

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

Zagreb, 6. prosinca 2016.

Poštovani gospodin

Lovro Kuščević
ministar graditeljstva i
prostornog uređenja

10000 Zagreb
Ulica Republike Austrije 20

Predmet: Očitovanje na Nacrt prijedloga zakona o izmjenama i dopunama Zakona o najmu stanova

Nastavno na dopis Vašeg Ministarstva (klasa: 371-01/15-04/3, urbroj: 531-01-16-42) od dana 18. studenoga 2016., Udruga gradova u Republici Hrvatskoj, nacionalna i nestranačka organizacija očituje se na Nacrt prijedloga zakona o izmjenama i dopunama Zakona o najmu stanova, odnosno preciznije reći, u pretežitom dijelu ponavlja svoja ranije iznijeta stajališta s obzirom da ista nisu uvažena niti uvrštena u tekst Nacrta prijedloga.

U lipnju 2016. Udruga gradova očitovala se na Prijedlog zakona o izmjenama i dopunama Zakona o najmu stanova. Iz obrazloženja potrebe donošenja Izmjena i dopuna Zakona uočili smo 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. kojom su ukinute određene odredbe 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, s 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. Naveli smo kako 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, dok Ministarstvo financija ima na raspolaganju sve resurse za preuzimanje navedenih nadležnosti.

Tada smo, a nastavno na članak 51. Zakona o najmu stanova u prijelaznim i završnim odredbama kojima je bilo propisano 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, izjasnili se i predložili 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 kao individualnih izvršnih čelnika.

Očitovali smo se i na čitav niz odredaba Zakona s kojima se niti danas, u prosincu 2016. nikako ne možemo usuglasiti jer ih ocjenjujemo neprihvatljivima i štetnima po lokalne jedinice. U prvom redu to su svi prijedlozi izmjena i dopuna Zakona koji jedinicu lokalne samouprave stavljaju u nepovoljniji položaj u odnosu na postojeće odredbe Zakona o najmu stanova. 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 tek 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 bile bi 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, no postavlja se pitanje na koji način i iz kojih sredstava. 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, no postavlja se pitanje što ako jedinica lokalne samouprave nema slobodnih stanova? U tom slučaju, općine i gradovi trebaju kupiti stan za takvog najmoprimca, što je u stvarnosti neizvedivo. 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, ali i ostali s višim cijenama najma plaćati mjesečno najmanje 3.000,00 kuna, a u Karlovcu i/ili Varaždinu možda tek malo manje. Nametanje ovakve obveze jedinicama lokalne samouprave može itekako opteretiti njihove proračune i ugroziti njihovu stabilnost.

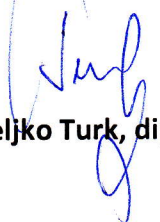
2. Nadalje, osigurati odgovarajuće stanove svim zaštićenim najmoprimcima koji su korisnici stalne socijalne naknade po proteku roka od pet godina ili ranije ako najmodavac stekne uvjete za otkazivanje ugovora o najmu stana zaštićenom najmoprimcu. Navedeno je ogroman financijski teret jedinicama lokalne 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, na što se, nažalost, zaboravlja. Naime, člankom 1., a u vezi 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. Očitovanje smo završili 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.“

Iskazali smo, a danas ponavljamo kako smo posve sigurni 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 provodeno 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. postavili smo i 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, smatrala je da jedinicama lokalne samouprave ne treba delegirati taj teret i izrazili smo nadu da će se, uzimajući u obzir navode iz očitovanja Udruge, prijedlog izmjena i dopuna Zakona o najmu stanova izmijeniti na način da jedinice lokalne samouprave oslobode svake obveze u pogledu saniranja posljedica koje proizlaze iz Zakona o najmu stanova jer ih je dužna sanirati isključivo Republika Hrvatska, o svom trošku i iz svojih proračunskih sredstava.

U nadi da ćete uvažiti argumentaciju i realnu zabrinutost gradova te da će naša rješenja naći svoje mjesto u odredbama Prijedloga zakona koje će Ministarstvo pripremiti za drugo saborsko čitanje, srdačno Vas pozdravljam.

**Predsjednik Udruge gradova
u Republici Hrvatskoj**



Željko Turk, dipl. oec.