



Zakon o načinu izvršenja presuda Europskog suda za ljudska prava u skupini predmeta Statileo protiv Hrvatske (br. 12027/10) i odluke Ustavnog suda Republike Hrvatske broj: U-I-3242/2018 i dr.

Potpredsjednik Vlade i ministar Branko Bačić

Zagreb, 23. studenog 2023.



REPUBLIKA HRVATSKA
Ministarstvo prostornoga uređenja,
graditeljstva i državne imovine

mpgi.gov.hr 



Zaštićeni najmoprimci

- osobe koje su u prijašnjem sistemu dobile „stanarsko pravo” u stanovima koji su **u privatnom vlasništvu**
- institut „stanarskog prava” ukida se 1996. Zakonom o najmu stanova godine i zamjenjuje se s institutom zaštićenog najma
- komplicirana tematika stara preko 70 godina
- oštro i nepomirljivo suprotstavljeni stavovi vlasnika i zaštićenih najmoprimaca





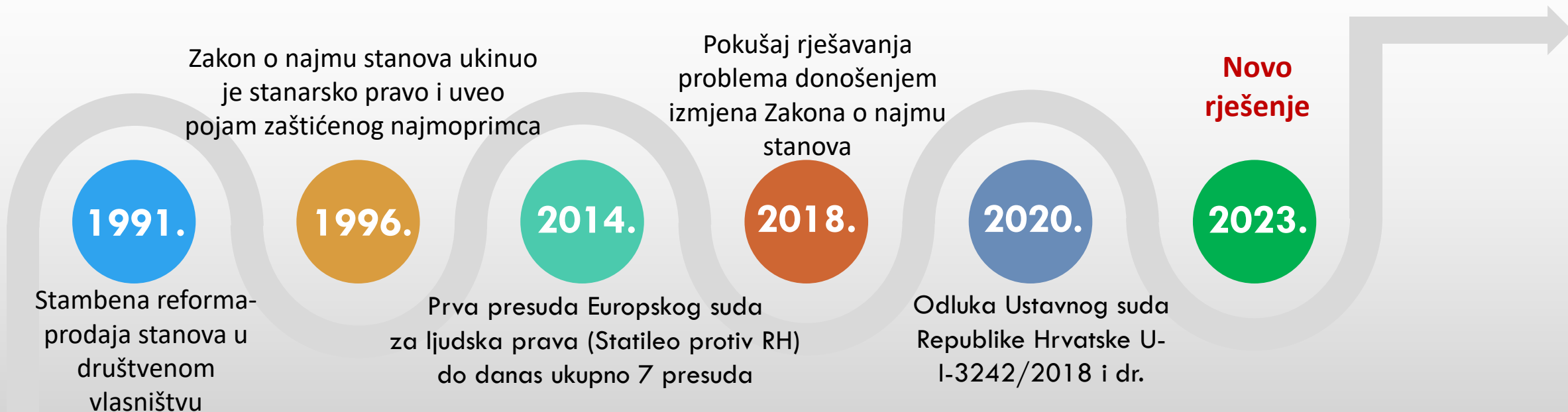
Europski sud za ljudska prava

- Europski sud za ljudska prava presudio je da **bivše stanarsko pravo nije istovjetno pravima vlasništva** te da se institutom zaštićenog najma ograničavaju vlasnička prava vlasnika
- prva presuda u grupi predmeta Statileo protiv RH donesena je 2014. godine i od tada traje pritisak, kako od strane vlasnika da im se stanovi vrate u posjed, tako i od strane Vijeća Europe da se to pitanje riješi i da vlasnici budu pravično obeštećeni





Kronologija rješavanja problema



1974.

Zakon o stambenim odnosima

1945.

Počeci stanarskih prava u FNRJ

- **2018.** donesene izmjene i dopune Zakona o najmu stanova koji je ponudio prijelazni rok nakon kojeg bi zaštićeni najmoprimci morali napustiti stanove
- **2020.** sporne odredbe ukinute odlukom Ustavnog suda iz koje proizlazi da je država ipak veći teret morala preuzeti na sebe





Novo rješenje – tri faze

- izrada **posebnog zakona** zbog:
 - ispravljanja posljedica nepravdi
 - ostvarenja prava na dom
 - obeštećenja
 - ispunjenja međunarodne obveze RH i ustavnopravne obveze Hrvatskog Sabora
- uvode se **tri faze** izvršenja odluka:
 - ustrojavanje **Registra**
 - donošenje **Programa mjera i Pravila**
 - operativna provedba programskih mjera





Rokovi

- javno savjetovanje u tijeku – **od 13. studenoga do 13. prosinca 2023.**
 - upućivanje zakona na Vladu – **prosinac 2023./siječanj 2024.**
 - prikupljanje podataka i donošenje podzakonskih akata – **tijekom 2024.**
 - provođenje Zakona – **tijekom 2025.**
-
- od 1. siječnja 2025. sve dok se zaštićeni najmoprimac ne iseli ili se stan ne otkupi/zamjeni, zaštićeni najmoprimac i Republika Hrvatska plaćaju **svaki po 50 % tržišne najamnine**





Novo rješenje – programske mjere

R.B.	PROGRAMSKA MJERA	OPIS MJERE
1.	nagodba stranaka	utvrđuje se visina najma i neodređeno vrijeme trajanja najma
2.	isplata zaštićenog najmoprimca	po etalonskoj vrijednosti stana na koji ima pravo (cca. 42.500 € i dodatnih 10.000 € za svakog člana kućanstva koji ima stanarsko pravo)
3.	uselj enje u stan u vlasništvu države	zaštićeni najmoprimac plaća najamninu u iznosu od 2 €/m² ali može i otkupiti stan po etalonskoj cijeni na 20 godina bez kamata (35-42,5 m ² po osobi + 10 dodatnih m ² po članu kućanstva)
4.	zamjena stanova između vlasnika i države	zaštićeni najmoprimac može otkupiti stan pod povoljnim uvjetima – samo ako vlasnik izrazi namjeru mijenjati stan (do 65 m ² po etalonskoj cijeni – iznad po tržišnoj)
5.	država kupuje stan od vlasnika	zaštićeni najmoprimac može otkupiti stan pod povoljnim uvjetima – samo ako vlasnik izrazi namjeru prodati stan (do 65 m ² po etalonskoj cijeni – iznad po tržišnoj)





Novo rješenje – primjer izračuna

Stan 40 m² u Zagrebu ili Splitu u vlasništvu RH

80 € - mjesečni najam

38.131 € - cijena stana ako se plaća odjednom

198 € - mjesečna rata uz rok otplate od 20 godina bez kamata

**3. mjera - useljenje u stan
u vlasništvu države**





Novo rješenje – dodatne pogodnosti

Troškovi selidbe



RH plaća troškove selidbe u fiksnom iznosu od **1.000 €** ranjivim skupinama (invalidima, starijima od 70 i socijalnim slučajevima)

Solidarna naknada štete

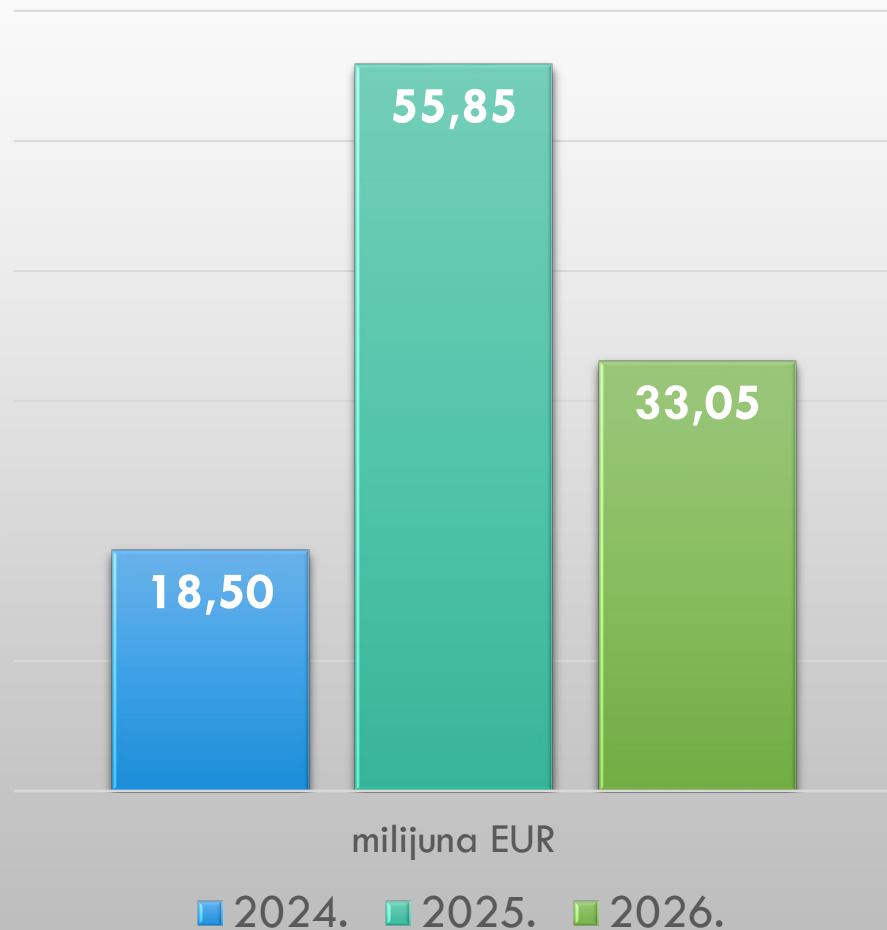


1 eurocent/m² stana dnevno od 1996 do danas





Okvirni troškovi primjene Zakona



Procjena izvršena na temelju podataka APN-a iz 2019. i na bazi od 1.400 stanova





Okvirni troškovi primjene Zakona

Primjenom Zakona Republika Hrvatska će:

- isplatiti otprilike **500** zaštićenih najmoprimaca
- izgraditi otprilike **500** stanova (u Zagrebu, Splitu, Rijeci i Dubrovniku) koje će dati u najam ili prodati pod povoljnim uvjetima zaštićenim najmoprimcima
- **300** stanova u svom vlasništvu dati u najam ili prodati pod povoljnim uvjetima zaštićenim najmoprimcima
- **100** stanova otkupiti od vlasnika i prodati zaštićenim najmoprimcima pod povoljnijim uvjetima



Procjena izvršena na temelju podataka APN-a iz 2019. i na bazi od 1.400 stanova





Prednosti novog rješenja

Vlasnici:

- povrat imovine
- od 1.1.2025. će im se isplaćivati tržišna najamnina
- mogućnost otkupa ili zamjena stana ako to žele
- solidarna naknada za pretrpljenu štetu

Zaštićeni najmoprimci:

- prvi puta će, po izrazito povoljnim uvjetima, moći steći pravo vlasništva
- mogućnost isplate umjesto stambenog zbrinjavanja
- mogućnost trajnog stambenog zbrinjavanja po cijeni od 2 € po m²
- plaćanje troškova selidbe ranjivim skupinama





Hvala na pažnji!

<https://mpgi.gov.hr/>

