

**PRIJEDLOG  
ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU  
STANOVA**

## **PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA**

### **I. USTAVNA OSNOVA ZA DONOŠENJE ZAKONA**

Ustavna osnova za donošenje ovoga Zakona sadržana je u članku 2. stavku 4. podstavak 1. Ustava Republike Hrvatske (Narodne novine, broj 85/2010 - pročišćeni tekst).

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

#### **Ocjena stanja**

Zakon o najmu stanova donesen je 1996. godine ("Narodne novine" broj 91/96).

Ustavni sud Republike Hrvatske svojom Odlukom od 31. ožujka 1998. godine ("Narodne novine" broj 48/98) ukinuo je neke odredbe Zakona o najmu stanova, od kojih je najveće posljedice izazvalo ukidanje članka 40. stavka 2., koja odredba je propisivala da "u slučaju kada u taj stan najmodavac namjerava useliti sam ili namjerava useliti svoje potomke, roditelje ili osobe koje je prema posebnim propisima dužan uzdržavati, može otkazati ugovor o najmu stana sklopljen na neodređeno vrijeme samo ako je najmoprimcu osigurao drugi useljiv stan pod uvjetima za stanovanje koji nisu nepovoljniji za najmoprimca".

Slijedom prestanka važenja tog članka 40. stavka 2. Zakona o najmu stanova, jedan broj građana 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.

Nadalje, sadašnja visina zaštićene najamnine u pravilu nije dostatna niti za pokriće troškova održavanja zgrade koje snose vlasnici stanova. Najniži iznos zaštićene najamnine sada je utvrđen u iznosu 2,7 kune po m<sup>2</sup> stana. Međutim, kroz dugogodišnje 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 ne ostvaruju prihod već samo imaju dodatne troškove.

#### **Osnovna pitanja koja se uređuju ovim Zakonom**

Predloženim Zakonom uređuju se sljedeća osnovna pitanja:

Ovim prijedlogom Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o najmu određuju se uvjeti i slučajevi kada vlasnik stana - najmodavac može otkazati ugovor o najmu zaštićenom najmoprimcu. To su slučajevi kada taj najmodavac i članovi njegove obitelji nemaju 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 ukoliko kupuje stan u Programu društveno poticane stanogradnje. Također je predviđena mogućnost da zaštićeni najmoprimac samostalno kupi stan na tržištu uz financijsku potporu države i potporu jedinice lokalne samouprave.

Određuju se rokovi u kojima se treba svim zaštićenim najmoprimcima osigurati drugi odgovarajući stan kako bi se vlasnicima fizičkim osobama stan vratio u posjed.

U pogledu zaštićene najamnine, predlaže se elemente za određivanje te najamnine odrediti prema načelu pokriva troškova redovitog održavanja te nekretnine.

Prema predloženom načinu izračuna povisio bi se iznos zaštićene najamnine (za stan od cca 60 m<sup>2</sup> zaštićena najamnina iznosi od minimalnih 330,00 do prosječno 800,00 kuna mjesečno) na način da, uz pokrivanje troškova redovitog održavanja nekretnine, jedan dio iznosa pripadne vlasnicima stana kao naknada za najam stana. Ako zbog platnih mogućnosti korisnik stana istu ne bi mogao platiti, predlaže se osiguranje tog iznosa vezati u okviru posebnih važećih propisa.

Također se predviđa postupno povećanje najamnine tako da nakon isteka roka od 10 godina dostigne visinu slobodno ugovorene najamnine.

Na primjer, trenutno važeća slobodno ugovorena najamnina za najmoprimce koji nemaju pravo na zaštićenu najmninu, u Gradu Zagrebu, utvrđena je u iznosu od 15,00 kn/m<sup>2</sup> stambene površine.

### **Posljedice koje će donošenjem Zakona proisteći**

S obzirom na navedena i druga pitanja koja se uređuju predloženim Zakonom očekuje se da će se donošenjem predloženog Zakona otkloniti naprijed navedeni nedostaci i problemi. U tom smislu donošenjem predloženog Zakona proisteći će slijedeće najznačajnije izravne posljedice:

- omogućit će se najmodavcima vraćanje stanova u posjed, a zaštićenim najmoprimcima će se omogućiti osiguranje odgovarajućeg zamjenskog stana
- utjecati će se na kupnju izgrađenih stanova na tržištu pod povoljnijim uvjetima,
- povoljno će se utjecati na izgradnju stanova u Programu poticane stanogradnje, bilo da ih kupuju najmoprimci, bilo da ih kupuje jedinica lokalne samouprave za davanje u najam najmoprimcima,
- povećanjem zaštićene najamnine utjecati će se na smanjenje troškova koje imaju najmodavci za stanove koje koriste zaštićeni najmoprimci,
- povoljno će se utjecati na gospodarska ulaganja u građevinarstvu, ali i drugim gospodarskim granama.

### **III. OCJENA I IZVORI POTREBNIH SREDSTAVA ZA PROVOĐENJE ZAKONA**

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 najmninu. Naime, prijedlogom se predviđa visinu zaštićene najamnine za ovu kategoriju najmoprimaca utvrditi u skladu s načelom pokriva troškova.

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

Zakonom o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo (NN 27/91), člankom 24. propisano je da se novac koji uprihode općina, odnosno grad, prodajom stanova, u roku pet godina nakon stupanja na snagu ovoga zakona, unutar 90% iznosa, između ostalog, koristi i za pribavljanje stanova za preseljenje stanara iz stanova u privatnom vlasništvu, odnosno, u smislu ovog Zakona zaštićenih najmoprimaca.

Odlukom o proglašenju Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo (NN 58/95), člankom 11. mijenja se raspodjela prihodovanih

sredstava na način da se novac koji se ostvari prodajom stanova koje prodaju općina ili grad, odnosno Grad Zagreb, doznačuje u visini od 55% u državni proračun na poseban račun, dok 45% sredstava zadržava prodavatelj i koristi, između ostalog, za isplatu vlasnicima stanova fizičkim osobama u čijim stanovima su stanari sa stanarskim pravom, a ukoliko se odluče taj stan prodati JLS-u.

Prema podacima Državnog zavoda za statistiku, od svih prodanih stanova sa stanarskim pravom gradovi i općine prodali su 91% stanova u razdoblju od 1991. do 1995., odnosno u razdoblju u kojem se primjenjivao zakon prema kojem su 90% prihoda trebali koristiti i za pribavljanje stanova za preseljenje stanara iz stanova u privatnom vlasništvu.

Slijedom rečenog, razvidno je da su gradovi i općine, i do danas, trebali osigurati zamjenske stanove za stanare u stanovima u vlasništvu fizičkih osoba, te se ovim izmjenama i dopunama zakona ne mijenja obveza jedinica lokalne samouprave, već i nadalje ostaje u njihovoj nadležnosti. „Također se predlaže da zbog veće efikasnosti Republika Hrvatska sudjeluje raspoloživim sredstvima u rješavanju ove problematike.“

Prema dostavljenim podacima od strane jedinica lokalne samouprave sredstva od prodaje stanova sa stanarskim pravom za 2011. godinu iznose oko 129.000.000,00 kn, od čega u državni proračun ide oko 70.000.000,00 kn, a u proračun JLS oko 59.000.000,00 kn. Ako se uzme u obzir da je maksimalni rok obročne otplate propisan od 32 godine, proizlazi de će se navedena sredstva prikupljati i nakon 2023.

Ovim Zakonom se predviđa da će jedinice lokalne samouprave iz svog postojećeg stambenog fonda osigurati odgovarajuće zamjenske stanove. Za ove stanove nije potrebno osiguranje novčanih sredstava, osim ukoliko je iste potrebno dovesti u funkcionalno stanje.

Sredstva Republike Hrvatske potrebna za pribavljanje stanova za zaštićene najmoprimce osiguravala bi se u državnom proračunu, a sredstva jedinice lokalne samouprave potrebna za pribavljanje stanova za zaštićene najmoprimce osiguravala bi se u proračunu jedinice lokalne samouprave.

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 državnom 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. JLS sredstva za sudjelovanje u POS-u trebaju planirati.

Sredstva namijenjena za isplatu tzv. "gotovinskih" subvencija za kupnju stana, ako osoba kupuje stan u kojem stanuje ili kupuje neki drugi stan na tržištu trebaju planirati JLS i RH.

Prema podacima Državnog zavoda za statistiku temeljenih na Popisu stanovništva iz 2011. godine, evidentirano je 3.831 kućanstvo zaštićenih najmoprimaca po raznim osnovama koji koriste stanove u vlasništvu fizičkih osoba. Osnova, odnosno metodologija, za evidentiranje statusa zaštićenog najmoprimca pri popisu stanovništva bio je bivši nositelj stanarskog prava, ili drugi najmoprimac sa zaštićenom najamninom, odnosno, prognanici, povratnici, branitelji i ostali, te je broj zaštićenih najmoprimaca koji se rješavaju ovim zakonom zasigurno manji od iskazanog u popisu stanovništva.

Nadalje, prema javnom pozivu koje je provelo ovo Ministarstvo u 2005. godini, a kojim se nastojalo prikupiti podatke o broju zaštićenih najmoprimaca koji koriste stanove u vlasništvu fizičkih osoba, te prema dostavljenoj dokumentaciji evidentirano je 2.542 zaštićenih najmoprimaca.

Uspoređujući podatke iz javnog poziva sa podacima iz popisa stanovništva 2011, te uzimajući iz popisa samo podatke za one županije za koje prema javnom pozivu imamo evidenciju zaštićenih najmoprimaca, proizlazi da je najviše 3.047 kućanstava zaštićenih najmoprimaca po svim osnovama, a koji broje 6.094 članova. Prosječan broj osoba kućanstva zaštićenog najmoprimca koji stanuje u stanu je 2,08, te se može uzeti da je prosječan odgovarajući stan veličine 45 m<sup>2</sup>.

Prema podacima ankete udruge vlasnika provedene 2001. godine na ukupno 3009 stanova, nešto preko 80% vlasnika ima drugi vlastiti stan, te proizlazi da neriješeno stambeno pitanje ima oko 20% najmodavca vlasnika stanova.

Nakon provedene analize gore navedenih podataka, proizlazi da stanova u vlasništvu fizičkih osoba koje koriste zaštićeni najmoprimci na području Republike Hrvatske nema više od 2.600.

S obzirom na gospodarsku situaciju, a posebno obzirom na starosnu dob zaštićenih najmoprimaca pretpostavlja se da neće biti više od 25% najmoprimaca koji će se odlučiti na kupnju stana i kreditno zaduženje, odnosno 600 zaštićenih najmoprimaca će kupiti stan. Ostalih 2.000 zaštićenih najmoprimaca rješavalo bi se putem odgovarajućih zamjenskih stanova.

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, sukladno anketi udruge vlasnika, broj slučajeva koje bi JLS trebale riješiti u razdoblju od 3 godine iznosio 20% od 2.600, odnosno sveukupno 520. Prema dosadašnjim iskustvima neznatan broj zaštićenih najmoprimaca je kupio stan na tržištu, te je za pretpostaviti da ovakvih kupnji u slučajevima otkaza ugovora neće biti više od 20. Pretpostavlja se da će nakon donošenja ovih izmjena zakona barem godinu dana trebati JLS-ima da prikupe i obrade zahtjeve, te se iz tog razloga predlaže da se u roku od 3 godine zaduže JLS da riješe ovakve hitne slučajeve (pod otkazom) davanjem raspoloživih stanova u najam.

U predviđenom daljnjem vremenskom razdoblju od 3 do 10 godina jedinice lokalne samouprave trebale bi osigurati odgovarajući zamjenski stan preostalim zaštićenim najmoprimcima, kojih bi ostalo još 1.500.

#### Način osiguranja odgovarajućeg zamjenskog stana

Prema podacima iz ankete 2013. upućene najvećim gradovima proizlazi da gradovi imaju u svom vlasništvu 13.185 stanova.

Ako jedinice lokalne samouprave, osiguravaju odgovarajući zamjenski stan dijelom iz već postojećeg vlastitog stambenog fonda, za pretpostaviti je da će se ovim putem moći riješiti oko 1.100 stanova, od čega 500 stanova u roku od 3 godine, a 600 stanova u roku od 3 do 10 godina. Do potrebnih 2.000 odgovarajućih zamjenskih stanova jedinice lokalne samouprave bi osigurale 900 stanova u Programu društveno poticane stanogradnje.

Od predviđenih 600 zaštićenih najmoprimaca koji će kupiti stan pretpostavlja se da će najviše do 300 zaštićenih najmoprimaca kupiti drugi stan na tržištu ili stan u kojemu stanuje, a da će preostalih 300 zaštićenih najmoprimaca kupiti stan prema Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji.

Ako prosječna površina tako kupljenog odgovarajućeg stana na tržištu za koji se računa subvencija iznosi oko 45 m<sup>2</sup>, a subvencija RH po m<sup>2</sup> stana iznosi 25% etalonske cijene stana,

odnosno 1.500,00kn/m<sup>2</sup>, to znači da bi za te "gotovinske" subvencije trebalo u državnom proračunu osigurati ukupno oko (300\*45\*1.500,00=) 20.250.000,00 kn. Subvencija JLS-a iznosi 40% etalonske cijene stana, odnosno 2.400,00 kn/m<sup>2</sup> stana, te bi za te "gotovinske" subvencije trebalo u proračunu JLS-a osigurati ukupno oko (300\*45\*2.400,00=) 32.400.000,00 kn.

Imajući u vidu da se subvencioniranje planira provoditi u slijedećem razdoblju od 10 godina, to bi značilo da u državnom proračunu u tom vremenu treba osigurati godišnje prosječno oko 2.000.000,00 kn na posebnoj proračunskoj poziciji namijenjenoj za subvencioniranje kupnje stana, što je 2,8% godišnjih sredstava ostvarenih prodajom stanova sa stanarskim pravom uplaćenih u državni proračun. Jedinice lokalne samouprave bi godišnje trebale osigurati oko 3.200.000,00 kn, što je 5,5% godišnjih sredstava ostvarenih prodajom stanova sa stanarskim pravom.

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.

#### Financijske procjene

##### *A - Procjena sredstava državnog proračuna i proračuna jedinica lokalne samouprave potrebnih za subvencioniranje kupnje stana*

Prema gore navedenom 300 zaštićenih najmoprimaca koji koriste te stanove će kupiti drugi stan na tržištu 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), a to znači da bi Republika Hrvatska i JLS trebali osigurati novčana sredstva za isplatu subvencije za ove stanove. Ako prosječna površina tako kupljenog stana za koji se računa subvencija iznosila oko 45 m<sup>2</sup>, a subvencija RH po m<sup>2</sup> stana iznosi 25% etalonske cijene stana, odnosno 1.500 kn/ m<sup>2</sup>, to znači da bi za te "gotovinske" subvencije trebalo u državnom proračunu osigurati ukupno oko 20.250.000,00 kn. Subvencija JLS-a iznosi 40% etalonske cijene stana, odnosno 2.400 kn po m<sup>2</sup> stana, te bi za te "gotovinske" subvencije trebalo u proračunu JLS-a osigurati ukupno oko 32.400.000,00 kn, a u vremenskom razdoblju od 10 godina.

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 20.000.000,00 kuna približno jednakomjerno raspodijeli na predviđenih 10 godina u kojem vremenu se predviđa to subvencioniranje, proizlazi da bi u razdoblju 2014.–2023. trebalo u državnom proračunu godišnje osigurati oko 2.000.000,00 kuna za subvencioniranje kupnje stanova.

Prijedlog dinamike i iznosa potrebnih sredstava iz Državnog proračuna RH za subvencioniranje kupnje stanova

<i>Državni proračun</i>	<i>Visina sredstava proračuna</i>
- 2014. godina	2.000.000,00 kuna
- 2015. godina	2.000.000,00 kuna
- 2016. godina	2.000.000,00 kuna
- 2017. godina	2.000.000,00 kuna
- 2018. godina	2.000.000,00 kuna
- 2019. godina	2.000.000,00 kuna
- 2020. godina	2.000.000,00 kuna
- 2021. godina	2.000.000,00 kuna
- 2022. godina	2.000.000,00 kuna
- 2023. godina	2.000.000,00 kuna

Nesporno se može dogoditi manji broj zahtjeva za subvencioniranje od gore procijenjenog, pa slijedom toga bi i sredstva koja bi trebalo u proračunu osigurati za subvencioniranje bila manja. Kako je bez ikakvog poznatog trenda svaka procjena vrlo teška, zasigurno će biti najprimjerenije sredstva za subvencioniranje planirati u proračunu na temelju broja podnesenih zahtjeva, odnosno dinamike njihovog podnošenja.

*B - Procjena sredstava potrebnih za pribavljanje odgovarajućih zamjenskih stanova koje bi osiguravale JLS i RH u POS-u (radi davanja stanova u najam zaštićenim najmoprimcima)*

Procjenjuje se da će se putem Programa društveno poticane stanogradnje za 900 zaštićenih najmoprimaca osigurati odgovarajući zamjenski stan prosječne veličine 45 m<sup>2</sup> koji kupuje jedinica lokalne samouprave radi davanja u najam zaštićenim najmoprimcima, te 300 stanova koji će kupiti sami zaštićeni najmoprimci, odnosno sveukupno bi u Programu POS trebalo osigurati 1.200 stanova.

Ukupna vrijednost tih 1.200 stanova, ukupne površine 54.000 m<sup>2</sup>, kao proizvoda (kroz izgradnju), bez cijene kapitala, iznosi oko 455.000.000,00 kn. Od toga iznosa država kroz predviđena sredstva za poticanje stanogradnje osigurava 25% etalonske cijene po m<sup>2</sup> stana (1.500,00 kn/m<sup>2</sup>), odnosno ukupno oko 81.000.000,00 kn.

Za 300 stanova koje će kupiti sami zaštićeni najmoprimci u programu POS-a jedinice lokalne samouprave trebaju osigurati iznos od 40% (2.400,00 kn/m<sup>2</sup>) etalonske cijene stana, 32.400.000,00 kn.

Ako nedostatnih 900 stanova, ukupne površine 40.500,00 m<sup>2</sup>, JLS kupuje u skladu sa Zakonom o društveno poticanoj stanogradnji, Republika Hrvatska osigurava iznos od 25% etalonske cijene stana što se smatra subvencijom. Preostali dio cijene izgradnje u iznosu od 75% etalonske cijene stana (4.500,00 kn/m<sup>2</sup>) osigurava JLS, s tim da za učešće kod kupnje stana treba izdvojiti 15% sveukupne cijene stana (1.260,00 kn/m<sup>2</sup>), odnosno oko 57.000,00 kuna po stanu. (1.260,00 kn \* 45 m<sup>2</sup> \* 900 stanova = 51.030.000,00 kn). JLS osigurava zemljište, komunalnu infrastrukturu i priključke.

Preostali dio cijene stana (3.240,00 kn/m<sup>2</sup>) JLS osigurava u svom proračunu, (3.240,00 kn \* 45 m<sup>2</sup> \* 900 stanova = 131.220.000,00 kn) iz sredstava ostvarenih prodajom stanova sa stanarskim pravom, na rok otplate do najviše 10 godina, te je potrebno godišnje izdvojiti oko 13.000.000,00 kn.

Zaključno, za navedenih 900 stanova koje se predviđa osigurati kupnjom u okviru POS-a, za učešće kod kupnje JLS treba osigurati ukupno oko 51.000.000,00 kn, dok bi za plaćanje mjesečnih anuiteta na rok do 10 godina trebalo utrošiti oko 13.000.000,00 kn godišnje. Uz napomenu da ovaj iznos nije potrebno osigurati odmah, već se isti treba rasporediti u odnosu na rokove u kojima JLS treba osigurati odgovarajuće zamjenske stanove, odnosno prema dinamici izgradnje zgrada u Programu POS-a.

#### **IV. PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA**

##### **Članak 1.**

U Zakonu o najmu stanova (Narodne novine br. 91/1996, 48/1998, 66/1998 i 22/2006) u članku 7. stavak 2. mijenja se i glasi:

"(2) Uvjeti i mjerila iz stavka 1. ovoga članka utvrđuju se ovisno o opremljenosti stana, iskoristivosti stana te visini sredstava potrebnih za redovito održavanje te nekretnine, u skladu s načelom pokrića troškova."

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

"(3) Subvencioniranje zaštićene najamnine ostvaruje se, u skladu s posebnim propisima."

U dosadašnjem stavku 3. koji postaje stavak 4. 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 fizička osoba može, pored razloga propisanih člankom 19. ovog Zakona, otkazati ugovor o najmu stana ako nema riješeno stambeno pitanje za sebe i svoju obitelj te namjerava useliti u taj stan.

(2) U smislu stavka 1. ovoga članka smatra se da najmodavac fizička osoba nema riješeno stambeno pitanje ako u mjestu prebivališta nema u vlasništvu odgovarajući stambeni prostor (stan ili kuću).

(3) Zahtjev za osiguranje drugog odgovarajućeg stana iz stavka 1. ovog članka podnosi se jedinici lokalne samouprave, odnosno Gradu Zagrebu, u roku od dvije godine od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

(4) Jedinica lokalne samouprave, odnosno Grad Zagreb, dužni su najmoprimcu iz stavka 1. ovoga članka osigurati drugi odgovarajući stan, u roku od tri godine od dana stupanja na snagu ovoga Zakona, radi davanja u najam uz zaštićenu najamninu:

- iz stambenog fonda stanova u vlasništvu jedinice lokalne samouprave, odnosno Grada Zagreba ili

- kupnjom stana u Programu društveno poticane stanogradnje.

(5) Iznimno od stavka 4. ovoga članka i članka 41.c stavka 2. ovoga Zakona, jedinica lokalne samouprave nije dužna najmoprimcu osigurati drugi odgovarajući stan ako on ili njegov bračni drug imaju u vlasništvu useljivi odgovarajući stambeni prostor (stan ili kuću) u mjestu prebivališta, odnosno ako su tu nekretninu prodali, darovali ili na bilo koji način otuđili nakon stupanja na snagu ovoga Zakona (5. studenog 1996. godine).

(6) U slučajevima iz stavka 5. ovoga članka ovoga Zakona, kao i u slučaju da najmoprimac sporazumno ne pristane na preseljenje u ponuđeni odgovarajući stan, najmoprimac nema pravo na zaštićenu najamninu, već plaća slobodno ugovorenu najamninu.

(7) Najmodavac koji je otkupio stan na temelju Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, (Narodne novine, br. 43/1992, 69/1992, 25/1993, 48/1993, 2/1994, 4/1994, 44/1994, 47/1994, 58/1995, 11/1996, 11/97, 68/1998, 96/1999, 120/2000, 78/2002) kao i njegovi pravni slijednici, ne mogu otkazati ugovor o najmu stana zaštićenom najmoprimcu iz razloga propisanog stavkom 1. ovoga članka.

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

(9) Otkazni rok u slučaju iz stavka 1. ovoga članka ne može biti kraći od godinu dana.



### Članak 3.

Članak 41. mijenja se i glasi:

"Odgovarajućim stanom u smislu ovoga Zakona smatra se vlasništvo stambenog prostora (stana ili kuće) koji je primjereno opremljen infrastrukturom (voda, kanalizacija, struja i dr.) i udovoljava higijensko-tehničkim uvjetima za zdravo stanovanje, veličine oko 35 m<sup>2</sup> korisne površine stana za jednu osobu, odnosno za svaku daljnju osobu još oko 10 m<sup>2</sup>."

### Članak 4.

Iza članka 41. dodaju se novi članci 41.a, 41.b, 41.c, 41.d, 41.e, 41.f, i 41.g koji glase:

#### "Članak 41.a

(1) Ako zaštićeni najmoprimac koji koristi stan u vlasništvu fizičke osobe, a koji ostvaruje pravo na odgovarajući zamjenski stan, kupuje stan u kojem stanuje ili neki drugi stan na tržištu radi iseljenja iz stana u kojem stanuje, 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. 109/2001, 109/2001, 82/2004, 76/2007, 38/2009, 86/2012 i 7/2013).

(2) Subvencija se odobrava po m<sup>2</sup> korisne površine stana koji se kupuje, s time da se ovisno o broju osoba iz ugovora o najmu koje koriste stan u najmu osigurava najviše do površine stambenog prostora odgovarajućeg stana iz članka 41. ovoga Zakona.

(3) Uz subvenciju Republike Hrvatske, u slučaju iz stavka 1. ovoga članka jedinica lokalne samouprave zaštićenom najmoprimcu osigurava bespovratna sredstva kao subvenciju za kupnju stana u iznosu koji odgovara visini 40% etalonske cijene građenja utvrđenoj prema članku 5. stavku 1. Zakona o društveno poticanoj stanogradnji (Narodne novine, br. 109/2001, 109/2001, 82/2004, 76/2007, 38/2009, 86/2012 i 7/2013).

(4) Ako zaštićeni najmoprimac kupuje stan u Programu društveno poticane stanogradnje dio javnih sredstava sadržanih u cijeni stana koja početno osiguravaju Republika Hrvatska i jedinica lokalne samouprave smatraju se subvencijom iz stavaka 1. i 3. ovoga članka. Ako jedinica lokalne samouprave ne sudjeluje u Programu društveno poticane stanogradnje koji se realizira na njenom području, dužna je subvencionirati predmetnu kupnju prema stavku 3. ovoga članka.

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

#### Članak 41.b

(1) Zahtjev za subvenciju za kupnju stana podnosi se jedinici lokalne samouprave u mjestu prebivališta, u roku tri godine od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

Nakon što utvrdi osnovanost zahtjeva za subvenciju, jedinica lokalne samouprave dostavlja kopiju zahtjeva i dokument o prihvaćanju zahtjeva za subvenciju, Agenciji za pravni promet i posredovanje nekretninama (u daljnjem tekstu: Agencija) na daljnje postupanje.

(2) Jedinica lokalne samouprave, odnosno Agencija, odobrava zaštićenim najmoprimcima subvenciju za kupnju stana u skladu s raspoloživim sredstvima, prema redoslijedu podnesenih zahtjeva. Subvencija se ostvaruje u skladu s ugovorom koji jedinica lokalne samouprave, odnosno Agencija, sklapa s kupcem stana.

(3) Osoba koja je subvenciju ostvarila na temelju neistinitih podataka, dužna je na poziv Agencije, odnosno jedinice lokalne samouprave, ta sredstva vratiti sa zateznim kamatama, obračunatim od dana isplate subvencije. O davanju neistinitih podataka Agencija je dužna obavijestiti Državno odvjetništvo Republike Hrvatske.

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

(5) Sredstva jedinice lokalne samouprave potrebna za pribavljanje stanova za zaštićene najmoprimce osiguravaju se u proračunu jedinice lokalne samouprave.

#### Članak 41.c

(1) Rok za podnošenje zahtjeva za osiguranje odgovarajućeg zamjenskog stana za zaštićene najmoprimce na koje se ne primjenjuje članak 40. stavak 1. ovoga Zakona je tri godine od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

(2) Jedinica lokalne samouprave, odnosno Grad Zagreb, dužni su najmoprimcu iz stavka 1. ovoga članka osigurati drugi odgovarajući stan, u roku od deset godina od dana stupanja na snagu ovoga Zakona, radi davanja u najam uz zaštićenu najamninu:

- iz stambenog fonda stanova u vlasništvu jedinice lokalne samouprave, odnosno Grada Zagreba ili
- kupnjom stana u Programu društveno poticane stanogradnje.

(3) Zahtjevi podneseni po isteku rokova iz stavka 1. ovog članka, članka 40. stavka 3. i članka 41.b stavka 1. će se odbaciti.

#### Članak 41.d

(1) Ako jedinica lokalne samouprave na temelju članka 40. stavka 4. alineje 2. i članka 41.c stavka 2. alineje 2. ovoga Zakona, za potrebe osiguranja drugog odgovarajućeg stana za zaštićenog najmoprimca kupuje stan, za tu kupnju Republika Hrvatska osigurava sredstva u skladu sa Zakonom o društveno poticanoj stanogradnji, odnosno sredstva Republike Hrvatske sadržana u cijeni stana smatraju se 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 na temelju Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo.

#### Članak 41.e

Ako najmoprimac iz članka 40. stavka 1. sporazumno ne pristane na preseljenje u ponuđeni odgovarajući stan koji je osigurala jedinica lokalne samouprave, najmodavac može putem suda tražiti njegovo iseljenje. Ovaj postupak je hitan.

#### Članak 41.f

(1) Uvjeti i mjerila za utvrđivanje zaštićene najamnine za stan u vlasništvu fizičke osobe koji koristi zaštićeni najmoprimac utvrđuju se ovisno o opremljenosti stana, iskoristivosti stana, te visini sredstava potrebnih za redovito održavanje zgrade u kojoj se stan nalazi, u skladu s načelom pokrića troškova.

(2) Visina mjesečne zaštićene najamnine (Nz) iz stavka 1. ovoga članka za pojedini stan izračunava se prema izrazu:

$$Nz = P * Ce * \frac{B}{116} * \frac{1,1\%}{12} * L * Ki + On$$

(3) Koeficijent iskoristivosti stana (Ki) ovisi o neto korisnoj površini stana i broju osoba koje se prema ugovoru o najmu koriste stanom, a izračunava se prema izrazu:

$$K_i = \frac{P}{35 + 10 * (b_o - 1)}$$

(4) Sredstva za redovito održavanje nekretnine (On) za pojedini stan određuju se sukladno međuvlasničkom ugovoru, Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine, br. 91/1996, 73/2000, 114/2001, 79/2006, 141/2006, 146/2008, 38/2009, 153/2009, 90/2010 i 143/2012) i Uredbi o održavanju zgrada (Narodne novine, br. 64/1997).

(5) Visina mjesečne zaštićene najamnine ne može biti niža od iznosa mjesečne najamnine izračunate prema izrazu:

$$N_z = P * C_e * \frac{1,1\%}{12}$$

(6) Simboli iz stavaka 1., 2., 3., 4. i 5. ovoga članka imaju slijedeća značenja:

- P - neto korisna površina stana (m<sup>2</sup>),
- Ce - etalonska cijena građenja,
- B - broj bodova u zapisniku o bodovanju stana,
- L - koeficijent lokacije,
- Ki - koeficijent iskoristivosti stana,
- On - sredstva za redovito održavanje nekretnine,
- bo - broj osoba u stanu prema ugovoru o najmu stana.

#### Članak 41.g

(1) Visina zaštićene najamnine utvrđena sukladno članku 41.f ovoga Zakona koju plaćaju najmprimci za stanove u vlasništvu fizičkih osoba svake godine se postupno povećavati tako da nakon isteka 10 godina dostigne visinu slobodno ugovorene najamnine.

(2) Najamnina iz stavka 1. ovoga članka povećava se jednom godišnje za iznos koji odgovara visini 10% razlike između slobodno ugovorene i zaštićene najamnine."

## PRIJELAZNE I ZAVRŠNA ODREDBA

**Članak 5.**

Način rada jedinica lokalne samouprave u vezi s provedbom ovoga Zakona propisat će ministar nadležan za poslove graditeljstva nputkom u roku od 60 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

**Članak 6.**

(1) Jedinice lokalne samouprave i Grad Zagreb dužni su jednom godišnje, a najkasnije do 30. siječnja sljedeće godine, ministarstvu nadležnom za poslove graditeljstva dostaviti izvješće o zaprimljenim i obrađenim zahtjevima, te načinu rješavanja zaštićenih najmoprimaca u stanovima u vlasništvu fizičkih osoba.

(2) Nakon isteka roka od tri godine od dana stupanja na snagu ovoga Zakona jedinice lokalne samouprave i Grad Zagreb dužni su dostaviti konačno izvješće iz stavka 1. ovoga članka, te podatak o stambenom zbrinjavanju zaštićenih najmoprimaca kojima je najmodavac fizička osoba koja nema riješeno stambeno pitanje za sebe i svoju obitelj otkazala ugovor o najmu stana radi useljenja u taj stan, a najkasnije do 01. ožujka 2017. godine.

**Članak 7.**

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

## OBRAZLOŽENJE

### 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 zaštićena najamnina subvencionira u skladu sa posebnim propisima. Time se na određeni način visina zaštićene najamnine definira odvojeno od socijalnog statusa korisnika stana, dok se socijalno ugrožene kategorije zbrinjavaju u skladu s važećim posebnim propisima. Današnja visina zaštićene najamnine u pravilu se kreće od najnižeg mjesečnog iznosa od 2,7 kn do oko 3,8 kn po m<sup>2</sup> stana, time da se ~~ocjenjuje~~ ocjenjuje 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.

### Uz članak 2.

Ove odredbe odnose se na izmjenu cijelog članka 40. Zakona o najmu stanova, kojima se propisuju dodatni uvjeti za otkaz ugovora o najmu zaštićenom najmoprimcu te podnošenje zahtjeva za osiguranjem drugog odgovarajućeg stana u roku dvije godine od stupanja na snagu Zakona. Također se uređuju pitanja u svezi s pravima i obvezama JLS za osiguranje drugog odgovarajućeg stana za tog najmoprimca u roku tri godine od stupanja na snagu Zakona.

### Uz članak 3.

Ova odredba odnosi se na izmjenu cijelog članka 41. Zakona o najmu stanova, kojim se definira odgovarajući stan.

### Uz članak 4.

Ovom odredbom dodaju se iza članka 41. sedam novih članaka 41.a, 41.b, 41.c, 41.d, 41.e, 41.f i 41.g kojima se uređuju pitanja vezana uz pribavljanje stanova za zaštićene najmoprimce.

Člankom 41.a uređuju se pitanja u vezi sa subvencijama za kupnju stana kada zaštićeni najmoprimci kupuju stan, na način da Republika Hrvatska i jedinica lokalne samouprave za te namjene osiguravaju 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, te isto tako da te osobe imaju i prvenstvo na kupnju stana, neovisno od načina plaćanja.

Člankom 41.b uređuje se provedba subvencioniranja kupnje stana za zaštićenog najmoprimca od strane Republike Hrvatske i jedinice lokalne samouprave, na način da JLS odlučuje o osnovanosti podnesenog zahtjeva kojeg dalje prosljeđuje Agenciji za posredovanje i promet nekretnina (APN) na daljnje postupanje. Uz to, propisuju se izvori sredstava koje Republika Hrvatska i JLS osiguravaju za pribavljanje subvencija za stanova za zaštićene najmoprimce.

Člankom 41.c propisuje se rok od tri godine od dana stupanja na snagu Zakona u kojem je potrebno dostaviti zahtjev za osiguranje zamjenskog odgovarajućeg stana u slučajevima za koje nisu ostvareni uvjeti otkaza Ugovora o najmu. Također se propisuje rok od deset godine u kojem je JLS obvezna osigurati odgovarajući zamjenski stan za ove zaštićene najmoprimce.

Člankom 41.d uređuju se pitanja subvencioniranja Republike Hrvatske ako JLS kupuje stan u programu POS-a radi preseljenja zaštićenog najmoprimca. Uz to određuju se izvori financiranja jedinice lokalne samouprave u vezi s pribavljanjem stanova za zaštićene najmoprimce.

Člankom 41.e propisuje se postupak iseljenja najmoprimca za kojeg su ostvareni uvjeti otkaza Ugovora o najmu, a koji sporazumno ne pristane na preseljenje u odgovarajući zamjenski stan.

Člankom 41.f uređuje se postupak izračuna visine zaštićene najamnine koju bi plaćali najmoprimci u stanovima u vlasništvu fizičkih osoba. Sadašnja visina zaštićene najamnine za stanove u vlasništvu fizičkih osoba u pravilu nije dostatna niti za pokriće troškova održavanja zgrade, koje troškove snose vlasnici stanova. Najniži iznos zaštićene najamnine sada je utvrđen u iznosu 2,7 kune po m<sup>2</sup> stana. Međutim, kroz dugogodišnje 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 za stanove u vlasništvu fizičkih osoba urediti na način da se njena visina utvrđuje u skladu s načelom pokrića troškova održavanja te nekretnine. Kako je do sada iznos zaštićene najamnine vrlo nizak (za stan od cca 60 m<sup>2</sup> zaštićena najamnina iznosi od 162,00 do 230,00 kuna mjesečno), predlaže se primjerenije odrediti visinu zaštićene najamnine za stanove u vlasništvu fizičkih osoba, te ovim prijedlogom izmjena i dopuna zakona uvrstiti izraz za izračun visine zaštićene najamnine koji glasi:

$$Nz = P * Ce * \frac{B}{116} * \frac{1,1\%}{12} * L * Ki + On$$

Prema predloženom načinu izračuna iznos zaštićene najamnine bio bi za stan od cca 60 m<sup>2</sup> od minimalnih 330,00 do prosječno 800,00 kuna mjesečno.

Također, usklađujući predložene izmjene Zakona o najmu stanova, a imajući u vidu zakonom predloženu definiciju odgovarajućeg stana koja kaže da je veličina odgovarajućeg stana oko 35 m<sup>2</sup> korisne površine stana za jednu osobu, odnosno za svaku daljnju osobu još oko 10 m<sup>2</sup>, izraz za izračun koeficijenta iskoristivosti stana glasi:

$$Ki = \frac{P}{35 + 10 * (bo - 1)}$$

Također je potrebno, sukladno gore navedenom izrazu za izračun visine zaštićene najamnine za stanove u vlasništvu fizičkih osoba, odrediti i najniži iznos zaštićene najamnine, koji glasi:

$$Nz = P * Ce * \frac{1,1\%}{12}$$

Značenje simbola:

- P - neto korisna površina stana (m<sup>2</sup>),
- Ce - etalonska cijena građenja,
- B - broj bodova u zapisniku o bodovanju stana,
- L - koeficijent lokacije,
- Ki - koeficijent iskoristivosti stana,
- On - sredstva za redovito održavanje nekretnine,
- bo - broj osoba u stanu prema ugovoru o najmu stana.

Ovim predloženim izmjenama i dopunama Zakona o najmu stanova primjerenije bi se odredila visina zaštićene najamnine za stanove u vlasništvu fizičkih osoba u odnosu na dosadašnje stanje.

Člankom 41. g propisuje se da će visina zaštićene najamnine postepeno rasti tako da nakon 10 godina dostigne visinu slobodno ugovorene najamnine.

Na primjer, trenutno važeća slobodno ugovorena najamnina u Gradu Zagrebu utvrđena je u iznosu od 15,00 kn/m<sup>2</sup> stambene površine, te za stan od cca 60 m<sup>2</sup> iznosi 900,00 kn.

**Uz članak 5.**

Ovom prijelaznom odredbom propisuje se da će ministar nadležan za poslove graditeljstva propisati naputkom način rada jedinica lokalne samouprave u vezi s provedbom ovog Zakona.

**Uz članak 6.**

Ovom prijelaznom odredbom utvrđuje se obveza jedinica lokalne samouprave na dostavu godišnjeg izvješća, odnosno konačnog izvješća po isteku tri godine, ministarstvu nadležnom za poslove graditeljstva, o statusu rješavanja zaštićenih najmoprimaca.

**Uz članak 7.**

Na uobičajeni način određuje se vrijeme stupanja na snagu zakona.

**V. ODREDBE VAŽEĆEG ZAKONA KOJE SE MIJENJAJU, ODNOSNO DOPUNJUJU***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 41.*

Odgovarajućim stanom, u smislu ovoga Zakona, smatra se stan u istoj općini ili gradu veličine jedna osoba jedna soba, s time da broj soba ne može biti veći od broja soba u stanu iz kojeg se iseljava.