

U D R U G A G R A D O V A

Zagreb, 23. lipnja 2016.

**REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO GRADITELJSTVA I
PROSTORNOG UREĐENJA
Ul. Republike Austrije 20
10 000 ZAGREB**

**Predmet: Izmjene i dopune Zakona o najmu stanova
 - Očitovanje, dostavlja se**

Poštovani,

dostavljamo Vam očitovanje Udruge gradova u Republici Hrvatskoj na prijedlog Izmjena i dopuna Zakona o najmu stanova (u daljnjem tekstu: Izmjene i dopune Zakona).

Iz obrazloženja potrebe donošenja Izmjena i dopuna Zakona uočava se nužnost da se Zakon izmijeni radi rješavanja nastalih zakonskih praznina uslijed donošenja Odluke Ustavnog suda Republike Hrvatske, broj U-I-762/1996. od 31. ožujka 1998. (Narodne novine, br. 48/98) kojom su uknute odredbe članka 21. stavak 2., članka 31., stavak 2, članka 39. te odredbe članka 40. stavak 2. Zakona o najmu stanova, kao i na obvezu otklanjanja uočenih zakonskih problema koje je presudom utvrdio Europski sud za ljudska prava u predmetu Statileo protiv Republike Hrvatske naloživši Republici Hrvatskoj obvezu izmjene postojećeg zakonodavnog okvira koji se odnosi na zaštićeni najam i to na način da rastereti najmodavce, vlasnike stanova u kojima žive zaštićeni najmoprimci, obzirom im postojeća zakonska rješenja ne dopuštaju ostvarivanje temeljnih vlasničkih prava na stanu kojega su vlasnici, uključujući slobodno raspolaganje stanom i pravo na ubiranje najamnine u skladu s tržišnim uvjetima te koja su im nametnula teret financijske skrbi za zaštićene najmoprimce.

Prijedlozi Izmjena i dopuna s kojima se slažemo u potpunosti

Smatramo da postoji opravdana potreba izmijeniti odredbu članka 11. i odredbu članka 26. Zakona o najmu stanova na način kako su izmjene i predložene. Naime, članak 26. Zakona o najmu stanova stanodavci nisu poštivali u pogledu obveze dostave ugovora o najmu, tako da jedinice lokalne samouprave nikada nisu niti došle u priliku uspostaviti svoju zakonsku nadležnost evidentiranja svih podataka o najmu stanova na svom području, a pretpostavljamo da nadležna tijela nikada nisu niti konzumirala mogućnost pokretanja prekršajnog postupka protiv najmodavca za propust obveze dostave ugovora o najmu stana jedinici lokalne samouprave sukladno kaznenoj odredbi iz članka 29. Zakona. Iz navedenog razloga nije saživjela niti odredba članka 11. Zakona.

Ministarstvo financija ima na raspolaganju sve resurse za preuzimanje navedenih nadležnosti.

Prijedlozi Izmjena i dopuna Zakona koje predlažemo izmijeniti ili dopuniti

U članku 51. Zakona o najmu stanova, u prijelaznim i završnim odredbama propisano je da su Vlada Republike Hrvatske ili poglavarstva Grada Zagreba, općina ili gradova dužni za stanove u svojem vlasništvu propisati uvjete i mjerila za davanje u najam tih stanova, u roku od šest mjeseci od stupanja na snagu ovoga Zakona.

Predlažemo da se navedeni članak izmijeni na način da se ovlaste općinski načelnici, gradonačelnici i gradonačelnik Grada Zagreba za propisivanje uvjeta i mjerila za davanje u najam stanova u vlasništvu općina i gradova te Grada Zagreba, bez obzira što se možda podrazumijeva da je ova ovlast data u nadležnost izvršnog tijela – nekada Gradskog poglavarstva, a sada gradonačelnika.

Prijedlozi Izmjena i dopuna Zakona s kojima se ne slažemo

Svi prijedlozi izmjena i dopuna Zakona koji jedinicu lokalne samouprave stavljaju u nepovoljniji položaj u odnosu na postojeće odredbe Zakona o najmu stanova, a to su: izmijenjeni članak 21., izmijenjeni stavak 3.i 4., izmijenjeni članak 41., stavak 3. i dodani stavak 7. , te članci prijelaznih i završnih odredbi: članak 7., stavak 2, članak 8., članak 10., stavak 2., članak 12., stavak 1. i 2. te članak 13, stavak 2.

Predloženim Izmjenama i dopunama Zakona financijski teret koji su do sada snosili najmodavci stanova u kojima žive zaštićeni najmoprimci treba preuzeti Republika Hrvatska u dijelu koji se odnosi na stanove koje kao zaštićeni najmoprimci koriste hrvatski branitelji, a jedinice lokalne samouprave u dijelu koji se odnosi na zaštićene najmoprimce koji su korisnici stalne socijalne pomoći.

Obveze koje bi uslijedile za jedinice lokalne samouprave i za Grad Zagreb donošenjem Izmjena i dopuna Zakona su slijedeće:

1. Financijski teret subvencioniranja postepenog povećanja stanarine kroz sljedećih pet godina, od 2017. - do 2021., svim zaštićenim najmoprimcima koji žive u „privatnim“ stanovima i primaju stalnu socijalnu pomoć.

Navedeni financijski teret ustvari će postojati sve dok jedinica lokalne samouprave ne osigura takvom zaštićenom najmoprimcu odgovarajući stan u svom vlasništvu.

U obrazloženju financijskih posljedica Izmjena i dopuna Zakona preporučuje se jedinicama lokalne samouprave umanjiti financijske obveze po ovom osnovu na način da što prije dodijele stan u najam zaštićenom najmoprimcu. A što ako jedinica lokalne samouprave nema slobodnih stanova? U tom slučaju, općine i gradovi trebaju kupiti stan za takvog najmoprimca. A što ako općine i gradovi ne budu imali sredstava za kupnju stana? Onda će nakon proteka roka od pet spomenutih godina biti u obvezi plaćati takvom najmoprimcu tržišnu najamninu jer kategorija zaštićenog najma 2022. godine više neće postojati za zaštićene najmodavce koji stanuju u „privatnom“ stanu. Tada će najam „privatnog“ stana prosječne kvadrature od 60 m2 gradovi Zagreb, Rijeka, Split, Zadar... plaćati mjesečno najmanje 3.000,00 kuna, a u Karlovcu i Varaždinu možda malo manje.

Nametanje ovakve obveze jedinicama lokalnih samouprava može itekako opteretiti njihove proračune i ugroziti njihovu stabilnost.

Nadalje, neprihvatljivo nam je predloženo rješenje lokacije drugog useljivog stana u slučaju otkaza ugovora o najmu stana na neodređeno vrijeme u slučaju u kojem je drugi useljiv stan dužna osigurati jedinica lokalne samouprave na način da je potrebno osigurati odgovarajući stan u istoj općini ili gradu.

Propisivanje lokacije u istoj općini ili gradu nije prikladno rješenje jer u nekim mjestima nema raspoloživih stanova i/ili kulture iznajmljivanja, a ako ih i ima – teško da možemo jamčiti raspoloživost stanova koji će zadovoljiti uvjete (npr. možda imamo samo stan veći od onog iz kojeg se iseljava). Obzirom da se površina gradova u RH kreće od 11 do 966 km², predloženo rješenje u praksi znači da po kriteriju „istog grada“ osobu možemo dislocirati npr. 50km od stana iz kojeg se iseljava u slučaju grada od 966km², a kod grada od 11km² moramo naći alternativni smještaj u krugu 3-4km.

Predlaže se da se „drugi useljiv stan“ mora osigurati na udaljenosti do 50km od stana iz kojeg se iseljava.

2. Osigurati odgovarajuće stanove svim zaštićenim najmoprimcima koji su korisnici stalne socijalne naknade po proteku roka od pet godina ili ranije ako najmodavac stekne uvjete za otkazivanje ugovora o najmu stana zaštićenom najmoprimcu.

Navedeni teret je ogroman financijski teret jedinicama lokalne samouprave koji će biti nemoguće realizirati, posebno u kontekstu smanjenja stambenog fonda gradova i općina koji je uslijedio nakon donošenja Zakona o upravljanju državnom imovinom („Narodne novine“, br. 145/10. i 70/12.). Naime, člankom 1., a u svezi s člankom 49. stavak 2. toga Zakona, jedinicama lokalne samouprave oduzeta je polovica stambenog fonda (svi stanovi koje su društvena poduzeća u postupku pretvorbe prenijela fondovima u stambenom i komunalnom gospodarstvu općina i gradova, a koji nisu prodani nositeljima stanarskog prava na temelju Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo) i postala vlasništvo Republike Hrvatske nakon što su u te stanove dvadeset proteklih godina vlastitim sredstvima ulagale jedinice lokalne samouprave i upravljale njima kao vlasnici.

Iz navedenog razloga, ali i radi toga što jedinice lokalne samouprave nisu imale nikakvog utjecaja na donošenje Zakona o najmu stanova, niti ih je itko pitao što misle o pravednosti toga zakona kada je u pitanju odnos vlasnika stanova i zaštićenih najmoprimaca koji žive u njima te o eventualnim kasnijim posljedicama tih evidentno neustavnih odredbi, ne smatramo ispravnim i ne možemo se složiti s rješavanjem ovog problema na način da jedinice lokalne samouprave snose bilo kakav teret i obvezu koje proizlazi iz loših zakonskih rješenja.

Na kraju, završavamo osvrtom na citat iz Prijedloga izmjena i dopuna Zakona koji se odnosi na jedan od njegovih pravnih učinaka:

„Također, donošenjem predmetnog Zakona stvorit će se pravni okvir za uspostavu primjerene ravnoteže između suprotstavljenih interesa vlasnika stanova u kojima žive zaštićeni najmoprimci i interesa države da osigura provođenje stambene politike tako da će se vlasnicima stanova postupno omogućiti ostvarivanje dobiti od njihove imovine, uz istovremenu zaštitu općeg interesa zajednice koji se, uz navedeno, sastoji i u osiguranju dostupnosti zadovoljavajućeg smještaja za osobe u lošijem položaju i osiguranju prava najmoprimaca (stanara) na poštovanje njihova privatnog i obiteljskog života te doma zajamčenog odredbama članka 8. Konvencije. Na taj će način Republika Hrvatska u

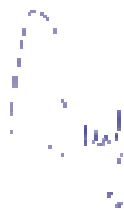
potpunosti ispuniti svoje međunarodne obveze koje proizlaze iz presude Europskog suda za ljudska prava u predmetu Statileo protiv Hrvatske.“

Sigurni smo da bi Republika Hrvatska na predloženi način u potpunosti ispunila svoje međunarodne obveze koje proizlaze iz presude Europskog suda za ljudska prava u predmetu *Statileo protiv Hrvatske*, ali valja naglasiti da je predloženim izmjenama i dopunama Zakona definirano da se te međunarodne obveze najvećim dijelom ispune na teret jedinica lokalnih samouprava (posebno se to odnosi na Grad Zagreb i druge velike i veće gradove od prosjeka (Rijeka, Split, Osijek, Šibenik, Zadar, Karlovac, Varaždin, Vinkovci...) koji će među sobom podijeliti teret svih financijskih obveza koje su, sigurni smo, puno veće od procijenjenih temeljem baze podataka iz posljednjeg popisa stanovništva koje je provedeno daleke 2011. godine. Paušalno se procjenjuje da od ukupnog broja zaštićenih najamoprimaca koji žive u „privatnim“ stanovima živi njih oko 10% koji primaju stalnu socijalnu pomoć. Broj zaštićenih najamoprimaca koji primaju stalnu socijalnu pomoć, radi težih životnih okolnosti od onih iz 2011. godine, možda je i dvostruko veći od procjene, a to može značiti za jedinice lokalne samouprave i dvostruko veći financijski teret od procijenjenog tereta.

Postavlja se pitanje trebaju li jedinice lokalne samouprave snositi uopće bilo kakav financijski teret saniranja štete koja je nastala kao posljedica loših i štetnih zakonskih rješenja, kakvo je i zakonsko rješenje odnosa „privatnih“ najmodavaca i zaštićenih najamoprimaca u Zakonu o najmu stanova? Udruga gradova u Republici Hrvatskoj, u skladu sa svim navodima iz ovog očitovanja, smatra da jedinicama lokalne samouprave ne treba delegirati taj teret i nadamo se da ćete, uzimajući u obzir navode iz ovog očitovanja, prijedlog izmjena i dopuna Zakona o najmu stanova izmijeniti na način da jedinice lokalne samouprave oslobodite svake obveze u pogledu saniranja posljedica koje proizlaze iz Zakona o najmu stanova jer ih je dužna sanirati isključivo Republika Hrvatska.

S poštovanjem,

**Predsjednik Udruge gradova
u Republici Hrvatskoj**



Željko Turk, dipl. oec.