vezi sa subvencijama za kupnju stana kada zaštićeni najmoprimci kupuju stan, na način da Republika Hrvatska za te namjene osigurava najmoprimcu određena bespovratna sredstva. 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.

Člankom 40b. uređuju se pitanja subvencioniranja jedinice lokalne samouprave ako jedinica kupuje stan radi preseljenja zaštićenog najmoprimca. Uz to određuju se izvori financiranja jedinice lokalne samouprave u vezi s pribavljanjem stanova za zaštićene najmoprimce.

Člankom 40c. uređuje se provedba subvencioniranja kupnje stana za zaštićenog najmoprimca od strane Republike Hrvatske, na način da operativne poslove u vezi s tim subvencioniranje provodi Agencija za posredovanje i promet nekretnina (APN) koja je istovremeno i prodavatelj stanova prema Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji. To rješenje ocijanjuje se primjerenim jer se tako objedinjuje prodaja i subvencioniranje kod kupnje stana prema tom Zakonu. Uz to, propisuju se izvori sredstava koje Republika Hrvatska osigurava za pribavljanje stanova za zaštićene najmoprimce.

Uz članak 4.

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 5. konačnog prijedloga zakona.

Uz članak 5.

Odredbom 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, na način da te osobe stupanjem na snagu ovoga Zakona stječu pravni položaj zaštićenih najmoprimaca, odnosno stječu pravo na sklapanje ugovora o najmu na neodređeno vrijeme s plaćanjem zaštićene najamnine. Stavkom 2. propisuje se da se tim osobama osigurava subvencija za kupnju stana pod istim uvjetima kako i zaštićenim najmoprimcima koji koriste stanove u vlasništvu fizičkih osoba.

Stavkom 3. uređuje se pravni položaj osoba koje su vlastitim sredstvima do stupanja na snagu Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, uredile zajedničke prostorije zgrade za svoje stanovanje, a koje ne ispunjavaju uvjete za stjecanje prava vlasništva iz članka 372. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Njihov pravni položaj u vezi s korištenjem tih prostorija, stupanjem na snagu ovoga zakona bio bi istovjetan pravnom položaju osoba koje koriste stan namijenjen za nadstojnika zgrade iz stavka 1. ovoga članka.

Uz članak 6.

Ovom prijelaznom odredbom uređuje se da zaštićeni najmoprimci koji su, nakon što je ukinuta odredba članka 40. stavka 2. Zakona o najmu stanova, iseljeni iz stana u vlasništvu fizičke osobe bez osiguranja drugog stana imaju pravo na subvenciju za kupnju stana, pod istim uvjetima kao i drugi zaštićeni najmoprimci.

Uz članak 7.

Ovom odredbom određuje se rok do kojeg se može podnijeti zahtjev za subvenciju za kupnju stana koju osigurava Republika Hrvatska. Pri tome se ističe da je to samo prekluzivan rok za podnošenje zahtjeva, ali ne i za isplatu subvencija, koja se može 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.

Na uobičajeni način određuje se vrijeme stupanja na snagu zakona.

Razlike između rješenja koja se predlažu u odnosu na rješenja iz Prijedloga zakona, s razlozima zbog kojih su te razlike nastale

U odnosu na rješenja iz Prijedloga zakona ovim prijedlogom utvrđena su nova rješenja i to:

- Najniži iznos zaštićene najamnine ne određuje se Zakonom, već se pitanja u vezi te najamnine namjerava cjelovito urediti kroz Uredbu o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine.
- Mogućnost najmodavca za otkaz ugovora o najmu zaštićenom najmoprimcu je sužena, odnosno otvorena je u slučaju ako najmodavac nema riješeno vlastito stambeno pitanje, te namjerava useliti u taj stan. Isto tako mogućnost otkaza je sužena na način da najmodavci koji su kupili stan sa zaštićenim najmoprimcem (nakon stupanja na snagu Zakona o najmu stanova), ne mogu dati otkaz ugovora o najmu tom najmoprimcu iz razloga što nemaju riješeno stambeno pitanje. Naime, te osobe su de facto kupile neuseljiv stan, jer su uvjeti toga najma (zaštićenog) u vrijeme kupnje su u vrijeme kupnje već bili uređeni Zakonom, uključivo i način utvrđivanja visine zaštićene najamnine, pa su bili upoznati što i pod kojim uvjetima kupuju. Proizlazi zaključak da kupnjom tog stana evidentno nisu imali namjeru rješavati svoje stambeno pitanje.
- U pogledu osiguranja drugog odgovarajućeg stana za zaštićenog najmoprimca u slučaju otkaza ugovora o najmu stana, na područjima posebne državne skrbi tu obvezu preuzima Republika Hrvatska.

- Subvencije koja se osigurava za kupnju stana zaštićenom najmoprimcu po m² korisne površine ne ograničava se više po osobi na 35 + 10 m² stambene površine, već se prema novom rješenju ta površina za koju se odobrava subvencija limitira najviše do stambene površine propisane Zakonom o porezu na promet nekretnina koja se primjenjuje kod oslobođenja od plaćanja tog poreza kada građani kupuju prvi stan radi rješavanja vlastitog stambenog pitanja. Time je de facto površina stana čija kupnja se subvencionira povećana za prosječno 20-tak m². Subvencija za kupnju stana odobrava se u određenom iznosu po m² stana kupljenog stana, a gdje, koliki i kakav stan će najmoprimac kupiti ovisi isključivo o njegovom osobnom izboru.
- Osobe koje koriste stan za nadstojnika zgrade, te osobe koje su prenamjenile zajedničke prostorije u zgradi za stanovanje, stječu prava i obveze zaštićenih najmoprimaca na neodređeno vrijeme, a ne na rok od 20 godina kako je to bilo predloženo Prijedlogom zakona u prvom čitanju.
- Novina je da je produžen rok za otkaz ugovora o najmu stana iz razloga ako najmodavac nema riješeno stambeno pitanje te namjerava useliti u taj stan, i to na godinu dana. Takvo rješenje povezano je s obvezom jedinice lokalne samouprave, odnosno Republike Hrvatske da u roku godine dana od podnošenja zahtjeva najmodavca osigura drugi stan, radi preseljenja zaštićenog najmoprimca, odnosno ostvarivanja mogućnosti da najmodavac useli u svoj stan.
- Utvrđena je mogućnost da zaštićenom najmoprimcu koji kupuje stan radi iseljenja iz stana u kojem stanuje ili kupuje stan u kojem stanuje, na njegov zahtjev jedinica lokalne samouprave odobri dodatna bespovratna sredstva, uz subvenciju Republike Hrvatske. Naime, sagledavajući eventualnu mogućnost otkaza ugovora o najmu stana tom zaštićenom najmoprimcu, te potencijalnu obvezu jedinice lokalne samouprave da tom najmoprimcu osigura drugi stan, lokalna vlast treba procijeniti da li joj je ekonomski opravdanije da najmoprimcu osigura jedan dio sredstava za kupnju njegovog vlastitog stana, ili joj je prihvatljivije, u slučaju ako nema raspoloživog stambenog prostora da sama (jedinica) kupi stan radi davanja istog u najam zaštićenom najmoprimcu.

Prijedlozi i mišljenja koji su bili dani na prijedlog zakona, a koje predlažatelj nije prihvatio, s razlozima zbog kojih ti prijedlozi nisu prihvaćeni

- U vezi s problematikom zaštićenih najmoprimaca koji koriste stanove u vlasništvu fizičkih osoba nisu prihvaćeni slijedeći prijedlozi:
 - da se najmoprimcima omogućiti otkup stanova prema Zakonu o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, a da se vlasniku isplati naknada u visini tržišne vrijednosti;
 - da se zaštićenom najmoprimcu osigura drugi novi stan s pravom na otkup pod povoljnijim uvjetima, a vlasniku vrati u posjed njegov stan.

Obrazloženje

Za sagledavanje pravnog položaja zaštićenih najmoprimaca koji koriste stan u vlasništvu fizičkih osoba i njihovih najmodavaca, ocjenjuje se potrebnim ukazati na neke bitne okolnosti. U pravilu se ne radi o stanovima koji su nekada bili oduzeti, pa potom vraćeni bivšim vlasnicima. Velika većina tih stanova oduvijek bila privatno vlasništvu, te se ne radi o stanovima s "bivšim" vlasnicima već o stanovima na kojima je oduvijek, odnosno i prije i sada, u zemljišnim knjigama bilo upisano vlasništvo određene fizičke osobe nad tom nekretninom. Ti stanovi nikada nisu bili društveno vlasništvo, te nad njima je uvijek postojao kontinuitet vlasništva fizičke osobe, ali u bivšem socijalističkom sustavu istovremeno dodijeljeno i stanarsko pravo za određenog korisnika tog stana. Pri tome treba imati u vidu članak 50. Ustava Republike Hrvatske ("Narodne novine" - br. 41/01 - pročišćeni tekst) prema kojoj odredbi "Zakonom je moguće u interesu Republike Hrvatske ograničiti ili oduzeti vlasništvo, uz naknadu tržišne vrijednosti".

Izuzetak su bivši konfiscirani stanovi te mali broj nacionaliziranih koje stanari nisu otkupili, a koji su temeljem Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine vraćeni bivšim vlasnicima. Broj stanova koji su s naslova dekonfiskacije i denacionalizacije ušli u krug stanova u vlasništvu fizičkih osoba koje koriste zaštićeni najmoprimci, ocjenjuje se vrlo malim u odnosu na one na kojima je oduvijek postojao kontinuitet vlasništva građana.

U tranzicijskim procesima privatizacije u svim bivšim socijalističkim zemljama, suština privatizacije je privatizirati društveno vlasništvo, a ne kroz otkup stanova transformirati određene institute tog socijalističkog sustava, u konkretnom slučaju institut stanarskog prava. Poznato je da se društveno vlasništvo "kolokvijalno" definiralo kao "svačije i ničije", te je i srž privatizacije u određivanju vlasnika, koji slijedom svojih vlasničkih prava ima određena prava ali i obveze, što je uostalom i određeno Ustavom Republike Hrvatske.

To što se stan u nekadašnjem društvenom vlasništvu koristio prvenstveno kroz institut stanarskog prava, karakteristika je tog bivšeg socijalističkog sustava. Sama činjenica da se stanarsko pravo moglo steći i na stanu u privatnom vlasništvu je samo jedan od specifikuma tog bivšeg sustava, kojim se na određeni način i omalovažavalo pravo vlasništva. Naime, iz toga proizlazi da je to stanarsko pravo bilo i "jače" od vlasničkog prava.

To je na neki način imalo i posljedicu s psihološkog aspekta na tumačenje tog prava od strane različitih osoba i interesnih skupina, koji ga još i danas pokušavaju u gledištima izjednačiti s vlasništvom, smatrajući da se u okviru stanarskog prava de facto steklo i pravo vlasništva. Pri tome se "pravo na dom" ne može i nikako ne smije izjednačavati s pravom vlasništva.

Ta razlika je vidljiva i iz Ustava Republike Hrvatske, u kojemu prema odredbi članka 34. stavka 1. (citirano) "Dom je nepovrediv", dok člankom 48. stavkom 1. (citirano) "Jamči se pravo vlasništva."

U pogledu iznijetog prijedloga da svi zaštićeni najmoprimci moraju dobiti pravo na otkup stanova prema Zakonu o prodaji stanova..., iz razloga što (citirano) "*svi zaposleni u socijalizmu nakon određenog broja godina svoga radnog staža tj. odvajanja u te stambene fondove, kojima su se gradili novi stanovi temeljem pozitivnih propisa, dobivali su stanarsko pravo, tj. mogućnost da dođe do društvenog stana*", brojke govore da ta trdnja jednostavno ne stoji. Naime, u bivšoj državi su svi zaposleni izdvajali tzv. stambeni doprinos, a samo oko petina građana je dobila stan sa stanarskoim pravom, a daleko od toga da su svi bili i blizu mogućnosti da dođu do tog društvenog stana. Poistovjećivanje stanarskog prava s društvenim stanom nije odgovarajuće, obzirom da se u konkretnom slučaju upravo radi o stanovima na kojima je postojalo stanarsko pravo, a koji nisu bili društveno već privatno vlasništvo.

Pri tome se postavljaju i dva osnovna prijevorna pitanja vezana uz prije citiranu odredbu članka 50. stavka 1. Ustava Republike Hrvatske. Prvo prijevorno pitanje je definiranje interesa Republike Hrvatske, dok je drugo pitanje neizbježan problem sredstava, koji ne treba posebno obrazlagati.

Mišljenje da bi bilo svrsishodnije zaštićenom najmoprimcu osigurati novi stan sa pravom otkupa uz povoljnije uvjete, a vlasniku vratiti stan, ima određene pozitivne elemente jer se time ne zadire u pravo vlasništva. No i u tom slučaju pitanje je da li je to moguće, koliko to košta i tko to plaća. Više ne postoji tzv. stambeni doprinos koji su izdvajali svi zaposlenici u bivšoj državi. Državni proračun se alimentira iz različitih vrsta poreznih i drugih davanja, pa bi to značilo da taj trošak snose svi porezni obveznici. Kao što je već rečeno, poznato je da je svega oko 20% građana Republike Hrvatske imalo tu pogodnost da dobije društveni stan sa stanarskim pravom, te da isti otkupi po vrlo povoljnim uvjetima. Ipak, većina od oko 80% građana samostalno je rješavala svoje stambeno pitanje. Time se postavlja pitanje - da li još jednom "svi" moraju snositi financijski teret da bi samo neki dobili određenu pogodnost stjecanja vlasništva stanova. I izgradnja novih stanova košta najmanje koliko su minimalni troškovi njihove proizvodnje, te se ta cijena ispod određene granice ne može više. Ako bi se iz državnog proračuna obeštetilo vlasnike naknadom tržišne vrijednosti, odnosno alternativno izgradilo za zaštićene najmoprimce drugi stan s mogućnošću povoljnog otkupa, s naslova takvog rješenja to bi "grubo" značilo da s financijskog aspekta, gledano

pojednostavljeno u prosjeku, svakog građanina Republike Hrvatske to rješenje bi "teretio" s gotovo tisuću kuna po osobi. Sagledavajući s druge strane, taj teret poreznih obveznika kroz proračun bi se realizirao prvenstveno iz razloga da se određenom užem krugu osoba omogući stjecanje vlasništva na stanovima, odnosno vrlo povoljan otkup po puno nižoj cijeni u odnosu na tržišnu.

U vezi s pitanjem jednakosti stanarskog prava, cijeni se da je neophodno imati u vidu obrzložene Ustavnog suda Republike Hrvatske koji je u tom pogledu vrlo jasno izrekao svoje stajalište u svojoj Odluci donesenoj 31. ožujka 1998., a koja je objavljena u "Narodnim novinama br. 48/98.

- U vezi sa korisnicima stanova koji su namijenjeni za nadstojnika zgrade, kao i osobama koje su vlastitim sredstvima uredile zajedničke prostorije u zgradi za stanovanje, ne prihvaća se prijedlog da se tim osobama omogući otkup stanova prema Zakonu o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo.

Obrazloženje:

U svezi s problematikom nadstojničkih stanova, skrećemo pozornost na prije važeći Zakona o vlasništvu na dijelovima zgrade (NN br. 52/73), odredbu njegovog članka 5. koja je izrijekom "stan za nadstojnika zgrade" svrstavala u zajedničke dijelove zgrade. Taj Zakon prestao je važiti stupanjem na snagu Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 91/96) dana 1. siječnja 1997. godine, pa slijedom toga proizlazi da su ti stanovi zajednički dio zgrade.

Uz to, Zakonom o stambenim odnosima (NN br. 51/86, 42/86, 22/92 i 70/93) koji je stavljen izvan snage donošenjem Zakona o najmu stanova (NN br. 91/96), nadstojnički stanovi su se prema odredbi članka 8. stavka 3. smatrali stanovima za službene potrebe na kojima se nije moglo steći stanarsko pravo, već su bili vezani uz obavljanje posla, a njihovo korištenje te prava i obveze u svezi istih uređivali su se putem ugovora o najmu stana.

Odredba članka 1. stavka 1. Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, koji je donesen u lipnju 1991. godine, izrijekom propisuje da se stan kupuje "zajedno sa zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade", pa je otkupom tih stanova kupljen i odgovarajući zajednički dio zgrade.

Slijedom rečenog, evidentno je da se radi o pitanju vezanom uz titular vlasništva stanova namijenjenih za nadstojnika zgrade, no imajući u vidu gore spomenute odredbe te njihov pravni slijed, proizlazi da su ti stanovi zajednički dio zgrade. Imajući u vidu da ti stanovi nesporno nisu više društveno vlasništvo, a niti vlasništvo države ili jedinice lokalne samouprave, ocijenjuje da se predložena prodaja nadstojničkih stanova prema Zakonu o prodaji stanova... nebi bila prihvatljivo rješenje.

U pogledu prijedoga u vezi sa prodajom zajedničkim prostorijama zgrade koje su adaptirane za stanovanje, radi se o prostorijama uređenim za stanovanje, a na kojima osobe koje su izvršile tu adaptaciju ne mogu steći pravo vlasništvo temeljem članka 372. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Naime, članak 372. tog Zakona propisuje uvjete pod kojima se nad posebnim dijelovima zgrade nastalim prenamjenom, nadogradnjom, prigradnjom ili nadogradnjom može steći pravo vlasništva. Te uređene zajedničke prostorije su uglavnom prijašnja spremišta za drva, praonice rublja i sl., a koje su određene osobe vlastitim sredstvima, u pravilu iz nužde i često uz pristanak tadašnjih stanara, adaptirale 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 vrijeme njihovog preuređenja bile u društvenom vlasništvu, a na kojem dijelovima zgrade se u pravilu nije moglo steći vlasništvo po fizičkoj osobi. Nekadašnji nositelji stanarskog prava koji su kasnije otkupili stanove, na zajedničkim prostorijama su prije otkupa imali samo pravo korištenja, ali ne i pravo vlasništvo. Do početka privatizacije društvenih stanova te zgrade su bile društveno vlasništvo, a tek Zakonom o prodaji

stanova... kao što je već rečeno, izrijekom je propisano da se uz stan kupuje i zajednički dio zgrade. Međutim kako su te zajedničke prostorije već bile preuređene za stanove, to su kupci stanova u vrijeme njihova otkupa znali da su te zajedničke prostorije dobile novi kvalitet, odnosno da su bile pretvorene u prostor za stanovanje.

Budući da Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima propisuje kada se nad tim dijelovima zgrade može steći vlasništvo, to se prijedlog za prodaju tih "prostorija" prema Zakonu o prodaji stanova... ocijenjuje neprihvatljivim. No, obzirom na činjenično stanje da pravni status osoba koji i danas koriste te prostorije nije pravno određen, te da su u tijeku i sudski postupci za njihovo iseljenje, ocijenjuje se neophodnim na predloženi način urediti njihov pravni status u pogledu daljnjeg korištenja tih prostorija.

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 i mjerila 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 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 riješeno 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 izvršiti dok vlasnik stana taj 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.

DOPUNSKI MATERIJAL VEZAN UZ DINAMIKU I IZNOS POTREBNIH SREDSTAVA, PO GODINAMA I GRUPAMA KORISNIKA NAMIJENJENIH SUBVENCIONIRANJU KUPNJE STANOVA - IZVRŠENJE ZAKLJUČKA HRVATSKOGA SABORA

Hrvatski sabor je kod prihvaćanja Prijedoga zakona u prvom čitanju zaključkom obvezao Vladu Republike Hrvatske da do rasprave o Konačnom prijedlogu Zakona u Hrvatskom saboru, izradi i dopunski materijal u kojem će biti predložena dinamika i iznos potrebnih sredstava, po godinama i grupama korisnika, namjenjenih subvencioniranju kupnje stanova u skladu s tim prijedlogom.

Podaci o broju stanova

U pogledu broja stanova koje koriste zaštićeni najmoprimci, a koji su u vlasništvu fizičkih osoba, zatraženi su detaljniji podaci od Državnog zavoda za statistiku, odnosno podaci po općinama i gradovima, te broju osoba i kućanstava koje koriste te stanove.

Popisom stanovništva 2001. godine evidentirani su stanovi čiji korisnici su se izjasnili da "koriste stan u privatnom vlasništvu sa zaštićenom najamninom", a što ne mora istovremeno značiti da se isključivo radi o zaštićenim najmoprimcima u privatnim stanovima (osobe koje su u vrijeme stupanja na snagu Zakona o najmu stanova imale stanarsko pravo). Pri tome treba imati u vidu i da prema Zakonu o najmu stanova više kategorija korisnika stanova plaća zaštićenu najmninu (članak 8. Zakona), a da s druge strane svi zaštićeni najmoprimci i ne moraju plaćati zaštićenu najmninu (članak 31. Zakona). Ukratko, zaštićena najmnina ne podrazumijeva da se istovremenu radi o zaštićenom najmoprimcu i obrnuto, ali to pravilo ipak obuhvaća većinu slučajeva.

Prema podacima Državnog zavoda za statistiku dobivenih iz Popisa stanovništva 2001. godine, korisnici ukupno 12.080 stanova u Republici Hrvatskoj izjasnilo se da "koriste stan u privatnom vlasništvu sa zaštićenom najamninom". Podrobnijom analizom podataka koji su dani po gradovima i općinama, uočeno je da i na područjima koja su bila okupirana u Domovinskom ratu postoji ogroman broj tih stanova, a u osnovi tamo nebi ni trebalo biti tih najmoprimaca u privatnim stanovima, izuzev možda samo nekih pojedinačnih slučajeva. To su primjerice podaci: u Kninu 1.051 stan; u Petrinji 449 stanova; u Krnjaku 137 stanova; u Vojniću 183 stanova; u Okučanima 277 stanova; u Gračacu 396 stanova; u Sunji 449 stanova; u Hrvatskoj Dubici 237 stanova itd. Slijedom toga, dobivene brojke su komparirane s podacima o zauzetoj privatnoj imovini s kojima raspolaže Uprava za prognanike, povratnike i izbjeglice Ministarstva za javne radove, obnovu i graditeljstvo. Prema tim podacima, u vrijeme popisa stanovništva u travnju 2001. godine, na područjima posebne državne skrbi bilo je evidentirano kao zauzeta privatna imovina ukupno 9.217 objekata odnosno stambenih jedinica, dok je u cijeloj Republici Hrvatskoj u to vrijeme taj broj iznosio ukupno 9.960 stanova ili kuća. Nametnuo se zaključak da kod provedbe Popisa stanovništva 2001. godine, osobe koje su zauzele, odnosno koristile tuđu privatnu imovinu, u pogledu statusa korištenja tih stambenih jedinica evidentno su se izjašnjavale kao "najmoprimci u privatnom stanu sa zaštićenom najamninom".

Slijedom tog zaključka su sa spomenutog popisa Državnog zavoda za statistiku svi stanovi koji se nalaze na područjima posebne državne skrbi isključeni, tako da je izvan područja posebne skrbi preostalo ukupno 6.370 stanova, koji bi mogao predstavljati realniji podatak. I u tom broju stanova, a obzirom da neke JLS samo u jednom dijelu potpadaju pod područja posebne državne skrbi (npr. Karlovac, Zadar, Sisak, Daruvar, Dubrovnik) cijeni se da je moguće da se jedan manji broj odnosi i na "privremeno zauzetu privatnu imovinu".

Kada se navedenom broju od 6.370 stanova izvan područja posebne državne skrbi doda oko 330 tzv. nastojničkih stanova (procjena udruge), te procijenjenih oko 300 stanova na područjima posebne državne skrbi (treba imati u vidu da ta područja ne obuhvaćaju samo bivša okupirana

područja), ocijenjuje se da danas na području Republike Hrvatske broj tzv. privatnih stanova u kojima stanuju zaštićeni najmoprimci, zajedno s nadstojničkim stanovima trebao bi iznositi ne više od ukupno 7.000 stanova.

U privitku se daje tablica s podacima dobivenim od Državnog zavoda za statistiku, iz koje je vidljiv broj tih stanova, korisnika i kućanstava, za područja Republike Hrvatske koja su izvan područja posebne državne skrbi. Podaci su iskazani po pojedinim gradovima i općinama u kojima je broj tih stanova 20 i veći, dok su za ostale jedinice lokalne samouprave dani kumulativni podaci.

U namjeri da se dobiju neki konkretni podaci vezani za statusna pitanja korisnika stanova i vlasnika, udrugama stanara i udrugama vlasnika stanova bio je upućen i odgovarajući anketni obrazac. Slijedom tog upita, udruge stanara u svojim pismima iznosile su njihova već poznata stajališta u pogledu traženja otkupa stanova prema Zakonu o prodaji stanova..., dok su jedini konkretni podaci (koji su i traženi) dobiveni od udruga vlasnika (zajednički podaci SUVLAH-a i Udruga vlasnika nekretnina RH). Znakovito je da u brojčanim podacima o predmetnim stanovima ne postoje velika odstupanja između podataka Državnog zavoda za statistiku i podataka koje su anketom iznijele spomenute Udruge. Ističe se da su podaci prikupljeni na temelju spoznaja vlasnika stanova, i kao takvi ne predstavljaju službene podatke, ali mogu poslužiti kao informacija radi šireg sagledavanja problematike predmetnih stanova.

U nastavku se daju podaci dobiveni od spomenutih udruga vlasnika nekretnina (SUVLAH-a i Udruga vlasnika nekretnina RH) koji su iznijeti na temelju njihovih saznanja, i to kako slijedi

Podaci dobiveni od udruga vlasnika nekretnina

I. Podaci o stanovima u vlasništvu fizičkih osoba koje koriste zaštićeni najmoprimci

- | | | | |
|--|-------------|----------------------------|------------|
| ➤ Ukupan broj stanova obrađenih anketom: | ukupno | 3.009 stanova | |
| ➤ Površina stanova obuhvaćenih anketom: | ukupno | 274.904 m ² | |
| - prosječna korisna površina po stanu | prosječno | 91,36 m ² /stan | |
| ➤ Sobnost stanova obuhvaćenih anketom: | ukupno | 8.337 soba | |
| - prosječno soba po stanu | prosječno | 2,77 soba/stan | |
| ➤ Lokacija stanova | | | |
| - uži centar grada / općine | ukupno | 2.257 stanova | |
| - širi centar grada / općine | ukupno | 602 stana | |
| - rubni dio grada / općine | ukupno | 150 stanova | |
| ➤ Stanovi se nalaze na području grada/ općine | | | |
| - Zagreb | 1.942 stana | - Varaždin | 4 stana |
| - Split | 494 stana | - Dubrovnik | 28 stanova |
| - Osijek | 78 stanova | - Pula | 27 stanova |
| - Rijeka | 299 stanova | - Zadar | 9 stanova |
| - Šibenik | 62 stana | - Sisak | 4 stana |
| - Karlovac | 59 stanova | - Bjelovar | 3 stana |
| ➤ Ugovor o najmu stana | | | |
| - sklopljen između najmodavca i najmoprimca | | za 1.431 stanova | |
| - rješenje suda zamjenjuje ugovor | | za 104 stana | |
| - ugovor o najmu nije sklopljen, a nije ni postupak na sudu | | za 218 stanova | |
| - u tijeku je sudski spor radi najamnine | | za 686 stanova | |
| - u tijeku je sudski spor radi poremećenih odnosa sustanara | | za 256 stanova | |
| - u tijeku je sudski spor – vlasnik treba stan za sebe i obitelj | | za 314 stanova | |

II. Podaci o vlasnicima stanova koje koriste zaštićeni najmoprimci

- | | | |
|--|-----------|---------------|
| ➤ Ukupno stanova čiji vlasnici su obuhvaćeni anketom | za ukupno | 3.009 stanova |
| ➤ | | |
| ➤ | | |

-
-
-
- Od ukupnog broja stanova obuhvaćenih anketom, njihovi vlasnici su:

- izvorni vlasnici ili njihovi nasljednici za	2.651 stanova
- vlasnici koji su taj stan kupili kao neuseljiv	271 stanova
- stan kupljen prije 5. studenog 1996.	196 stanova
- stan kupljen poslije 5. studenog 1996.	75 stanova
- stan je vraćen temeljem Zakona o naknadi za imovinu oduzetu u vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine (dekonfiskacija)	87 stanova
- Stambeni status vlasnika stanova:

- vlasnik je kupio društveni stan prema Zakonu o prodaji stanova...	32 vlasnika
- vlasnik (najmodavac) ima drugi stan u kojem stanuje	2.407 vlasnika
- vlasnik je najmoprimac (podstanar) u privatnom stanu	31 vlasnika
- vlasnik koristi stan kao zaštićeni najmoprimac	29 vlasnika
- vlasnik živi s rodbinom – koristi stan na osnovi srodstva s vlasnikom ili najmoprimcem	48 vlasnika
- vlasnik živi u inozemstvu, uključivo i države bivše SFRJ	152 vlasnika
- vlasnik živi u teškim stambenim uvjetima (podrum, garaža i sl.)	7 vlasnika
- vlasnik živi u sutanarskim odnosima u stanu ili obiteljskoj kući	256 vlasnika
- vlasnik živi u stanu u kojem je suvlasnik samo jednog dijela stana	47 vlasnika

Napomena:

Podaci bez obzira na broj osoba koji su vlasnici jednog stana iskazani prema načelu "jedan stan – jedan vlasnik"

III. Podaci o korisnicima stanova – zaštićenim najmoprimcima i njihovim kućanstvima

- Ukupno stanova, odnosno zaštićenih najmoprimaca obuhvaćenih anketom 3.009 stanova
- Ukupan broj kućanstava koji žive u stanovima obuhvaćenih anketom 2.886 kućanstava
(prema podacima udruga vlasnika u 123 stana ne živi nitko)
- Članovi kućanstava zaštićenog najmoprimca

- ukupan broj osoba koji su članovi kućanstva zaštićenog najmoprimca	4.402 osobe
- prosječan broj članova kućanstava zaštićenog najmoprimca (po stanu)	1,46 osoba po stanu
- Starosna struktura osoba - članova kućanstva zaštićenog najmoprimca

- osobe starosti do 18 godina	198 osoba
- starosti od 18 do 35 godina	1.012 osoba
- starosti od 35 do 50 godina	1.409 osoba
- starosti od 50 do 65 godina	1.057 osoba
- starosti 65 godina i više	726 osoba
- Ukupno stanova i obiteljskih kuća u kojima živi najmoprimac s vlasnikom 256 stanova i kuća
- Zaštićeni najmoprimci imaju u vlasništvu stan ili kuću:

- jedan vlastiti stan ili kuću ima	1.083 najmoprimaca
- dva vlastita stana stana ili kući imaju	316 najmoprimaca
- tri vlastita stana ili kuće imaju	105 najmoprimaca

Financijske procjene

A - Procjena tržišne vrijednosti stanova (bez cijene kapitala)

Predmetni stanovi se u pravilu nalaze u većim gradova, i to pretežito u centralnim dijelovima gdje je tržišna vrijedost stanova radi lokacije viša od prosječnih. Obzirom da se nešto manje od trećine stanova nalazi u Zagrebu, uzimajući prosječnu veličinu stanova od oko 65 m², te cijenu od oko 500.000 kuna po stanu, proizlazi da tržišna vrijednost spomenutih ukupno 7.000 stanova iznosi oko 3,5 milijarde kuna.

B - Procjena sredstava državnog proračuna potrebnih za subvencioniranje kupnje stana

Ako se pretpostavi da će oko 70% tih stanova, odnosno zaštićenih najamoprimaca koji koriste te stanove kupiti drugi "polovni" stan ili stan u kojemu stanuje (isključen je onaj dio koji će kupiti stan prema Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji za što ne treba osigurati "gotovinsku" subenciju), to znači da Republika Hrvatska treba osigurati novčana sredstva za isplatu subvencije za oko 5 tisuća stanova. Ako bi prosječna površina tako kupljenog stana iznosila oko 65 m², to bi značilo da za te "gotovinske" subvencije treba u državnom proračunu osigurati ukupno oko 400 milijuna kuna.

Koliko će stanova biti kupljeno teško je predvidjeti, obzirom da će to prvenstveno ovisiti o samim najamoprimcima. Pretpostavka je da će u slijedećih oko 6 godina biti kupljeno za potrebe zaštićenih najamoprimaca najviše do 6000 stanova, kako od strane samih najamoprimaca tako i od jedinica lokalne samouprave koje te stanove daju zaštićenim najamoprimcima u najam. Od tog broja ocijenjuje se da bi barem oko 1.000 stanova moglo biti kupljeno prema Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji, za koju kupnju ne treba osigurati u proračunu dodatna sredstva za subvencioniranje (sredstva za izgradnju stanova POS-a se već osiguravaju u proračunu, a kod kupnje se kupcu priznaju kao plaćeni dio cijene, odnosno kao bespovratna subvencija. Za subvencioniranje kupnje "preostalih" (tzv "polovnih" ili novosagrađenih) oko 5.000 stanova prosječne veličine oko 65 m², obzirom da predložena subvencija države po m² stana iznosi 175 EUR ili oko 1.300 kuna, proizlazi da će za to subvencioniranje u državnom proračunu u slijedećih oko 6 godina trebati osigurati ukupno oko 400 milijuna kuna. Sigurno je da će se sredstva u državnom proračunu planirati u skladu s potrebama i mogućnostima, odnosno podnesenim zahtjevima za subvencioniranje kupnje stana.

Ukoliko se procijenjeni iznos od 400 milijuna kuna približno jednakomjerno raspodijeli na sljedećih 6 godina u kojem vremenu se predviđa subvencioniranje, proizlazi da bi u razdoblju 2004–2009. trebalo u državnom proračunu za te namjene osigurati godišnje između 65 i 70 milijuna kuna.

Prijedlog dinamike i iznosa potrebnih sredstava proračuna za subvencioniranje kupnje stanova

<i>Državni proračun</i>	<i>Visina sredstava proračuna</i>
- 2004. godina	70 milijuna kuna
- 2005. godina	65 milijuna kuna
- 2006. godina	65 milijuna kuna
- 2007. godina	65 milijuna kuna
- 2008. godina	65 milijuna kuna
- 2009. godina	70 milijuna kuna

Nesporno se može dogoditi i manje zahtjeva za subvencioniranje, pa bi slijedom toga i sredstva koja bi trebalo u proračunu osigurati za te namjene bila srazmjerno manja. Kako je procjena o broju građana koji žele uz subvenciju kupiti stan vrlo teška, zasigurno će biti najprimjerenije sredstva u proračunu planirati na temelju broja podnesenih zahtjeva, odnosno dinamike i trenda njihovog podnošenja.

C - Procjena sredstava potrebnih za pribavljanje zamjenskih stanova koje osigurava jedinica lokalne samouprave i RH (radi davanja u najam zaštićenim najmoprimcima)

Procijenjuje se da će za oko 10 % zaštićenih najmoprimaca trebati osigurati zamjenski stan, što znači osigurati oko 700 stanova. Jedan dio tih stanova moći će se osigurati iz postojećeg stambenog fonda u vlasništvu jedinice lokalne samouprave, dok će se jedan dio vjerojatno osigurati i kroz izgradnju, odnosno kupnju. Ukupna vrijednost tih 700 stanova kao proizvoda (kroz izgradnju), bez cijene kapitala, iznosi oko 310 milijuna kuna. Od toga iznosa, država kroz subvencije JLS-u za kupnju stanova osigurava ukupno oko 60 milijuna kuna ili gotovo 1/5 tog iznosa.

Ako te stanove JLS kupuje u skladu sa Zakonom o društveno poticanoj stanogradnji, za učešće kod kupnje stana JLS trebaju izdvojiti 15% cijene, odnosno na cijenu od 900 EUR po m² stana to iznosi 135 EUR ili oko jednu tisuću kuna po m² ili oko 65 tisuća kuna za cijeli stan od cca 65 m² (za učešće). Za otplatu mjesečnih anuiteta na rok otplate do najviše 20 godina (prosječno oko 15 godina) potrebno je godišnje po stanu oko 20.000 kuna. Kada bi se svih 700 stanova osiguralo kupnjom u okviru POS-a, za učešće kod kupnje trebalo bi osigurati ukupno 45,5 milijuna kuna, dok za plaćanje mjesečnih anuiteta na rok do 20 godina (cca 15 godina) trebalo bi utrošiti oko 14 milijuna kuna godišnje.

Privitak: Tablica s podacima Državnog zavoda za statistiku