

REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PROSTORNOGA UREĐENJA, GRADITELJSTVA I DRŽAVNE
IMOVINE

**PROGRAM MJERA ZA IZVRŠENJE PRESUDA EUROPSKOG SUDA ZA LJUDSKA
PRAVA U SKUPINI PREDMETA STATILEO PROTIV HRVATSKE (BROJ
ZAHTJEVA: 12027/10 I DR.) I ODLUKE USTAVNOG SUDA REPUBLIKE
HRVATSKE BROJ: U-I-3242/2018 I DR.**

Zagreb, studeni 202

**PROGRAM MJERA ZA IZVRŠENJE PRESUDA EUROPSKOG SUDA ZA LJUDSKA
PRAVA U SKUPINI PREDMETA STATILEO PROTIV HRVATSKE (BROJ
ZAHTJEVA: 12027/10 I DR.) I ODLUKE USTAVNOG SUDA REPUBLIKE
HRVATSKE BROJ: U-I-3242/2018 I DR.**

GLAVA I.

OPĆE I ZAJEDNIČKE ODREDBE

Predmet i cilj Programa mjera

Članak 1.

Ovim Programom mjera (u daljnjem tekstu: Program) se, u skladu s odredbama članka 7. stavaka 3. i 4. Zakon o načinu izvršenja presuda Europskog suda za ljudska prava u skupini predmeta Statileo protiv Hrvatske (broj zahtjeva: 12027/10 i dr.) i Odluke Ustavnog suda Republike Hrvatske broj: U-I-3242/2018 i dr. („Narodne novine“, broj 36/24. – u daljnjem tekstu: Zakon), uređuje način izvršenja navedenih presuda Europskog suda za ljudska prava i Odluke Ustavnog suda Republike Hrvatske, utvrđuje se potrebna dokumentacija, propisuju se potrebni obrasci te se uređuju postupci za ostvarenje prava koje vlasnicima stanova i zaštićenim najmoprimcima pripadaju na temelju Zakona.

Uvod

Članak 2.

Zakon o načinu izvršenja presuda Europskog suda za ljudska prava u skupini predmeta Statileo protiv Hrvatske (broj zahtjeva: 12027/10 i dr.) i Odluke Ustavnog suda Republike Hrvatske broj: U-I-3242/2018 i dr. („Narodne novine“, broj 36/24.; dalje u tekstu: Zakon) stupio je na snagu 2. travnja 2024.

Zakonom se uređuje jedan od preostalih problema u području stambenog zakonodavstva koji potječe iz pravnog poretka bivše Socijalističke Republike Hrvatske, odnosno iz instituta „stanarskog prava na stanovima na kojima postoji pravo vlasništva“, a koji je 5. studenoga 1996. zamijenjen institutom „zaštićenog najma“ stanova u vlasništvu fizičkih i pravnih osoba.

Od 1996. godine do danas problemi vezani uz „zaštićeni najam“ stanova u vlasništvu fizičkih i pravnih osoba pokušavali su se riješiti u okviru Zakona o najmu stanova („Narodne novine“, br. 91/96., 48/98. - Odluka i rješenje Ustavnog suda Republike Hrvatske, 66/98. - ispravak Odluke i Rješenja Ustavnog suda Republike Hrvatske, 22/06. - članak 20. Zakona o prodaji stanova namijenjenih za nadstojnika stambene zgrade, 68/18. i 105/20. - Odluka i Rješenje Ustavnog suda Republike Hrvatske).

Zakonom su, po prvi puta, odnosi vezani uz posebnu vrstu „zaštićenog najma“, odnosno uz najam stanova u vlasništvu fizičkih i pravnih osoba koji se nisu mogli otkupiti u skladu s odredbama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo („Narodne novine“, broj 27/91.) koji je stupio na snagu 19. lipnja 1991. Taj je Zakon višekratno mijenjan i dopunjavan („Narodne novine“, br. 54/91., 6/92., 8/92., 8/92., 33/92., 43/92. - službeni pročišćeni tekst, 46/92., 49/92., 69/92., 87/92., 25/93., 26/93., 48/93., 2/94., 29/94., 44/94., 47/94. - ispravak, 58/95., 103/95., 11/96., 76/96., 111/96., 11/97. - Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 103/97., 163/98., 22/99., 96/99., 120/00., 94/01., 78/02. i 113/02.). Upravo su takvi slučajevi „zaštićenog najma“ tema presuda Europskog suda za ljudska prava u skupini predmeta Statileo protiv Hrvatske (broj zahtjeva: 12027/10 i dr.) i Odluke Ustavnog suda Republike Hrvatske broj: U-I-3242/2018 i dr. („Narodne novine“, broj 36/24.) i oni su prvi puta izdvojeni iz Zakona o najmu stanova. Temeljni cilj Zakona izvršenje navedenih presuda Europskog suda i odluke Ustavnog suda tako da se uspostavi novi zakonodavni model koji će biti usklađen s relevantnim sudskim pravnim stajalištima.

Zaštićeni najmoprимci koji nisu predmet navedenih sudskih odluka, odnosno zaštićeni najmoprимci u stanovima u vlasništvu Republike Hrvatske, jedinica lokalne i regionalne (područne) samouprave, ustanova kojima je osnivač Republika Hrvatska ili jedinica lokalne i regionalne (područne) samouprave, kao i zaštićeni najmoprимci u stanovima na kojima je prema posebnim propisima izvršena pretvorba vlasništva, a u kojima zaštićeni najmoprимci nisu iskoristili pravo otkupa iako su imali tu mogućnost i dalje će biti uređeni Zakonom o najmu stanova. Donošenja novog Zakona o najmu stanova kojim bi se konačno i trajno uredili i ti odnosi te omogućio otkup stanova u planu je u 2025. godini.

I Ustavni sud Republike Hrvatske (u daljnjem tekstu: Ustavni sud) i Europski sud za ljudska prava u Strasbourgu (u daljnjem tekstu: Europski sud) ocijenili su zakonsko uređenje „zaštićenog najma“ stanova u vlasništvu fizičkih i pravnih osoba nesuglasnim s Ustavom Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj 85/10. – pročišćeni tekst i 5/14. – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske; u daljnjem tekstu: Ustav) i Konvencije za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda Vijeća Europe („Narodne novine - Međunarodni ugovori“, broj 18/97., 6/99. - pročišćeni tekst, 8/99. - ispravak, 14/02., 1/06. i 13/17.; u daljnjem tekstu: Konvencija) i članku 31. stavku 2. Ustavnog zakona o Ustavnom sudu Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj 99/99., 29/02. i 49/02. - pročišćeni tekst).

Zakonom je ustanovljen novi zakonodavni model usklađen s relevantnim sudskim pravnim stajalištima. Cilj je Zakona i ovoga Programa mjera ispraviti posljedice nepravilne raspodjele socijalnog i financijskog tereta uzrokovanog reformom stambenog zakonodavstva iz 1996. godine na štetu vlasnika stanova uz istodobno omogućavanje zaštićenim najmoprимcima ostvarenja prava na dom.

Zakonom je predviđeno da se izvršenja presuda Europskog suda i odluke Ustavnog suda provede u tri faze, i to:

1. u prvoj fazi, koja je započela stupanjem na snagu Zakona, a završila 31. listopada 2024., nadležni ministar donio je pravilnik iz članka 11. Zakona te je nadležno ministarstvo na temelju Zakona i Pravilnika o registru stanova u privatnom vlasništvu u kojima žive zaštićeni najmoprимci („Narodne novine“, broj 47/24.) ustrojilo Registar stanova u privatnom vlasništvu u kojem žive zaštićeni najmoprимci.

2. u drugoj fazi, koja započinje nakon ustrojavanja Registra, a završava najkasnije 31. prosinca 2024., na temelju podataka upisanih u Registar donosi se Program mjera za izvršenje presuda

Europskog suda za ljudska prava i odluke Ustavnog suda Republike Hrvatske radi ispravljanja posljedica nepravilne raspodjele socijalnog i financijskog tereta uzrokovanog reformom stambenog zakonodavstva propisanom Zakonom o najmu stanova („Narodne novine“, br. 91/96., 48/98., 66/98., 22/06., 68/18. i 105/20.) na štetu vlasnika stanova te istodobnog omogućavanja zaštićenim najmoprimcima prava na dom.

3. u trećoj fazi, koja započinje 1. siječnja 2025., operativno se provode odgovarajuće programske mjere zasebno za svaki stan upisan u Program, te se sukladno odredbama Zakona i Programa mjera obeštećuju ovlaštenici prava na naknadu.

Donošenjem i provedbom Zakona i ovoga Programa mjera ispravit će se posljedice nepravilne raspodjele socijalnog i financijskog tereta uzrokovanog reformom stambenog zakonodavstva iz 1996. godine na štetu vlasnika stanova. Istodobno, provedba Zakona i ovoga Programa mjera omogućit će zaštićenim najmoprimcima ostvarenje prava na dom.

Značenje pojmova

Članak 3.

(1) Pojedini pojmovi u smislu ovoga Programa mjera imaju sljedeće značenje:

1. *Agencija* je Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama
2. *članovi obiteljskog domaćinstva zaštićenog najmoprimca* su članovi porodičnog domaćinstva bivšeg nositelja stanarskog prava u smislu Zakona o stambenim odnosima („Narodne novine“, br. 51/85., 42/86., 37/88., 47/89., 12/90., 22/90., 51/90., 22/92., 58/93., 70/93., 91/96. i 99/96.- Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske broj U-I-130/1995)
3. *državna najamnina* je najamnina koju sukladno odredbama Zakona plaća bivši zaštićeni najmoprimac za stan u vlasništvu Republike Hrvatske kojim se koristi po osnovi najma, a koju propisuje nadležni ministar
4. *etalonska cijena građenja* je podatak koji nadležni ministar objavljuje u „Narodnim novinama“ pri čemu je za ovaj Zakon relevantan podatak koji se odnosi na primjenu u Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji
5. *nadležni ministar* je ministar nadležan za poslove stanovanja
6. *nadležno ministarstvo* je ministarstvo nadležno za poslove stanovanja
7. *nadležni upravni odjel* je upravni odjel jedinice lokalne samouprave i Grada Zagreba nadležan za poslove stanovanja
8. *nadležno tijelo porezne uprave* je područni ured ili ispostava porezne uprave ministarstva nadležnog za financije
9. *naknada* je iznos novčanih sredstava koji Republika Hrvatska, ako su ispunjene propisane pretpostavke, isplaćuje ovlašteniku prava na naknadu zbog prekomjernog ograničenja njegova prava vlasništva na stanu uzrokovanog nemogućnošću da stan iznajmljuje po slobodno ugovorenoj tržišnoj cijeni najma ili da traži iseljenje zaštićenog najmoprimca iz stana zbog nemogućnosti da mu stan iznajmljuje po slobodno ugovorenoj tržišnoj cijeni najma, koje je ograničenje posljedica reforme stambenog zakonodavstva propisane Zakonom o najmu stanova. Razlikuju se naknada štete prema općim pravilima obveznog prava i solidarna naknada

10. *odgovarajuća najamnina* je iznos najamnine u visini prosječne slobodno ugovorene najmnine na tržištu umanjene za iznos zaštićene najmnine
11. a) *odgovarajući stan* u odnosu na zaštićenog najmoprimca je stan u istoj općini ili gradu ukupne korisne površine 35 m² za jednu osobu te dodatnih 10 m² za svaku daljnju osobu iz kućanstva, uz uvjet da je daljnja osoba iz kućanstva član obiteljskog domaćinstva zaštićenog najmoprimca koja je s njim stanovala u stanu od 5. studenoga 1994. do 5. studenoga 1996. ili je naknadno rođena ako ta osoba živi i ima prijavljeno prebivalište u kontinuitetu posljednje tri godine na adresi na kojoj je prijavljeno prebivalište zaštićenog najmoprimca, uz dopuštenih do 7,5 m² više ako se time ostvaruje ili približno ostvaruje mjerilo „jedna osoba - jedna soba“
 - b) *odgovarajući stan* u odnosu na zaštićenog podstanara je stan u istoj općini ili gradu ukupne korisne površine 35 m² te dodatnih 10 m² za svaku daljnju osobu iz kućanstva, uz uvjet da je daljnja osoba iz kućanstva član obiteljskog domaćinstva zaštićenog najmoprimca koja je s njim stanovala u stanu od 5. studenoga 1994. do 5. studenoga 1996. ili je naknadno rođena ako ta osoba živi i ima prijavljeno prebivalište u kontinuitetu posljednje tri godine na adresi na kojoj je prijavljeno prebivalište zaštićenog najmoprimca, uz dopuštenih do 7,5 m² više ako se time ostvaruje ili približno ostvaruje mjerilo „jedna osoba - jedna soba“
12. *osobe javnog prava* su Republika Hrvatska, Grad Zagreb i jedinica lokalne samouprave kada poduzimaju radnje ili provode postupke na temelju Zakona
13. *ovlaštenik prava na solidarnu naknadu* je fizička osoba ili pravna osoba koja je vlasnik stana u kojem je stanovao bivši nositelj stanarskog prava kojemu su priznata prava i obveze zaštićenog najmoprimca ako na stanu i dalje postoji pretvorbeni teret zaštićenog najma po osnovi bivšeg stanarskog prava (pravni kontinuitet sljedništva nositelja bivšeg stanarskog prava i nositelja prava na zaštićeni najam po osnovi bivšeg stanarskog prava) ako ispunjava pretpostavke propisane Zakonom
14. *prijelazni zaštićeni najam* je privremeno rješenje odnosa koje traje za vrijeme provedbe Programa mjera, a u kojem zaštićeni najmoprimac i Republika Hrvatska plaćaju po 50% *prosječne najamnine* koja se utvrđuje prema posebnoj formuli propisanoj Zakonom
15. *Program mjera* je program iz članka 7. stavka 3. Zakona kojim se razrađuju programske mjere te uređuju druga pitanja radi izvršenja sudskih odluka iz članka 1. stavka 1. Zakona
16. *programske mjere* su Zakonom propisane mjere za izvršenje sudskih odluka iz članka 1. stavka 1. Zakona, i to: opća mjera iz članka 16. stavka 1. Zakona, prva programska mjera iz članka 17. stavka 1. točke 1. Zakona, druga programska mjera iz članka 17. stavka 1. točke 2. Zakona, treća programska mjera iz članka 17. stavka 1. točke 3. Zakona, četvrta programska mjera iz članka 17. stavka 1. točke 4. Zakona i peta programska mjera iz članka 17. stavka 1. točke 5. Zakona
17. *prosječna slobodno ugovorena najamnina na tržištu* je najamnina čija se visina utvrđuje tako da se izračuna prosječna visina slobodno ugovorenih najmnina na tržištu iz ugovorâ o najmu stanova sklopljenih na razdoblje od najmanje 24 mjeseca u Gradu Zagrebu odnosno u istoj jedinici lokalne samouprave za stanove koji se po površini, opremljenosti i položaju odnosno stambenoj zoni mogu usporediti sa stanom na kojem postoji pretvorbeni teret zaštićenog najma, koje podatke nadležnom ministarstvu dostavljaju nadležno tijelo porezne uprave i nadležni upravni odjeli, a koje u „Narodnim novinama“ zbirno objavljuje nadležno ministarstvo u prosincu tekuće godine za

sljedeću kalendarsku godinu, i to za Grad Zagreb i za sve jedinice lokalne samouprave u kojima su registrirani stanovi u vlasništvu fizičkih i pravnih osoba na kojima postoji pretvorbeni teret zaštićenog najma po osnovi bivšeg stanarskog prava

18. *Registar* je Registar stanova u vlasništvu fizičkih i pravnih osoba u kojima stanuju zaštićeni najmoprimci po osnovi bivšeg stanarskog prava i zaštićeni podstanari, koji ustrojava i vodi nadležno ministarstvo u elektroničkom obliku
19. *službena osoba* je službena osoba nadležnog ministarstva koja je ovlaštena za provedbu upravnih postupaka u upravnim stvarima o kojima se odlučuje u provedbi Zakona, uključujući provedbu postupaka sklapanja nagodbi odgovarajućom primjenom zakona kojim se uređuje opći upravni postupak, te koja je odgovorna za unos u Registar potrebnih podataka o stanu zajedno s pripadajućom dokumentacijom, kao i dokumentacije i podataka o svim radnjama i mjerama koji se sukcesivno donose, provode odnosno poduzimaju u pojedinom predmetu
20. *stan* ili *stan na kojem postoji pretvorbeni teret zaštićenog najma* je stan iz članka 2. Zakona koji je, kao jedinstvena zatvorena građevinska cjelina s posebnim ulazom, namijenjen za stanovanje, a sastoji se od skupa prostorija koji čine jedna ili više soba i prijeko potrebne sporedne prostorije
21. *stambena jedinica* je širi pojam za prostor pogodan za stanovanje koji obuhvaća i stanove u višestambenim zgradama i u zgradama mješovite namjene te obiteljske kuće, odnosno sve druge samostalne uporabne cjeline namijenjene stanovanju
22. *stranke* su vlasnik stana i zaštićeni najmoprimac odnosno zaštićeni podstanar
23. *subvencija najamnina* je iznos od 50% prosječne najamnine koju vlasniku stana podmiruje Republika Hrvatska
24. *useljiva nekretnina* u smislu Zakona je nekretnina ukupne površine jednake ili veće od površine odgovarajućeg stana propisane točkom 10. podtočkama a) i b) ovoga stavka u kojoj postoji mogućnost priključka na elektroenergetsku mrežu i vodovodnu mrežu te za koju ne postoje formalne ili pravne prepreke za useljenje zaštićenog najmoprimca. Ako postoji više useljivih nekretnina u vlasništvu zaštićenog najmoprimca ili njegovog bračnog ili izvanbračnog druga, ili životnog partnera u istoj jedinici lokalne samouprave, stambene površine takvih nekretnina se zbrajaju
25. *vlasnik stana* je fizička osoba ili pravna osoba čije je pravo vlasništva na stanu upisano u zemljišne knjige ili knjige položenih ugovora, a prekomjerno je ograničeno uslijed pretvorbe bivšeg stanarskog prava na tom stanu u zaštićeni najam na temelju Zakona o najmu stanova, ili više vlasnika u statusu suvlasnika upisanih u zemljišne knjige ili knjige položenih ugovora, odnosno njihovi pravni sljednici
26. *Zakon* je Zakon o načinu izvršenja presuda Europskog suda za ljudska prava u skupini predmeta Staleo protiv Hrvatske (broj zahtjeva: 12027/10 i dr.) i Odluke Ustavnog suda Republike Hrvatske broj: U-I-3242/2018 i dr („Narodne novine“, br. 36/24.)
27. *zaštićena najamnina* je najamnina koju je vlasniku stana dužan plaćati zaštićeni najmoprimac, odnosno zaštićeni podstanar, na temelju ugovora o najmu stana sa zaštićenom najmninom ili na temelju presude koja zamjenjuje taj ugovor, a koja je određena sukladno odredbama Zakona o najmu stanova i Uredbi o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine

28. *zaštićeni najmoprimac* je osoba kojoj su Zakonom o najmu stanova, odnosno sudskom presudom, priznata prenosiva prava i obveze zaštićenog najmoprimalca po osnovi bivšeg stanarskog prava, odnosno osoba na koju su prešli prava i dužnosti zaštićenog najmoprimalca (bivšeg nositelja stanarskog prava) iz ugovora o najmu stana sa zaštićenom najamninom na temelju Zakona o najmu stanova ili sudske presude kojom je zamijenjen ugovor o najmu stana sa zaštićenom najamninom, pod uvjetom da je na dan stupanja na snagu Zakona u posjedu te stanuje u stanu u vlasništvu fizičke ili pravne osobe na kojem su joj ta prava priznata, a iznimno i u drugom stanu ako život u stanu u kojem ima status zaštićenog najmoprimalca nije moguć zbog posljedica potresa iz 2020. godine
29. *zaštićeni najmoprimac – suvlasnik* je zaštićeni najmoprimac koji je ujedno i suvlasnik idealnog djela nekretnine u kojoj mu je priznat status zaštićenog najmoprimalca
30. *zaštićeni najmoprimac u stanu u državom vlasništvu* je bivši zaštićeni najmoprimac koji je iselio iz stana u privatnom vlasništvu i uselio u stan u vlasništvu Republike Hrvatske za koji plaća državnu najamninu
31. *zaštićeni podstanar* je osoba koja je stekla status podstanara zaštićenog prema propisima koji su vrijedili do stupanja na snagu Zakona o najmu stanova 5. studenoga 1996., a kojoj je Zakonom o najmu stanova zajamčeno zadržavanje tog statusa te su joj priznata neprenosiva prava zaštićenog podstanara bez obzira na promjene najmoprimalca, odnosno najmodavca, uz obvezu plaćanja zaštićene najamnine vlasniku stana razmjerno površini dijela stana kojim se koristi i uz mogućnost da joj se otkáže podnajam samo iz razloga zbog kojih se otkaz stana može dati zaštićenom najmoprimcu.

(2) Izrazi i pojmovi koji se koriste u ovome Programu mjera, a imaju rodno značenje odnose se jednako na muški i ženski rod.

Područje primjene

Članak 4.

- (1) Ovaj se Program mjera primjenjuje na stanove u vlasništvu fizičkih i pravnih osoba u kojima na dan njegova stupanja na snagu stanuju zaštićeni najmoprimalci po osnovi bivšeg stanarskog prava.
- (2) Program mjera se ne primjenjuje na stanove u vlasništvu Republike Hrvatske i na stanove, jedinica lokalne i regionalne (područne) samouprave, kojima su vlasnici ustanove kojima je osnivač Republika Hrvatska ili jedinica lokalne i regionalne (područne) samouprave.
- (3) Program mjera se ne primjenjuje na stanove nad kojima je, prema posebnim propisima, izvršena pretvorba vlasništva, a zaštićeni najmoprimalci u tim stanovima nisu iskoristili pravo otkupa iako su imali tu mogućnost.
- (4) Program mjera ne primjenjuje se na stanove u vlasništvu bračnog ili izvanbračnog druga, ili životnog partnera zaštićenog najmoprimalca.
- (5) Program mjera ne primjenjuje se na stanove u vlasništvu srodnika u ispravnoj liniji zaštićenog najmoprimalca.
- (6) Odredbe ovoga Programa mjera o zaštićenim najmoprimcima primjenjuju se i na zaštićene podstanare, ako ovim Programom mjera nije drugačije određeno.

(7) Program mjera se odgovarajuće primjenjuje i na stanove u suvlasništvu u kojima na dan njegova stupanja na snagu stanuju zaštićeni najmoprimci po osnovi bivšeg stanarskog prava, ako je najmanje jedan od suvlasnika fizička ili pravna osoba.

(8) Odredbe ovoga Programa mjera primjenjuju se i na stanove oduzete od strane jugoslavenske komunističke vlasti, a vraćene u vlasništvo prijašnjim vlasnicima prema Zakon o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine („Narodne novine“ br. 92/96., 92/99., 39/99., 42/99., 43/00., 131/00., 27/01., 34/01., 65/01., 118/01., 80/22., 81/02., 98/19.), ako tim zakonom nije drukčije propisano.

Pravni položaj zaštićenog najmoprimca za vrijeme provedbe Programa mjera

Članak 5.

(1) Na pravni položaj zaštićenog najmoprimca, odnosno zaštićenog podstanara, stečen na temelju zakona kojim se uređuje područje najma stanova, primjenjuju se odredbe Zakona.

(2) Prilikom izmjena pravnog položaja zaštićenog najmoprimca Republika Hrvatska će, u okviru provedbe treće programske mjere, osigurati stalan i siguran smještaj zaštićenim najmoprimcima u slučaju da oni, ili njihov bračni ili izvanbračni dug, životni partner ili neformalni životni partner, nemaju drugu useljivu nekretninu na području iste jedinice lokalne samouprave u kojoj se nalazi stan u kojem imaju status zaštićenog najmoprimca.

(3) Pravni položaj zaštićenog najmoprimca odnosno zaštićenog podstanara iz stavka 1. ovoga članka može se izmijeniti i ako za vrijeme provedbe Zakona bude donesena pravomoćna sudska odluka kojom se nalaže njegova promjena.

(4) Ako se zaštićeni najmoprimac, prije provođenja programskih mjera, dobrovoljno odluči za iseljenje iz stana u kojem ima status zaštićenog najmoprimca i selidbu u drugu nekretninu u kojoj mu Republika Hrvatska neće subvencionirati najam, isto može učiniti bez gubitka prava koja mu po Zakonu i ovom Programu mjera pripadaju.

(5) Prilikom selidbe iz stavka 4. ovoga članka, zaštićeni najmoprimac obavezan je osloboditi stan od osoba i stvari i predati ključeve vlasniku stana, ili službeniku Ministarstva ako je vlasnik stana nedostupan ili se ne odazove pozivu.

(6) O selidbi iz stavka 4. ovoga članka zaštićeni je najmoprimac obavezan obavijestiti Ministarstvo i vlasnika stana najmanje 30 dana prije preseljenja.

(7) Za posvjedočiti činjenicu preseljenja, zaštićeni najmoprimac je obavezan angažirati javnog bilježnika koji će činjenicu da se stan slobodan od osoba i stvari predaje u posjed vlasniku ili službeniku Ministarstva zapisnički konstatirati.

Smrt zaštićenog najmoprimca ili člana njegova domaćinstva tijekom provedbe Programa mjera

Članak 6.

(1) U slučaju smrti zaštićenog najmoprimca tijekom provedbe Programa mjera, ili ako zaštićeni najmoprimac napusti stan, prava i dužnosti zaštićenog najmoprimca iz ugovora o najmu prelaze na drugog člana zajedničkog kućanstva upisanog u Registar koji ostaje živjeti u stanu.

(2) Na mjesto zaštićenog najmoprimca može stupiti samo član zajedničkog kućanstva upisan u Registar koji na dan smrti zaštićenog najmoprimca živi i ima prijavljeno prebivalište u stanu u kojem je status zaštićenog najmoprimca ostvaren ili u stanu u koji je zaštićeni najmoprimac preselio u okviru provedbe treće programske mjere.

(3) U slučaju smrti zaštićenog najmoprimca ili člana njegova kućanstva površina odgovarajućeg stana se umanjuje za 10 m² za svaku preminulu osobu.

(4) Zaštićeni najmoprimac i članovi njegova kućanstva obvezni su u roku od 30 dana od nastupa smrtnog slučaja o tome obavijestiti nadležno Ministarstvo.

(5) U slučaju da zaštićeni najmoprimac umre, a u Registar je upisano više članova zajedničkog kućanstva, članovi zajedničkog kućanstva moraju se usuglasiti tko od njih stupa na mjesto zaštićenog najmoprimca i ovjeriti svoje potpise na sporazumu kojim su to utvrdili u roku od 60 dana od smrti zaštićenog najmoprimca.

(6) Sporazum iz stavka 5. ovoga članka dostavlja se nadležnom ministarstvu u roku od 30 dana od potpisivanja istog.

(7) Nakon zaprimanja Sporazuma iz stavka 5. ovoga članka, službena osoba rješenjem utvrđuje novog najmoprimca i članove kućanstva.

Pravni položaj zaštićenog najmoprimca i člana njegova kućanstva privremeno iseljenog zbog posljedica potresa iz 2020. godine

Članak 7.

(1) Odredbe ovoga Programa mjera primjenjuju se i na stanove u vlasništvu fizičkih i pravnih osoba opterećene teretom zaštićenog najma po osnovi bivšeg stanarskog prava koji su privremeno ispražnjeni zbog oštećenja uzrokovanih potresima iz 2020. godine.

(2) S danom stupanja na snagu Programa mjera, zaštićeni najmoprimac kojem život u stanu u kojem ima status zaštićenog najmoprimca nije moguć zbog posljedica potresa iz 2020. godine ovlašten je vratiti ključeve i posjed stana vlasniku stana bez posljedice gubitka statusa zaštićenog najmoprimca.

(3) Zaštićeni najmoprimci koji su, uslijed nemogućnosti života u stanu u kojem su imali status zaštićenog najmoprimca zbog posljedica potresa iz 2020. godine, vratili posjed stana vlasniku stana, ili je vlasnik stana samostalno ušao u posjed stana, a da zaštićeni najmoprimac nije tražio posjedovnu zaštitu, nisu zbog tih okolnosti izgubili status zaštićenog najmoprimca.

(4) Zaštićeni najmoprimci koji su, nakon potresa iz 2020. godine, prijavili prebivalište na adresi na koju su preselili uslijed nemogućnosti života u stanu u kojem su imali status zaštićenog najmoprimca zbog posljedica potresa iz 2020. godine, nisu zbog tih okolnosti izgubili status zaštićenog najmoprimca.

(5) Članovi zajedničkog kućanstva zaštićenog najmoprimca se taj status priznaje i u slučaju da su, zbog oštećenja uzrokovanih potresima iz 2020. godine, privremeno odselili iz stana u kojem je postojao status zaštićenog najmoprimca.

GLAVA II.

PROGRAMSKE MJERE

Opće odredbe o mjerama za izvršenje sudskih odluka

Članak 8.

(1) Opća programska mjera za izvršenje sudskih odluka iz članka 1. Zakona, koja se primjenjuje na svaki stan upisan u Registar, jest subvencija najamnine koju Republika Hrvatska, tijekom provedbe Programa mjera, plaća vlasniku stana u kojem stanuje zaštićeni najmoprimac.

(1) Programske mjere za konačno rješavanje statusa zaštićenog najmoprimca su:

1. *prva programska mjera* - ukidanje zaštićenog najma na stanu uz omogućavanje dotadašnjem zaštićenom najmoprimcu ostvarenja prava na dom tako da mu se priznaje status najmoprimca na istom stanu na neodređeno vrijeme u skladu s mjerodavnim odredbama Zakona o najmu stanova, a na temelju nagodbe stranaka
2. *druga programska mjera* - isplata zaštićenom najmoprimcu, od strane Republike Hrvatske, odgovarajućeg iznosa novčanih sredstava u zamjenu za ukidanje statusa zaštićenog najmoprimca, iseljenje iz stana i njegovu predaju u posjed vlasniku ili podredno Republici Hrvatskoj
3. *treća programska mjera* - ukidanje zaštićenog najma na stanu na način da zaštićeni najmoprimac oslobađa stan od osoba i stvari te ga predaje u posjed vlasniku ili podredno Republici Hrvatskoj, uz omogućavanje bivšem zaštićenom najmoprimcu ostvarenja prava na dom tako da se useli u odgovarajući stan koji mu u najam daje Republika Hrvatska i za koji plaća državnu najamninu, uz pravo na otkup tog stana po cijeni koja se utvrđuje prema posebnoj formuli propisanoj Zakonom
4. *četvrta programska mjera* - sklapanje ugovora između vlasnika stana i Republike Hrvatske o zamjeni stanova, tako da vlasnik stječe pravo vlasništva na nekretninama u dotadašnjem vlasništvu Republike Hrvatske, a Republika Hrvatska pravo vlasništva na stanu na kojem postoji pretvorbeni teret zaštićenog najma, uz omogućavanje dotadašnjem zaštićenom najmoprimcu ostvarenja prava na dom tako da mu se priznaje pravo otkupa tog stana od Republike Hrvatske po cijeni koja se utvrđuje prema posebnoj formuli propisanoj Zakonom
5. *peta programska mjera* - sklapanje ugovora između vlasnika stana i Republike Hrvatske o kupoprodaji stana po tržišnim uvjetima, uz omogućavanje dotadašnjem zaštićenom najmoprimcu ostvarenja prava na dom tako da mu se priznaje pravo otkupa tog stana od Republike Hrvatske po cijeni koja se utvrđuje prema posebnoj formuli propisanoj Zakonom.

(2) U provedbene svrhe, četvrta i peta programska mjera smatraju se jednom alternativno određenom mjerom, a koja će se među njima odabrati ovisi isključivo o volji vlasnika stana, sve pod uvjetom da se vlasnik stana za njih prethodno opredijeli.

(3) Na zaštićenog podstanara mogu se primijeniti isključivo druga ili treća programska mjera, osim ako vlasnik stana i zaštićeni podstanar suglasno ne zatraže sklapanje nagodbe pred službenom osobom u kojoj će sporazumno odrediti drugi način izvršenja sudskih odluka iz članka 1. stavka 1. Zakona u njihovom predmetu.

POGLAVLJE I.
SUBVENCIJA NAJAMNINE

Određivanje prosječne najamnine tijekom provedbe Programa mjera

Članak 9.

(1) Ako je stan upisan u Registar sukladno članku 15. Zakona, od 1. siječnja 2025., odnosno od dana kada počinje provedba Programa mjera prestaju svi pravni odnosi zaštićenog najma, a započinje novi pravni odnos prijelaznog zaštićenog najma u kojem je privremeni zaštićeni najmoprimac dužan vlasniku plaćati 50% iznosa prosječne najamnine, a Republika Hrvatska preostalih 50%.

(2) Visina prosječne mjesečne najamnine utvrđuje se množenjem početne visine najamnine (Pn) s koeficijentom položaja stana u zgradi (Kp) i koeficijentom geografske lokacije (Kg).

(3) Početna visina prosječne najamnine propisuje se Programom mjera, a iznosi najmanje 7,50 eura po metru kvadratnom površine stana te se svake godine usklađuje sa stopom inflacije koju objavljuje Državni zavod za statistiku. Odluku o usklađenju donosi nadležni ministar do kraja tekuće godine za sljedeću godinu.

(4) Koeficijent položaja u zgradi (Kp) iznosi:

- 1 za tipske i etažne stanove
- 0,80 za podrumске stanove
- 0,90 za suterenske i tavanaške stanove.

(5) Koeficijent geografske lokacije (Kg) iznosi:

- 1,25 za stanove koji se nalaze u Gradu Zagrebu, Zagrebačkoj županiji i jedinicama lokalne samouprave područja kojih graniče s obalom Jadranskog mora
- 1,00 za stanove koji se nalaze u ostalim jedinicama lokalne samouprave.

(6) Sredstva za subvenciju najamnine iz stavka 1. ovoga članka osiguravaju se u državnom proračunu na poziciji nadležnog ministarstva. Plaćanja vezana uz subvenciju najamnine provode se putem nadležnog ministarstva.

(7) Mjerom iz stavka 1. ovoga članka pravni odnos zaštićenog najma sa zaštićenom najamninom pretvara se u pravni odnos prijelaznog zaštićenog najma, a na zaštićenog najmoprimca prestaje se primjenjivati članak 8. podstavak 3. Zakona o najmu stanova.

(8) Pravni odnos prijelaznog zaštićenog najma prestaje brisanjem stana iz Registra stanova o čemu se donosi posebno rješenje.

(9) Republika Hrvatska će od zaštićenog najmoprimca regresno potraživati uplaćena sredstva ako se u postupku utvrdi da osoba kojoj je najamnina subvencionirana nije imala pravo na status zaštićenog najmoprimca ili da njegov status nije predmet Zakonom i Programa mjera.

Stanovi u suvlasništvu

Članak 10.

- (1) Ako je stan u suvlasništvu više osoba, rješenjem kojim se određuje prosječna najamnina se određuje i da se svakom suvlasniku isplaćuje dio prosječne najamnine razmjeran njegovom suvlasničkom udjelu.
- (2) Ako je jedan od suvlasnika stana Republika Hrvatska ili jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, rješenjem kojim se određuje prosječna najamnina se određuje i da se u tom suvlasniku ne isplaćuje subvencija najamnine, već isključivo onaj dio prosječne najamnine koji je obvezan platiti zaštićeni najmoprimac.
- (3) Ako je jedan od suvlasnika stana zaštićeni najmoprimac - suvlasnik, rješenjem o prosječnoj najamnini se određuje da se njemu ne isplaćuje prijelazna najamnina.
- (4) U slučaju iz stavka 3. ovoga članka, prosječna najamnina se ne isplaćuje ni osobi koja naknadno stekne suvlasnički dio koji ju trenutku unosa stana u Registar bio u suvlasništvu zaštićenog najmoprimca.

Rješenje o prosječnoj najamnini za vrijeme trajanja provedbe Programa mjera

Članak 11.

- (1) Za vrijeme trajanja prijelaznog zaštićenog najma, visina prosječne najamnine iz članka 18. stavka 1. Zakona za svaki stan određuje se rješenjem nadležnog ministarstva (u daljnjem tekstu: rješenje o prosječnoj najamnini).
- (2) U rješenju o prosječnoj najamnini utvrđuju se u odnosu na koji stan se donosi rješenje, utvrđuje se zaštićeni najmoprimac i članovi njegova kućanstva, vlasnik ili vlasnici stana, iznos najamnine koji plaća zaštićeni najmoprimac, iznos najamnine koji subvencionira Republika Hrvatska te rokovi za uplatu najamnine.
- (3) Rješenje o prosječnoj najamnini sadržava potvrdu izvršnosti te detaljnu uputu o mogućnosti ulaganja prigovora na takvo rješenje.
- (4) Pojedinačna privremena rješenja o prosječnoj najamnini otpremaju se strankama do 15. veljače za tekuću godinu.
- (5) Nakon službena osoba rješenjem utvrdi novog najmoprimac i članove kućanstva u skladu s člankom 6. stavkom 7. ovoga Programa mjera, naložit će najmoprimcu da ubuduće podmiruje prosječnu najmninu te da podmiri eventualne zaostatke u plaćanju najamnine.
- (6) Ako članovi kućanstva ne postupe u skladu sa članka 6. stavcima 5. i 6. ukida se rješenje kojim se određuje prosječna najamnina te se donosi novo rješenje po kojem su obveznici plaćanja prosječne najamnine svi članovi kućanstva i za tu obvezu odgovaraju solidarno dok ne odrede najmoprimca.

Postupak ispravka rješenja o prosječnoj najamnini i utvrđivanja prihoda kućanstva zaštićenog najmoprimca

Članak 12.

- (1) Ako mjesečni iznos prosječne najamnine koji je dužan podmiriti zaštićeni najmoprimac prelazi utvrđen rješenjem iz članka 9. stavka 1. ovoga Programa mjera prelazi 25% ukupnih

mjesečnih prihoda njegova kućanstva, obavezan je u roku od 30 dana od primitka rješenja uložiti prigovor na takvo rješenje.

(2) Zaštićeni najmoprimac prihode dokazuje potvrdama o ukupnom dohotku u prethodnoj godini izdanom od nadležne ispostave Porezne uprave za sve članove kućanstva zaštićenog najmoprimca i izjavom pod materijalnom i kaznenom odgovornosti da on i članovi njegova kućanstva nemaju drugih primitaka niti imaju u vlasništvu drugu imovine veće vrijednosti.

(3) Dokaze iz stavka 2. ovoga članka, zaštićeni je najmoprimac obavezan dostaviti uz prigovor na privremeno rješenje iz stavka 1. ovoga članka.

(4) Pod drugom imovinom veće vrijednosti se smatraju nekretnine ukupne vrijednosti veće od 25.000,00 eura i pokretnine i druga imovinska prava, u što se ubraja i ušteđevina u novcu ili na računima, ukupne vrijednosti veće od 15.000,00 eura.

(5) Izjava iz stavka 6. sadržana je u Obrascu H koji je sastavni dio ovoga Programa mjera.

(6) Zaštićeni najmoprimac obavezan je kod javnog bilježnika ovjeriti potpis na Obrascu H.

(7) Ako iz potvrda o dohodcima za prethodnu godinu i izjave proizlazi da bi iznos prosječne najamnine prelazio 25% ukupnih primanja zajedničkog kućanstva u prethodnoj godini i da zaštićeni najmoprimac ni članovi njegova kućanstva nemaju druge imovine veće vrijednosti, donosi se novo rješenje o prosječnoj najamnini na način da se mjesečna obveza zaštićenog najmoprimca utvrđuje u iznosu od 2,083 % ukupnih prihoda članova kućanstva zaštićenog najmoprimca u prethodnoj godini.

(8) Ako se naknadno utvrdi da su ukupni prihodi članova kućanstva zaštićenog najmoprimca premašivali one koji proizlaze iz potvrda Porezne uprave ili da je zaštićeni najmoprimac ili članovi njegova kućanstva imao u vlasništvu drugu imovinu veće vrijednosti, obavezan je zaštićeni najmoprimac Republici Hrvatskoj vratiti ukupan iznos isplaćene prosječne najamnine koji prelazi redovan iznos subvencije koju je Republika Hrvatska bila dužna isplatiti vlasniku.

Način plaćanja prosječne najamnine

Članak 13.

(1) Zaštićeni najmoprimac plaća 50% iznosa prosječne najamnine izravno vlasniku stana, odnosno najmodavcu, svaki mjesec. Mjesečne isplate vrše se na bankovni račun najmodavca do posljednjeg dana u tekućem mjesecu za sljedeći mjesec.

(2) Subvencionirani dio u visini 50% iznosa prosječne najamnine nadležno ministarstvo plaća izravno vlasniku stana, odnosno najmodavcu, svaki mjesec. Mjesečne isplate vrše se na bankovni račun najmodavca do posljednjeg dana u tekućem mjesecu za sljedeći mjesec.

(3) Iznimno od stavaka 1. i 2. ovoga članka, u slučaju iz članka 12. stavka 7. ovoga Programa mjera, Republika Hrvatska plaćat će razliku od mjesečne obveze zaštićenog najmoprimca do ukupnog iznosa prosječne najamnine.

(4) Iznimno od stavaka 1. i 2. ovoga članka, zaštićeni najmoprimac i Republika Hrvatska dužni su vlasniku najkasnije do 31. ožujka 2025. platiti svaki svoj iznos prosječne najamnine koji obuhvaća razdoblje od 1. siječnja 2025. do 31. ožujka 2025.

(5) Ako zaštićeni najmoprimac ne plaća svoj dio prosječne najamnine tri mjeseca uzastopno, prijelazni zaštićeni najam stana prestaje, po sili Zakona, prvi dan mjeseca koji slijedi nakon tromjesečnog razdoblja neplaćanja prosječne najamnine.

(6) U slučaju iz stavka 5. ovoga članka zaštićeni najmoprimac dužan je osloboditi stan i predati ga u posjed vlasniku u roku od 30 dana od pravomoćnosti rješenja donesenog u upravnom postupku kojim je utvrđena ta činjenica.

(7) Činjenica prestanka prijelaznog zaštićenog najma iz stavka 5. ovoga članka utvrđuje se u upravnom postupku koji provodi nadležno ministarstvo na zahtjev vlasnika stana.

(8) U slučaju kašnjenja u plaćanju prosječne mjesečne najamnine, Republika Hrvatska i zaštićeni najmoprimac dužni su vlasniku platiti zatezne kamate.

POGLAVLJE II.

PRVA PROGRAMSKA MJERA

Nagodba o najmu stana

Članak 14.

(1) Ako su obje stranke suglasnim očitovanjem svojih volja, sadržanim u izjavama iz članka 42. stavka 1. Zakona, prihvatile prvu programsku mjeru o najmu stana na neodređeno vrijeme sa slobodno ugovorenom najamninom, ili se tijekom postupka obje stranke odluče za tu mjeru, stranke sklapaju nagodbu pred službenom osobom odgovarajućom primjenom zakona kojim se uređuje opći upravni postupak.

(2) Sastanci radi sklapanja nagodbe iz stavka 1. ovoga članka održavaju se do 30. lipnja 2025.

(3) Nagodba sadržava sljedeće bitne odredbe: opis stana, podatke o najmodavcu i najmoprimcu, uključujući osobe koje će se zajedno s najmoprimcem koristiti stanom, odredbu da najam traje neodređeno vrijeme, tabularnu izjavu kojom najmodavac dozvoljava uknjižbu prava najma u zemljišne knjige, visinu najamnine i način njezina plaćanja, vrstu troškova koji se plaćaju u vezi sa stanovanjem i način na koji će se plaćati, način održavanja stana, način uporabe zajedničkih prostorija, zajedničkih dijelova i uređaja zgrade i zemljišta koje služi zgradi, razloge za prestanak najma stana te način primopredaje stana u slučaju prestanka najma stana.

(4) Nagodba se sklapa popunjavanjem obrasca G koji se sastavni dio Programa mjera.

(5) Nagodba ima snagu izvršnog rješenja, a prisilno se izvršava po službenoj dužnosti, u javnom interesu.

(6) Nagodba zamjenjuje ugovor o najmu stana sa slobodno ugovorenom najamninom, ali ne sprječava vlasnika stana kao najmodavca i bivšeg zaštićenog najmoprimca kao najmoprimca da sklope, na temelju nagodbe, ugovor o najmu stana sa slobodno ugovorenom najamninom, koji uz odredbe iz stavka 3. ovoga članka može sadržavati i druge odredbe vezane uz najam stana.

(7) Nagodba i ugovor o najmu stana sa slobodno ugovorenom najamninom, ako je sklopljen, unose se u Registar, a nadležno ministarstvo donosi rješenje o ispisu stana iz Registra u roku od 15 dana od dana sklopljene nagodbe.

(8) Ako su se stranke odlučile za pokušaj nagodbe pa sklapanje nagodbe ne uspije zbog odustajanja ili ponašanja jedne stranke ili obiju stranaka, na predmet se primjenjuje, po sili Zakona, treća programska mjera.

(9) Iznimno od odredbe stavka 8. ovoga članka, na predmet se primjenjuje druga programska mjera ako to izrijekom zatraži zaštićeni najmoprimac.

POGLAVLJE III.

DRUGA PROGRAMSKA MJERA

Iseljenje zaštićenog najmoprimca na temelju isplate

Članak 15.

(1) U okviru druge programske mjere, zaštićeni najmoprimac ima pravo na isplatu neoporezivog novčanog iznosa koji se utvrđuje na način da se vrijednost etalonske cijene građenja po metru kvadratnom pomnoži s maksimalnom kvadraturom odgovarajućeg stana na koju zaštićeni najmoprimac i članovi njegovog obiteljskog domaćinstva imaju pravo, a u zamjenu za prestanak statusa zaštićenog najmoprimca, iseljenje iz stana i njegovu predaju u posjed vlasniku ili podredno, ako vlasnik nije dostupan ili se ne odazove na poziv za primopredaju stana iz bilo kojeg razloga, Republici Hrvatskoj.

(2) Iznimno od stavka 1. ovoga članka, u slučaju da je riječ o zaštićenom najmoprimcu - suvlasniku, njegova obveza po drugoj programskoj mjeri je predati stan u suposjed ostalim suvlasnicima na način da im preda po jedan primjerak ključeva te se ujedno u izjavi o prihvatu ponude odriče statusa zaštićenog najmoprimca.

(3) Ako se stan na kojem postoji teret zaštićenog najma nalazi u Gradu Zagrebu, Zagrebačkoj županiji ili u jedinici lokalne samouprave koja graniči s obalom Jadranskog mora, konačan iznos za isplatu iz stavka 1. ovoga članka uvećava se na način da se pomnoži s koeficijentom geografske lokacije koji iznosi 1,2.

(4) U slučaju da zaštićeni najmoprimac ili njegov bračni ili izvanbračni drug ili životni partner, imaju u vlasništvu drugu useljivu nekretninu u jedinici lokalne samouprave u kojoj se nalazi stan u kojem imaju status zaštićenog najmoprimca, prema njima se može provesti isključivo druga programska mjera.

Izjava o prihvatu ponude

Članak 16.

(1) Republika Hrvatska putem nadležnog ministarstva daje pisanu ponudu zaštićenom najmoprimcu za isplatu odgovarajućeg novčanog iznosa, izračunatog prema mjerilima iz članka 22. stavka 1. Zakona, u zamjenu za iseljenje iz stana i njegovu predaju u posjed vlasniku ili podredno, ako vlasnik nije dostupan ili se ne odazove na poziv za primopredaju stana iz bilo kojeg razloga, Republici Hrvatskoj.

(2) Službena osoba zaštićenom najmoprimcu otprema ponudu iz stavka 1. ovoga članka u roku od 30 dana od zaprimanja izjave zaštićenog najmoprimca da bira drugu programsku mjeru, odnosno u roku od 30 dana od saznanja službene osobe o okolnosti da se zaštićeni najmoprimac odlučio za drugu programsku mjeru.

(3) Uz ponudu se prilaže i Obrazac D izjave zaštićenog najmoprimca o prihvatu ponude. Obrazac D je sastavni dio Programa mjera.

- (4) Ako službena osoba ne raspolaže dokumentacijom iz koje se mogu utvrditi sve okolnosti slučaja, a posebno status zaštićenog najmoprimca, rok iz stavka 2. ovoga članka se može produžiti za dodatnih 15 dana kako bi se pribavila potrebna dokumentacija.
- (5) Smatra se da je ponuda iz stavka 1. ovoga članka prihvaćena ako zaštićeni najmoprimac, u roku od 60 dana od dana kad mu je dostavljena, popuni i potpiše obrazac izjave o prihvatu ponude, potvrdi (solemnizira) tu ispravu kod javnog bilježnika i ovlasti ga da je, zajedno s ovjerenom preslikom ponude, dostavi nadležnom ministarstvu.
- (6) Izjava o prihvatu ponude je ovršna isprava na temelju koje vlasnik ili Republika Hrvatska imaju pravo predložiti ovrhu radi ispražnjenja i predaje nekretnine sukladno posebnom zakonu.
- (7) Ako zaštićeni najmoprimac ne postupi sukladno stavku 4. ovoga članka, smatra se da je odustao od druge programske mjere, u kojem slučaju se na predmet primjenjuje treća programska mjera.
- (8) Činjenicu da je zaštićeni najmoprimac odustao od druge programske mjere i da se u tom predmetu primjenjuje treća programska mjera službena osoba utvrđuje rješenjem.
- (9) Ako zaštićeni najmoprimac postupi sukladno stavku 4. ovoga članka, ali ne ispuní obvezu iseljenja i predaje stana u posjed u roku koji je sam odredio u solemniziranoj izjavi, odgovarajuće se primjenjuje članak 26. Zakona.

Iseljenje i predaja stana u posjed

Članak 17.

- (1) Zaštićeni najmoprimac dužan je u izjavi o prihvatu ponude iz članka 23. stavka 4. Zakona odrediti dan iseljenja i predaje stana u posjed vlasniku ili Republici Hrvatskoj.
- (2) Zaštićeni najmoprimac mora odrediti dan iseljenja i predaje stana u posjed u roku koji nije kraći od 15 dana ni dulji od tri mjeseca od dana kad je ovlastio javnog bilježnika za dostavu izjave o prihvatu ponude nadležnom ministarstvu sukladno članku 23. stavku 3. Zakona. Iseljenje i predaja stana u posjed započinje određenoga dana u 8:00 sati.
- (3) Zaštićeni najmoprimac - suvlasnik obvezan je predati stan u suposjed ostalim suvlasnicima.
- (4) Nadležno ministarstvo dužno je o danu iseljenja i predaji stana u posjed obavijestiti vlasnika i javnog bilježnika kojega je, vodeći računa o ravnomjernom angažmanu javnih bilježnika na području općinskog suda na kojem se nalazi nekretnina, odabralo za posvjedočenje činjenica u vezi s iseljenjem i predajom stana u posjed.
- (5) Ako stan ima više vlasnika, nadležno ministarstvo će pokušati obavijestiti sve suvlasnike. Smatra se da je nadležno ministarstvo pokušao obavijestiti vlasnika, odnosno sve suvlasnike ako je poslalo obavijest o datumu iseljenja zaštićenog najmoprimca na posljednju poznatu adresu ili na adresu koja se navodi u zemljišnim knjigama.
- (6) Iseljenju i predaji stana u posjed, odnosno predaji suposjeda ostalim suvlasnicima, pored zaštićenog najmoprimca, mora nazočiti javni bilježnik kojega je ovlastilo nadležno ministarstvo, a može mu nazočiti i vlasnik.
- (7) Javni bilježnik dužan je sastaviti zapisnik o posvjedočenju činjenica vezanih uz iseljenje zaštićenog najmoprimca i predaju stana u posjed vlasniku ili podredno, ako vlasnik nije dostupan ili se ne odazove na poziv za primopredaju stana iz bilo kojeg razloga, Republici Hrvatskoj. Javni bilježnik sastavlja zapisnik u skladu s odredbama posebnog zakona.

(8) U slučaju da Republika Hrvatska stekne posjed stana, dužna ga je predati u posjed vlasniku u roku od 30 dana od dana kad je vlasnik to zatražio u pisanom zahtjevu dostavljenom nadležnom ministarstvu.

(9) U slučaju da zaštićenom najmoprimcu život u stanu u kojem ima status zaštićenog najmoprimca nije moguć zbog posljedica potresa iz 2020. godine, a u trenutku davanja izjave nije u posjedu stana, smatra se da mu je status zaštićenog najmoprimca prestao u trenutku davanja izjave o prihvatu druge programske mjere.

Odricanje od prava zaštićenog najmoprimca u slučaju da život u stanu nije moguć zbog posljedica potresa iz 2020.

Članak 18.

(1) Zaštićeni najmoprimci koji su, uslijed nemogućnosti života u stanu u kojem su imali status zaštićenog najmoprimca zbog posljedica potresa iz 2020. godine, vratili posjed stana vlasniku stana, ili je vlasnik stana samostalno ušao u posjed stana, a da zaštićeni najmoprimac nije tražio posjedovnu zaštitu, nisu zbog tih okolnosti izgubili status zaštićenog najmoprimca.

(2) Zaštićeni najmoprimci koji su, nakon potresa iz 2020. godine, prijavili prebivalište na adresi na koju su preselili uslijed nemogućnosti života u stanu u kojem su imali status zaštićenog najmoprimca zbog posljedica potresa iz 2020. godine, nisu zbog tih okolnosti izgubili status zaštićenog najmoprimca.

Isplata novčanog iznosa

Članak 19.

(1) Republika Hrvatska dužna je bivšem zaštićenom najmoprimcu isplatiti novčani iznos iz članka 22. stavka 1. Zakona na njegov bankovni račun bez odlaganja, a najkasnije u roku od osam dana nakon što javni bilježnik nadležnom ministarstvu dostavi zapisnik o posvjedočenju iseljenju, odnosno o predaji stana u suposjed od strane zaštićenog najmoprimca.

(2) U slučaju zakašnjenja s isplatom, Republika Hrvatska dužna je platiti bivšem zaštićenom najmoprimcu zatezne kamate.

(3) U slučaju iz stavka 1. ovoga članka nadležno ministarstvo donosi rješenje o ispisu stana iz Registra i prestanku odnosa privremenog zaštićenog najma u roku od 15 dana od dana kada Republika Hrvatska isplati bivšem zaštićenom najmoprimcu dužni iznos novčanih sredstava.

Isplata novčanog iznosa na namjenski račun

Članak 20.

(1) U slučaju da zaštićeni najmoprimac želi novčani iznos koristiti za kupnju druge nekretnine u koju bi se preselio, na njegov zahtjev se novčani iznos može isplatiti na posebno otvoren namjenski račun prije iseljenja.

(2) Takav posebno otvoreni namjenski račun vodi Financijska agencija.

(3) U slučaju iz stavka 4. ovoga članka novčani se iznos isplaćuje s posebno otvorenog namjenskog računa kojeg vodi Financijska agencija, po odobrenju Ministarstva, na temelju predugovora ili ugovora o kupoprodaji nekretnine.

- (4) Posebno otvoren namjenski račun iz stavka 1. ovoga članka izuzima se od ovrhe.
- (5) U slučaju iz stavka 1. ovoga članka nadležno ministarstvo donosi rješenje o ispisu stana iz Registra i prestanku odnosa privremenog zaštićenog najma u roku od 15 dana od dana isplate sredstava s posebnog namjenskog računa ili u roku od 6 mjeseci od otvaranja posebnog namjenskog računa, ovisno koja okolnost prije nastupi.
- (6) S istekom rokova iz stavka 5. ovoga članka prestaju i sva prava zaštićenog najmoprimca koja ima po Zakonu te je od toga dana do dana obvezan vlasniku plaćati cjelokupan iznos prosječne najamnine, a nadležno ministarstvo bez odgode donosi rješenje kojim ukida rješenje o prosječnoj najamnini i zamjenjuje ga rješenjem po kojem je cjelokupan iznos prosječne najamnine obvezan plaćati bivši zaštićeni najmoprimac dok god je u posjedu stana.

Pravne posljedice neispunjenja obveze iseljenja iz stana

Članak 21.

- (1) Neispunjenje obveze iseljenja iz stana smatra se kažnjivim ponašanjem zbog kojeg zaštićeni najmoprimac gubi status te mu se, nakon jedne opomene, izriče najteža novčana sankcija iz članka 57. stavka 2. Zakona.
- (2) Ako zaštićeni najmoprimac ne ispuni obvezu iseljenja i predaje stana u posjed u roku koji je sam odredio, Republika Hrvatska dužna je putem nadležnog ministarstva u narednom roku od osam dana obavijestiti vlasnika o tome da će podnijeti prijedlog za ovrhu radi ispražnjenja i predaje nekretnine, ako ga sam vlasnik ne podnese u roku od 30 dana od dana kad mu je dostavljena ta obavijest i o tome obavijesti nadležno ministarstvo.
- (3) U slučaju iz stavka 2. ovoga članka, zaštićeni najmoprimac obvezan je vlasniku plaćati cjelokupan iznos prosječne najamnine, a nadležno ministarstvo bez odgode donosi rješenje kojim ukida rješenje o prosječnoj najamnini iz članka 19. stavka 1. Zakona i zamjenjuje ga rješenjem po kojem je cjelokupan iznos prosječne najamnine obvezan plaćati bivši zaštićeni najmoprimac dok god je u posjedu stana.
- (4) Nadležno ministarstvo donosi rješenje o ispisu stana iz Registra u roku od 15 dana od dana kada su vlasnik stana odnosno Republika Hrvatska podnijeli prijedlog za ovrhu iz stavka 2. ovoga članka.

POGLAVLJE IV.

TREĆA PROGRAMSKA MJERA

Iseljenje zaštićenog najmoprimca iz stana u okviru treće programske mjere

Članak 22.

- (1) Zaštićeni najmoprimac dužan je osloboditi stan od osoba i stvari te ga predati u posjed vlasniku ili podredno, ako vlasnik nije dostupan ili se ne odazove na poziv za primopredaju stana iz bilo kojeg razloga, Republici Hrvatskoj u rokovima iz članka 27. stavka 1. Zakona.
- (2) Kada se u slučajevima iz stavka 1. ovoga članka ispune pretpostavke za primjenu treće programske mjere, službena osoba bez odgode dostavlja zaštićenom najmoprimcu obrazac izjave (Obrazac E) u koju je zaštićeni najmoprimac dužan upisati dan iseljenja i predaje stana u posjed vlasniku ili podredno Republici Hrvatskoj. Zaštićeni najmoprimac dužan je odrediti dan iseljenja unutar rokova predviđenih Zakonom.

(3) Obrazac E sastavni je dio Programa mjera.

(4) Zaštićeni najmoprimac dužan je u roku od 60 dana od dana primitka, popuniti i potpisati Obrazac E te ga solemnizirati kod javnog bilježnika i ovlastiti ga da ga dostavi nadležnom ministarstvu.

(5) Solemnizirana izjava smatra se ovršnom ispravom na temelju koje vlasnik ili Republika Hrvatska imaju pravo izravno predložiti ovrhu sukladno posebnom zakonu.

(6) Ako se zaštićeni najmoprimac nakon isteka rokova iz stavka 1. ovoga članka i dalje nalazi u posjedu stana, smatra se da zaštićeni najmoprimac odbija iseljenje iz stana te se odgovarajuće primjenjuje članak 26. Zakona.

(7) Nadležno ministarstvo donosi djelomično rješenje o ispisu stana iz Registra u odnosu na vlasnika stana u roku od 15 dana od dana iseljenja bivšeg zaštićenog najmoprimca i predaje stana u posjed vlasniku.

Najam stana u vlasništvu Republike Hrvatske

Članak 23.

(1) Ako ne postoje razlozi za oslobođenje Republike Hrvatske od obveze davanja bivšem zaštićenom najmoprimcu u najam odgovarajućeg stana u svom vlasništvu, Republika Hrvatska dužna je putem Ministarstva dati bivšem zaštićenom najmoprimcu u najam odgovarajući stan.

(2) Iznimno od stavka 1. ovoga članka, ako zaštićeni najmoprimac to pisanim putem predloži, odgovarajući stan u vlasništvu Republike Hrvatske može biti manje kvadrature od Zakonom propisane.

(3) Iznimno od stavka 1. ovoga članka, ako zaštićeni najmoprimac pisanim putem to predloži, odgovarajući stan u vlasništvu Republike Hrvatske može se nalaziti u istoj jedinici lokalne samouprave u kojoj je imao status zaštićenog najmoprimca i biti veće kvadrature od Zakonom propisane u kojem slučaju zaštićeni najmoprimac na razliku kvadrata plaća iznos koji odgovara prosječnoj najamnini.

(4) Iznimno od stavka 1., ako zaštićeni najmoprimac pisanim putem to predloži, odgovarajući stan u vlasništvu Republike Hrvatske može se nalaziti u drugoj jedinici lokalne samouprave.

(5) Iznimno, ako zaštićeni najmoprimac to pisanim putem predloži, ako Republika Hrvatska nema u vlasništvu stan odgovarajuće kvadrature u jedinici lokalne samouprave u kojoj je zaštićeni najmoprimac imao stanarsko pravo, Republika Hrvatska mu može dati u najam kuću ili stan u drugoj jedinici lokalne samouprave veće kvadrature od Zakonom propisane, u kojem slučaju mjesečna najamnina iznosi najviše koliko bi iznosila da je zaštićenom najmoprimcu osiguran odgovarajući stan prema definiciji iz Zakona.

Subvencija najamnine za stan na tržištu

Članak 24.

(1) Ako je izvjesno da Republika Hrvatska ne može ispuniti svoju obvezu koja se sastoji u davanju nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske u najam zaštićenom najmoprimcu u razumnom roku, nadležno ministarstvo po službenoj dužnosti izdaje rješenje kojim bivšem zaštićenom najmoprimcu priznaje pravo najma odgovarajućeg stana na slobodnom tržištu uz obvezu bivšeg zaštićenog najmoprimca da novom najmodavcu plaća iznos slobodno ugovorene najamnine, pri čemu Republika Hrvatska subvencionira tu najamninu na način predviđen Zakonom.

(2) Nadležno ministarstvo izdaje rješenje u kojem određuje subvencionirani iznos najamnine iz stavka 2. ovoga članka koji plaća Republika Hrvatska. Mjesečne iznose subvencioniranog dijela najamnine nadležno ministarstvo isplaćuje na bankovni račun bivšeg zaštićenog najmoprimca do posljednjeg dana u tekućem mjesecu za sljedeći mjesec.

(3) Republika Hrvatska subvencionira bivšem zaštićenom najmoprimcu slobodno ugovorenu najamninu za najam stana na slobodnom tržištu sve do ispunjenja svoje obveze koja se sastoji u davanju nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske u najam zaštićenom najmoprimcu.

(4) Nadležno ministarstvo donosi djelomično rješenje o ispisu stana iz Registra u odnosu na bivšeg zaštićenog najmoprimca u roku od 15 dana od dana kada je bivši zaštićeni najmoprimac stupio u posjed odgovarajućeg stana koji mu je Republika Hrvatska dala u najam.

Postupak odabira odgovarajućeg stana

Članak 25.

(1) Ako Republika Hrvatska ima na raspolaganju dovoljan broj stanova, službena osoba koja vodi upravni postupak, vodeći računa o redoslijedu prvenstva rješavanja predmeta, ponudit će zaštićenom najmoprimcu u pisanom obliku, u pravilu, izbor između tri stana koji površinom, smještajem u zgradi i lokacijom najviše odgovaraju potrebama zaštićenog najmoprimca.

(2) Ponuđeni stanovi moraju biti prazni od osoba i stvari te novi ili obnovljeni na način da zadovoljavaju standarde suvremenog života. Pod tim se misli da moraju imati funkcionalnu kupaonicu, sve potrebne priključke za funkcioniranje kuhinje, funkcionalan sustav grijanja, priključak električne energije i instalacije električne energije ne starije od 25 godina te biti spojeni na vodovodnu mrežu uz odgovarajući sustav odvodnje.

(3) Iznimno, ako to zaštićeni najmoprimac pisanim putem izričito zatraži, mogu mu se ponuditi i stanovi koji nisu obnovljeni, odnosno koji tek trebaju biti renovirani. U tom slučaju zaštićeni najmoprimac plaća državnu najamninu od dana preuzimanja stana te na sebe preuzima teret renovacije stana.

(4) Zaštićeni najmoprimac mora donijeti odluku o odabiru stana u roku od 8 dana od zaprimanja ponude. U suprotnom se smatra da nije prihvatio ponudu i stanovi će biti dalje ponuđeni sljedećem zaštićenom najmoprimcu prema listi prvenstva.

(5) Ako zaštićeni najmoprimac ne prihvati niti jedna od ponuđenih stanova iz stavka 1. ovoga članka, sljedeći mu se stanovi mogu ponuditi nakon proteka roka od 30 dana.

Izgradnja stambenih objekata za davanje u najam bivšim zaštićenim najmoprimcima

Članak 26.

(1) Ako se za tim pokaže potreba, Republika Hrvatska će, u Gradu Zagrebu i jedinicama lokalne samouprave, u kojima nedostaje stanova u vlasništvu Republike Hrvatske koji bi se davali u najam ili prodavali bivšim zaštićenim najmoprimcima, financirati izgradnju zgrada za tu namjenu.

(2) Izgradnju zgrada iz stavka 1. ovoga članka, što uključuje i stjecanje zemljišta za izgradnju zgrada, operativno će provoditi Agencija.

(3) U slučaju iz stavka 1. ovoga članka, Grad Zagreb i jedinice lokalne samouprave financiraju izgradnju potrebne infrastrukture za izgradnju namjenskih zgrada.

(4) Prilikom izgradnje namjenskih zgrada iz stavka 1. ovoga članka Republika Hrvatska oslobođena je obveze plaćanja komunalnog doprinosa.

(5) Ako se za tim pokaže potreba, nadležno ministarstvo će na tržištu stjecati stanove koji bi se davali u najam ili prodavali bivšim zaštićenim najmoprimcima.

Obnova stambenih objekata za davanje u najam bivšim zaštićenim najmoprimcima

Članak 27.

(1) U okviru ovoga Programa mjera obnovit će se stambene jedinice u vlasništvu Republike Hrvatske koji bi se davali u najam ili prodavali bivšim zaštićenim najmoprimcima.

(2) Obnovu stambenih jedinica u vlasništvu Republike Hrvatske koji bi se davali u najam ili prodavali bivšim zaštićenim najmoprimcima operativno će provoditi trgovačko društvo Državne nekretnine d.o.o.

(3) Republika Hrvatska, putem nadležnog ministarstva, i trgovačko društvo Državne nekretnine d.o.o., sklopit će sporazum o reguliranju međusobnih prava i obveza na temelju kojeg će se trgovačkom društvu Državne nekretnine d.o.o. na primjereni način refundirati materijalni troškovi obnove stambenih jedinica koje će služiti za provedbu ovoga Programu mjera.

(4) Iznimno od stavka 2. ovoga članka, ako se stambena jedinica nalazi na području posebne državne skrbi, obnovu stambene jedinice koja bi se davala u najam ili prodala zaštićenim najmoprimcima operativno će provoditi nadležno ministarstvo.

Stjecanje stambenih jedinica za davanje u najam bivšim zaštićenim najmoprimcima

Članak 28.

(1) Ako se za tim pokaže potreba, nadležno ministarstvo će na tržištu stjecati stanove koji bi se davali u najam ili prodavali bivšim zaštićenim najmoprimcima.

(2) U jedinicama lokalne samouprave u kojima se utvrdi da nema dovoljan broj stambenih jedinica u vlasništvu Republike Hrvatske objavit će se javni poziv na koji će se javiti svi zainteresirani vlasnici nekretnina.

(3) U javnom pozivu bit će definirati kriteriji po kojima će nadležno ministarstvo ustrojiti listu prvenstva za kupnju stanova.

(4) U kriterije će, između ostalog, ulaziti cijena stana, stanje stana, lokacija stana i položaj stana u zgradi.

Visina najamnine u stanu u vlasništvu Republike Hrvatske

Članak 29.

(1) Zaštićeni najmoprimac koji preseli u stan u vlasništvu Republike Hrvatske u skladu s trećom programskom mjerom postaje zaštićeni najmoprimac u stanu državnom vlasništvu i obvezan je plaćati najminu najkasnije do posljednjeg dana u tekućem mjesecu za sljedeći mjesec.

(2) Visina mjesečne najamnine utvrđuje se množenjem početne visine najamnine (P_n) s umnoškom koeficijenta položaja stana u zgradi (K_p).

(3) Početna visina najamnine propisuje se odlukom ministra, a iznosi najmanje 2,00 eura po metru kvadratnom te se svake godine usklađuje sa stopom inflacije koju objavljuje Državni zavod za statistiku. Odluku o usklađenju donosi nadležni ministar do kraja tekuće godine za sljedeću godinu.

(4) Koeficijent položaja u zgradi (K_p) iznosi:

- 1 za tipske i etažne stanove
- 0,80 za podrumske stanove
- 0,90 za suterenske i tavanaške stanove.

(5) Rješenjem nadležnog ministarstva utvrđuje se nastanak novog pravnog odnosa iz stavka 1. ovoga članka i visina mjesečne najamnine.

(6) U rješenju iz stavka 5. ovoga članka biti će definirano i na koji račun se uplaćuje najamnina.

(7) Ako je stan na upravljanju kod Ministarstva, najam se uplaćuje Ministarstvu, ako je stan na upravljanju kod trgovačkog društva Državne nekretnine d.o.o., najamnina se uplaćuje na račun trgovačkog društva Državne nekretnine d.o.o., a ako se radi o stanu na upravljanju Agencije, najamnina se uplaćuje na račun Agencije.

Otkup stana u vlasništvu Republike Hrvatske

Članak 30.

(1) Zaštićeni najmoprimac koji živi u stanu u vlasništvu Republike Hrvatske može otkupiti takav stan po povlaštenim uvjetima.

(2) Kupoprodajna cijena stana utvrđuje se množenjem etalonske cijene građenja (E) s koeficijentom položaja stana u zgradi (K_p) i koeficijentom geografske lokacije (K_g).

(3) Koeficijent položaja u zgradi (K_p) iznosi:

- 1 za tipske i etažne stanove
- 0,80 za podrumske stanove
- 0,90 za suterenske i tavanaške stanove.

(4) Koeficijent geografske lokacije (K_g) iznosi:

– 1,20 za stanove koji se nalaze u Gradu Zagrebu i jedinicama lokalne samouprave područja kojih graniče s obalom Jadranskog mora

– 1,00 za stanove koji se nalaze u ostalim jedinicama lokalne samouprave.

(5) Republika Hrvatska dužna je omogućiti otkup stanova beskamatno na najviše 240 mjesečnih obroka. U tom slučaju stan se prenosi u vlasništvo zaštićenog najmoprimalca nakon sklapanja ugovora o kupoprodaji, a u zemljišnoknjižnom izvatku uknjižuje se založno pravo u korist Republike Hrvatske.

(6) U slučaju da se kupoprodajna cijena za stan isplaćuje jednokratno, zaštićenom najmoprimalcu odobrava se popust od 20% na kupoprodajnu cijenu stana.

- (7) Zaštićenom najmoprimcu odobrava se dodatni popust od 10% na kupoprodajnu cijenu stana
- za svakog člana obiteljskog domaćinstva koji ima status hrvatskog branitelja ili je član obitelji smrtno stradalog i nestalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata
 - za svakog člana obiteljskog domaćinstva koji ima status korisnika mirovine prema zakonu koji uređuje mirovinsko osiguranje
 - za svako maloljetno dijete koje živi i ima prijavljeno prebivalište u kontinuitetu posljednje tri godine na adresi na kojoj je prijavljeno prebivalište zaštićenog najmoprimca.
- (8) Popust prema stavcima 6. i 7. ovoga članka ukupno može iznositi najviše 30%.

Ugovor o kupoprodaji stana iz treće programske mjere

Članak 31.

- (1) Ugovor o kupoprodaji stana sadrži osobito: opis stana koji se kupuje, cijenu stana, odredbu plaća li se cijena odjednom ili na rate, broj rata i iznos svake rate ako se plaća na rate i ovlaštenje Republici Hrvatskoj da upiše založno pravo na stanu ako se stan otplaćuje na rate.
- (2) Vlasništvo se stječe upisom u zemljišne knjige, a zaštićeni najmoprimac nema ograničenja u raspolaganju sa stanom, osim tereta založnog prava upisanog u zemljišne knjige ako je stan kupljen uz obročnu otplatu.
- (3) U slučaju smrti zaštićenog najmoprimca nakon sklapanja ugovora o kupoprodaji, a prije isplate ukupne cijene, na njegovo mjesto dužnika može stupiti nasljednik ili treća osoba o čemu se sklapa poseban ugovor.
- (4) Treća osoba može stupiti na mjesto dužnika i za života zaštićenog najmoprimca o čemu se sklapa trostrani ugovor.
- (5) Stupanje treće osobe na mjesto dužnika ne utječe na vlasništvo stana niti na založno pravo koje je na stanu upisano.

Bivši zaštićeni najmoprimac samac

Članak 32.

- (1) Ako se osoba sama koristila stanom u svojstvu zaštićenog najmoprimca, a starija je od 65 godina (u daljnjem tekstu: bivši zaštićeni najmoprimac samac), Republika Hrvatska dužna je, isključivo na zahtjev tog zaštićenog najmoprimca, a umjesto provođenja programskih mjera, bez naknade stambeno zbrinuti bivšeg zaštićenog najmoprimca samca u domu za starije osobe čiji je osnivač Republika Hrvatska, Grad Zagreb ili jedinica lokalne samouprave.
- (2) Ako su smještajni kapaciteti u domovima iz stavka 1. ovoga članka popunjeni, do oslobađanja mjesta u njima bivši zaštićeni najmoprimac samac zbrinjava se u domu socijalne skrbi za starije osobe drugog vlasnika.
- (3) U slučaju iz stavka 2. ovoga članka, Republika Hrvatska postaje obveznik snošenja troškova smještaja bivšeg zaštićenog najmoprimca samca kao korisnika doma u dijelu koji prelazi visinu zaštićene najamnine koju je bivši zaštićeni najmoprimac plaćao na dan stupanja na snagu Zakona.
- (4) U roku od 15 dana od preseljenja zaštićenog najmoprimca u dom za starije osobe, zaštićeni najmoprimac obavezan je isprazniti stan od osoba i stvari te ga vratiti u posjed vlasniku stana.

(5) U daljnjem roku od 8 dana donosi se rješenje kojim se utvrđuje da je prestao status zaštićenog najmoprimca i da se stan briše iz Registra.

Zaštićeni najmoprimci iseljeni zbog štete od potresa i obnove nakon potresa

Članak 33.

(1) Za zaštićene najmoprimce koji su, zbog oštećenja prouzročenih potresima ili zbog naknadne obnove, iselili iz stanova u kojima su imali status zaštićenog najmoprimca, a uselili su u stanove u vlasništvu Republike Hrvatske čija je površina jednaka ili veća od površine odgovarajućeg stana iz članka 4. stavka 1. točke 11. podtočaka a) i b) Zakona, smatra se da su stambeno zbrinuti po trećoj programskoj mjeri.

(2) Iznimno od stavka 1. ovoga članka, uz izričitu suglasnost zaštićenog najmoprimca, smatra se da su stambeno zbrinuti po trećoj programskoj mjeri i oni zaštićeni najmoprimci koji su uselili u stan površinom manji od površine odgovarajućeg stana iz članka 4. stavka 1. točke 11. Zakona.

(3) Zaštićenim najmoprimcima iz stavaka 1. i 2. ovoga članka s danom 1. siječnja 2025. prestaje status zaštićenih najmoprimaca u stanovima u privatnom vlasništvu, a postaju zaštićeni najmoprimci u stanu u vlasništvu Republike Hrvatske u koji su uselili te su dužni plaćati državnu najamninu o čemu posebno rješenje donosi nadležno ministarstvo.

(4) Zaštićeni najmoprimci iz stavaka 1. i 2. ovoga članka imaju pravo na otkup stana pod istim uvjetima kao i ostali bivši zaštićeni najmoprimci koji koriste mogućnost otkupa stana po trećoj programskoj mjeri.

(5) Iznimno od stavka 1. ovoga članka, ako se bivši zaštićeni najmoprimac najkasnije do 1. lipnja 2025. odluči za drugu programsku mjeru, provodi se druga programska mjera.

(6) Iznimno od stavka 1. ovoga članka, ako se i vlasnik i bivši zaštićeni najmoprimac u zajedničkoj izjavi odluče za četvrtu ili petu programsku mjeru, provode se navedene mjere.

(7) Zaštićenom najmoprimcu koji na dan stupanja na snagu Programa mjera živi u stanu u vlasništvu treće osobe zbog toga što mu život u stanu u kojem ima status zaštićenog najmoprimca nije moguć zbog posljedica potresa iz 2020. godine od 1. siječnja 2025. Republika Hrvatska će, ako je potrebno, sufinancirati najamninu kako je propisano člankom 28. stavkom 3. točkom 1. Zakona.

(8) Zahtjev za sufinanciranje najamnine predaje se Ministarstvu.

POGLAVLJE V.

ČETVRTA I PETA PROGRAMSKA MJERA

Zamjena stanova i kupoprodaja stana vlasnika

Članak 34.

(1) Pretpostavke za provedbu četvrte odnosno pete programske mjere su izjava vlasnika stana da prihvaća zamjenu stana za stan u vlasništvu Republike Hrvatske odnosno prodaju stana Republici Hrvatskoj te izjava zaštićenog najmoprimca da prihvaća mogućnost otkupa tog stana od Republike Hrvatske.

- (2) U slučaju da stan ima više suvlasnika, svaki suvlasnik mora dati izjavu da prihvaća zamjenu stana za stan u vlasništvu Republike Hrvatske odnosno prodaju stana Republici Hrvatskoj.
- (3) Ako je jedan od suvlasnika stana Republika Hrvatska, smatra se da je Republika Hrvatske suglasna s provedbom četvrte i pete programske mjere ako su ostali suvlasnici i zaštićeni najmoprimac odabrali provođenje tih programskih mjera, u kojem se slučaju suvlasništvo razvrgava na način da Republika Hrvatska isplaćuje ostale suvlasnike.
- (4) Četvrta programska mjera provodi se samo ako je toj mjeri vlasnik stana dao prednost u odnosu na petu programsku mjeru te ako Republika Hrvatska, unutar stambenog fonda u svom vlasništvu, na raspolaganju ima stan ili stanove koji su podobni za zamjenu, što uključuje pregled stanova na licu mjesta.
- (5) Kupoprodajnu cijenu stana za provedbu pete programske mjere utvrđuje stalni sudski vještak za procjenu vrijednosti nekretnina.
- (6) Republika Hrvatska isplaćuje kupoprodajnu cijenu jednokratno u roku od 30 dana od sklapanja ugovora o kupoprodaji.
- (7) Na pregledu stanova iz stavka 4. ovoga članka mora biti prisutan, na teret nadležnog ministarstva, i sudski vještak za procjenu vrijednosti nekretnina. Na temelju zapisnika o pregledu stanova koji ovjerava sudski vještak, a radi pravičnog ishoda pravnog posla, Republika Hrvatska putem nadležnog ministarstva ovlaštena je u okviru zamjene stanova ponuditi vlasniku dodatni iznos novčanih sredstava, odnosno od vlasnika stana zahtijevati uplatu na račun Republike Hrvatske dodatnog iznosa novčanih sredstava kako bi se postigla jednakovrijedna zamjena stanova.
- (8) Nadležno ministarstvo dužno je prije sklapanja pravnih poslova u okviru četvrte i pete programske mjere pribaviti od nadležnoga državnog odvjetništva mišljenje o pravnoj valjanosti sklapanja ugovora o zamjeni stanova, odnosno ugovora o kupoprodaji stana vlasnika, te ugovora o prodaji istog stana, sada u vlasništvu Republike Hrvatske, zaštićenom najmoprimcu.

Obvezne radnje u provedbi četvrte odnosno pete programske mjere

Članak 35.

- (1) Sastanci radi provedbe četvrte odnosno pete programske mjere održavaju se do 15. rujna 2025.
- (2) Na prvi sastanak nadležno ministarstvo poziva obje stranke. Na tom sastanku vlasnik stana ima mogućnost odustati od zamjene ili prodaje stana, a zaštićeni najmoprimac ima mogućnost odustati od otkupa stana. Na tom sastanku stranke imaju mogućnost odabrati neku drugu programsku mjeru, i suglasno zatražiti sklapanje nagodbe o odgovarajućem drugom rješenju koje će se primijeniti u njihovom slučaju, a koje je u funkciji izvršenja sudskih odluka iz članka 1. stavka 1. Zakona.
- (3) U nastavku postupka, nadležno ministarstvo dužno je redovito obavještavati zaštićenog najmoprimeca o radnjama koje se provode radi realizacije pravnog posla između Republike Hrvatske i vlasnika stana.

Ugovor između Republike Hrvatske i vlasnika stana

Članak 36.

- (1) Republika Hrvatska putem nadležnog ministarstva i vlasnik stana sklapaju ugovor o kupoprodaji stana odnosno ugovor o zamjeni stanova te provode primopredaju stanova odnosno stana što je prije moguće, a ne kasnije od proteka šest mjeseci od dana održavanja prvog sastanka. Ugovor se sklapa prema općim pravilima obveznog prava.
- (2) O činjenici sklapanja ugovora i primopredaji zamijenjenih stanova odnosno stana vlasnika obavezno se obavještava zaštićeni najmoprimac.
- (3) Nadležno ministarstvo donosi djelomično rješenje o ispisu stana iz Registra u odnosu na vlasnika stana u roku od 15 dana od dana primopredaje zamijenjenih stanova odnosno od dana kada je Republika Hrvatska upisala pravo vlasništva na stanu u zemljišnim knjigama.

Ugovor između Republike Hrvatske i zaštićenog najmoprimca

Članak 37.

- (1) Nakon što se upiše u zemljišne knjige kao vlasnik stana, Republika Hrvatska sklapa sa zaštićenim najmoprimcem ugovor o prodaji stana.
- (2) Do sklapanja ugovora iz stavka 1. ovoga članka, zaštićeni najmoprimac plaća Republici Hrvatskoj zaštićenu najamninu u iznosu koji je plaćao vlasniku stana prema ugovoru o najmu stana sa zaštićenom najamninom, o čemu nadležno ministarstvo donosi rješenje.
- (3) Ugovor o kupoprodaji stana sadrži osobito: opis stana koji se kupuje, cijenu stana, odredbu plaća li se cijena odjednom ili na rate, broj rata i iznos svake rate ako se plaća na rate i ovlaštenje Republici Hrvatskoj da upiše založno pravo na stanu ako se stan otplaćuje na rate.
- (4) Vlasništvo se stječe upisom u zemljišne knjige, a zaštićeni najmoprimac nema ograničenja u raspolaganju sa stanom, osim tereta založnog prava upisanog u zemljišne knjige ako je stan kupljen uz obročnu otplatu.
- (5) U slučaju smrti zaštićenog najmoprimca nakon sklapanja ugovora o kupoprodaji, a prije isplate ukupne cijene, na njegovo mjesto dužnika može stupiti nasljednik ili treća osoba o čemu se sklapa poseban ugovor.
- (6) Treća osoba može stupiti na mjesto dužnika i za života zaštićenog najmoprimca o čemu se sklapa trostrani ugovor.
- (7) Stupanje treće osobe na mjesto dužnika ne utječe na vlasništvo stana niti na založno pravo koje je na stanu upisano.
- (8) Ako zaštićeni najmoprimac nakon sklapanja pravnog posla između Republike Hrvatske i vlasnika stana iz članka 36. Zakona odustane od provedbe četvrte odnosno pete programske mjere ili odbije sklapanje ugovora o prodaji stana iz stavka 1. ovoga članka ili ako se ugovor o kupoprodaji između zaštićenog najmoprimca i Republike Hrvatske krivnjom zaštićenog najmoprimca ne sklopi u roku od godine dana od dana upisa prava vlasništva Republike Hrvatske u zemljišne knjige, zaštićeni najmoprimac dužan je, do sklapanja ugovora o kupoprodaji, Republici Hrvatskoj plaćati najamninu koja odgovara iznosu u visini od 50% prosječne najamnine za takav stan.
- (9) U slučaju iz stavka 8. ovoga članka nadležno ministarstvo donosi rješenje kojim se bivši zaštićeni najmoprimac obvezuje plaćati Republici Hrvatskoj najamninu koja odgovara iznosu

prosječne najamnine za takav stan. U istom rješenju ukida se rješenje o zaštićenoj najamnini iz stavka 2. ovoga članka.

(10) Nadležno ministarstvo donosi djelomično rješenje o ispisu stana iz Registra u odnosu na zaštićenog najmoprimca u roku od 15 dana od dana kada je zaštićeni najmoprimac na temelju ugovora iz stavka 1. ovoga članka upisao pravo vlasništva na stanu u zemljišnim knjigama.

Kupoprodajna cijena stana za zaštićenog najmoprimca

Članak 38.

(1) Kupoprodajna cijena stana utvrđuje se množenjem etalonske cijena građenja (E) s koeficijentom položaja stana u zgradi (Kp) i koeficijentom geografske lokacije (Kg).

(2) Koeficijent položaja u zgradi (Kp) iznosi:

- 1 za tipske i etažne stanove
- 0,80 za podrumске stanove
- 0,90 za suterenske i tavanaške stanove.

(3) Koeficijent geografske lokacije (Kg) iznosi:

- 1,20 za Grad Zagreb i jedinice lokalne samouprave područja kojih graniče s obalom Jadranskog mora
- 1,00 za ostale jedinice lokalne samouprave.

(4) Za stanove površine veće od 65,00 m² prodajna cijena stana utvrđuje se na način i prema kriterijima iz stavka 1. ovoga članka u odnosu na površinu do 65,00 m², a za ostatak površine preko 65,00 m² utvrđuje se njegova tržišna vrijednost po procjeni ovlaštenog sudskog vještaka za procjenu vrijednosti nekretnina.

(5) U slučaju da zaštićeni najmoprimac, prema kriterijima iz članka 4. stavka 1. točke 11. podtočaka a) i b) Zakona, ima pravo na odgovarajući stan površine veće od 65,00 m², prodajna cijena stana utvrđuje se na način i prema kriterijima iz stavka 1. ovoga članka u odnosu na površinu koja odgovara površini odgovarajućeg stana, a za ostatak površine utvrđuje se tržišna vrijednost po procjeni ovlaštenog sudskog vještaka za procjenu vrijednosti nekretnina.

(6) Republika Hrvatska dužna je omogućiti otkup stanova beskamatno na najviše 240 mjesečnih obroka. U tom slučaju, stan se prenosi u vlasništvo zaštićenog najmoprimca nakon sklapanja ugovora o kupoprodaji, a u zemljišnim knjigama uknjižuje se založno pravo u korist Republike Hrvatske.

(7) U slučaju da se kupoprodajna cijena za stan isplaćuje jednokratno, zaštićenom najmoprimcu odobrava se popust od 20% na kupoprodajnu cijenu stana.

(8) Zaštićenom najmoprimcu odobrava se dodatni popust od 10% na kupoprodajnu cijenu stana

- za svakog člana obiteljskog domaćinstva koji ima status hrvatskog branitelja ili je član obitelji smrtno stradalog i nestalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata
- za svakog člana obiteljskog domaćinstva koji ima status korisnika mirovine prema zakonu koji uređuje mirovinsko osiguranje
- za svako maloljetno dijete koje živi i ima prijavljeno prebivalište u kontinuitetu posljednje tri godine na adresi na kojoj je prijavljeno prebivalište zaštićenog najmoprimca.

(9) Popust prema stavcima 7. i 8. ovoga članka ukupno može iznositi najviše 30%.

Pravne posljedice odustajanja vlasnika od četvrte ili pete programske mjere

Članak 39.

(1) Vlasnik ima pravo odustati od četvrte odnosno pete programske mjere ako nije zadovoljan ponudom koju mu je dala Republika Hrvatska, a koja se temelji na procjeni stalnog sudskog vještaka ovlaštenog za procjenu vrijednosti nekretnina.

(2) Ako vlasnik stana u tijeku postupka, a prije sklapanja ugovora iz članka 36. stavka 1. Zakona, odustane od provedbe četvrte, odnosno pete programske mjere, osim ako je odustao iz razloga navedenog u stavku 1. ovoga članka, rješenje o najamnini iz članka 19. Zakona ukida se te se zamjenjuje rješenjem kojim vlasnik stana, u okviru provedbe Programa mjera, ima pravo samo na dio prosječne najamnine koji mu je obavezan podmirivati zaštićeni najmoprimac.

(3) U razdoblju od pet godina od odustanka vlasnika stana od četvrte odnosno pete programske mjere iz stavaka 1. i 2. ovoga članka, Republika Hrvatska ima pravo prvokupa stana od vlasnika, tako da je vlasnik dužan ponuditi stan radi kupnje Republici Hrvatskoj pod istim uvjetima pod kojima ga namjerava prodati na tržištu.

POGLAVLJE VI.

POMOĆ ZA PRESELJENJE

Novčana pomoć za preseljenje

Članak 40.

(1) Pripadnicima ranjivih skupina koji ostvaruju pravo na jednokratnu novčanu pomoć za preseljenje u iznosu od 1.000,00 eura, nadležno ministarstvo isplaćuje na bankovni račun naznačen u zahtjevu u roku od osam dana od dostave dokaza da je preseljenje izvršeno i da je stan slobodan od osoba i stvari predan u posjed vlasniku ili podredno Republici Hrvatskoj.

(2) U slučaju da je zahtjev za isplatu jednokratne novčane pomoći postavljen nakon što je nadležno ministarstvo zaprimilo dokaz da je preseljenje izvršeno, jednokratna novčana pomoć se isplaćuje u roku od 30 dana od dostave urednog zahtjeva.

(3) Obrazac za isplatu jednokratne naknade za preseljenje (obrazac F) sastavni je dio ovoga Programa mjera.

(4) U svrhu isplate jednokratne pomoći za preseljenje, osobom koja je pripadnik ranjive jer je navršila 65 godina života svoj status dokazuje preslikom osobne iskaznice, uvjerenjem o prebivalištu i na drugi prikladan način.

(5) U svrhu isplate jednokratne pomoći za preseljenje, osobom koja je pripadnik ranjive jer je slabog imovnog stanja je osoba kojoj prosječni mjesečni dohodak po članu kućanstva u prethodnoj kalendarskoj godini ne prelazi 140% proračunske osnovice što dokazuje potvrdom Porezne uprave.

(6) U svrhu isplate jednokratne pomoći za preseljenje, osobom koja je pripadnik ranjive jer je ranjiva s obzirom na teško zdravstveno stanje odnosno invaliditet je osoba s dijagnosticiranom kroničnom bolesti koja joj onemogućava fizički napor ili s utvrđenim tjelesnim oštećenjem od

najmanje 30% što dokazuje liječničkom dokumentacijom ili potvrdom Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje.

(7) Ako je dokumentacija predviđena stavcima 4., 5. i 6 ovoga članka prethodno dostavljena u spis predmeta, nije ju potrebno ponovno dostavljati uz zahtjev za isplatu jednokratne pomoći za preseljenje.

GLAVA III.

PROVEDBA PROGRAMA MJERA

Početak provedbe Programa mjera

Članak 41.

(1) Provedba Programa mjera počinje 1. siječnja 2025.

(2) Nadležno ministarstvo do 31. siječnja 2025. strankama otprema:

1. potvrdu o upisu stana u Registar stanova
2. informativni letak koji sadržava kratki pregled opće mjere te programskih mjera, kao i pregled ostalih pripadajućih prava i obveza stranaka
3. službeni obrazac izjave o odabiru programske mjere (Obrasci A i B).

(3) Uz dokumente iz stavka 2. ovoga članka, nadležno ministarstvo vlasnicima stanova dostavlja i službeni obrazac zahtjeva za isplatu solidarne naknade (Obrazac G), a zaštićenim najmoprimcima službeni obrazac zahtjeva za isplatu pomoći za preseljenje (Obrazac F).

(4) Radi omogućavanja strankama donošenja odluke o odabiru programske mjere, informativni letak iz stavka 2. točke 2. ovoga članka sadržavat će dovoljno podataka, mjerila i uputa o svakoj programskoj mjeri na temelju kojih stranka može izračunati novčane iznose u okviru mjere za koju je zainteresirana, kao i o solidarnoj naknadi i jednokratnoj pomoći za preseljenje.

(5) Nadležno ministarstvo će na internetskim stranicama do 31. siječnja 2025. objaviti priručni kalkulator za izračun novčanih iznosa u okviru svake programske mjere uz jasnu naznaku mogućih odstupanja od stvarnih iznosa.

(6) Stranke se mogu i izravno obratiti nadležnom ministarstvu radi pružanja pomoći u izračunu novčanih iznosa u okviru mjera za koje su zainteresirane.

Izjava volje stranke

Članak 42.

(1) Svaka stranka dužna je popuniti službeni obrazac izjave o odabiru programske mjere na način da naznači programsku mjeru za koju se opredijelila te potpiše ispravu (u daljnjem tekstu: obrazac).

(2) Službeni obrasci za odabir programske mjere sastavni su dio ovoga Programa mjera (Obrazac A i Obrazac B).

(3) Stranka je dužna ovjeriti potpis na izjavi iz stavka 1. ovoga članka kod javnog bilježnika i ovlastiti ga da je dostavi nadležnom ministarstvu do uključivo 15. ožujka 2025.

- (4) Za obavljenу dostavu izjave iz stavka 2. ovoga članka javnom bilježniku pripada pravo na naknadu troškova. nadležno ministarstvo dužno je platiti javnobilježničku nagradu za ovjeru potpisa na izjavi o odabiru programske mjere i naknadu troškova koje je javni bilježnik imao u vezi s njezinom dostavom.
- (5) Nadležno ministarstvo dužno je plaćati i druge usluge javnog bilježnika u daljnjem tijeku provedbe Programa mjera, ako Zakonom nije drugačije određeno.
- (6) Ako obje stranke, odnosno i vlasnik i zaštićeni najmoпримac, propuste rok za dostavu izjave stavka 3. ovoga članka, odgovarajuće se primjenjuju pravila iz članka 13. stavka 3. Zakona o upozorenju te dopunskom roku. Posljednji dan dopunskog roka istječe 30. travnja 2025.
- (7) Ako obje stranke, odnosno i vlasnik i zaštićeni najmoпримac, propuste dostaviti izjavu i u dopunskom roku do 30. travnja 2025., odgovarajuće se primjenjuju pravila propisana člankom 13. stavcima 4. i 5. Zakona.
- (8) Ako zaštićeni najmoпримac dostavi izjavu, a vlasnik stana propusti i dopunski rok za dostavu izjave, smatra se da se odlučio za mogućnost da mu se stan slobodan od osoba i stvari preda u posjed.
- (9) Ako vlasnik stana dostavi izjavu, a zaštićeni najmoпримac propusti i dopunski rok za dostavu izjave, smatra se da se opredijelio za drugu programsku mjeru. U tom slučaju, u tijeku postupka moguće je da se zaštićeni najmoпримac naknadno izjasni za treću programsku mjeru.

Red prvenstva u rješavanju predmeta

Članak 43.

- (1) U okviru provedbe Programa mjera, prvo se rješava skupina predmeta u kojoj se zaštićeni najmoпримac u svojoj izjavi opredijelio za drugu programsku mjeru, među kojima prvenstvo imaju oni iz članka 22. stavka 3. Zakona, a zatim skupina predmeta u kojoj su se obje stranke u svojim izjavama opredijelile za sklapanje nagodbe u okviru prve programske mjere.
- (2) Prilikom rješavanja predmeta iz iste skupine predmeta u smislu reda prvenstva, službena osoba dužna je dati prvenstva predmetima u kojima jedna ili obje stranke pripadaju ranjivim skupinama u smislu članka 4. stavka 1. točke 14. Zakona i predmetima u kojima je zaštićeni najmoпримac hrvatski branitelj ili član obitelji smrtno stradalog ili nestalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata ili hrvatskog ratnog vojnog invalida iz Domovinskog rata.
- (3) Prilikom rješavanja predmeta iz iste skupine predmeta u smislu reda prvenstva, službena osoba dužna je dati prvenstvo predmetima u kojima su vlasnici stanova fizičke osobe u odnosu na predmete u kojima su vlasnici stanova pravne osobe.
- (4) Unutar iste skupine predmeta u smislu reda prvenstva te unutar iste razine prvenstva, službena osoba dužna je voditi računa da se predmeti rješavaju prema datumu prijave stana u Registar, počevši od onih koji su prvi prijavljeni. Ako je više stanova prijavljeno u Registar isti dan, prvenstvo imaju predmeti koji su prvi urudžbirani.

Opća pravila o održavanju sastanaka tijekom provedbe Programa mjera

Članak 44.

- (1) Ako se, tijekom provedbe Programa mjera, pokaže potreba za sastankom kako bi se razjasnile činjenice ili opredjeljenje stranaka, službena osoba može sazvati sastanak sa strankama.
- (2) U okviru Programa mjera, službena osoba dužna je dostavljati stranci ili strankama pozive za sastanak najkasnije osam dana prije dana njihova održavanja. U pozivu se obavezno navodi mjesto, dan i sat te svrha sastanka.
- (3) Ako ocijeni potrebnim s obzirom na osobite okolnosti konkretnog slučaja ili opravdani zahtjev stranke, službena osoba može organizirati sastanak na odgovarajućem mjestu izvan prostorija odnosno izvan radnog vremena nadležnog ministarstva.
- (4) Mjesto sastanka određuje se dogovorno, a zaštićeni najmoprimac ima pravo odbiti sastanak koji nije zakazan u njegovu mjestu prebivališta.
- (5) Sastanak u pravilu započinje i završava isti dan. Iznimno, ako ocijeni potrebnim s obzirom na tijek sastanka i prirodu programske mjere, službena osoba može organizirati i više sastanaka.
- (6) Stranke odnosno njihovi opunomoćenici dužni su osobno nazočiti sastanku, a eventualnu nemogućnost dolaska ispričati najkasnije tri dana ranije te naznačiti prvi dan kada su ona ili njezin opunomoćenik u mogućnosti nazočiti sastanku, kako bi službena osoba mogla odrediti drugi odgovarajući termin sastanka.
- (7) Na svakom sastanku vodi se zapisnik. Službene zabilješke i kalendari radnji koje sastavlja službena osoba tijekom sastanka sastavni su dio zapisnika. Ovjereni prijepis zapisnika predaje se strankama.
- (8) Ako su međusobni odnosi između stranaka teško i trajno poremećeni, svaka stranka ima pravo zatražiti da se sastanci sa službenom osobom održe odvojeno, sa svakom strankom zasebno. U tom se slučaju zapisnici s odvojenih sastanaka dostavljaju drugoj strani.
- (9) Svaki pokušaj odugovlačenja ili onemogućavanja provedbe sastanaka podliježu sankcijama sukladno člancima 55. do 57. Zakona. Neopravdano neodazivanje na sastanak smatra se kažnjivim ponašanjem za koje se odmah, bez prethodne dostave pisanih opomena, izriče odgovarajuća novčana sankcija.

Način rješavanja predmeta u slučaju suglasnosti volja obiju stranaka

Članak 45.

- (1) Ako je u svojoj izjavi o odabiru programske mjere zaštićeni najmoprimac odabrao drugu ili treću programsku mjeru, odnosno ako su u svojim izjavama obje stranke odabrale istu programsku mjeru, službena osoba sastavlja službenu zabilješku u kojoj utvrđuje koja se mjera smatra odabranom programskom mjerom u tom predmetu.
- (2) Službena osoba dužna je pisano obavijestiti stranke u svim predmetima iz stavka 1. ovoga članka o odabranoj programskoj mjeri u njihovom predmetu najkasnije do 30. svibnja 2025.
- (3) Ako je u predmetu odabrana druga ili treća programska mjera koja ne zahtijeva prethodno organiziranje i održavanje sastanka sa strankama, službena osoba dužna je zaštićenom najmoprimcu otpremiti službenu dokumentaciju za provedbu odabrane programske mjere

istodobno s pisanom obaviješću iz stavka 2. ovoga članka, a najkasnije u roku od 15 dana od dana otpreme pisane obavijesti.

(4) Nakon dostave službene dokumentacije, odabrana programska mjera neposredno se provodi na način i u rokovima propisanim Zakonom.

(5) Vlasnik stana mora biti redovito informiran o radnjama koje se provode.

Način rješavanja predmeta u slučaju nesuglasnosti volja stranaka

Članak 46.

(1) Ako u svojim izjavama stranke nisu odabrale istu programsku mjeru te ako zaštićeni najmoprimac u svojoj izjavi o odabiru programske mjere nije odabrao drugu ili treću programsku mjeru, službena osoba sastavlja službenu zabilješku u kojoj utvrđuje tu činjenicu.

(2) Službena osoba dužna je najkasnije do 30. svibnja 2025. pisano obavijestiti stranke u svim predmetima iz stavka 1. ovoga članka o činjenici da u njihovom predmetu nije odabrana programska mjera te navesti za koje su se mjere stranke opredijelile.

(3) U svakom od predmeta iz stavka 1. ovoga članka nadležno ministarstvo dužno je pokušati organizirati sastanak sa strankama radi pokušaja nagodbe u okviru prve programske mjere, a podredno i nagodbe o primjeni na njihov predmet bilo koje druge programske mjere ili drugog načina izvršenja sudskih odluka iz članka 1. stavka 1. Zakona u njihovom predmetu.

(4) Ako su međusobni odnosi između stranaka teško i trajno poremećeni, svaka stranka ima pravo zatražiti da se sastanci sa službenom osobom održe odvojeno, sa svakom strankom zasebno. U tom se slučaju zapisnici s odvojenih sastanaka dostavljaju drugoj strani.

(5) U pisanoj obavijesti iz stavka 2. ovoga članka mora biti navedeno okvirno razdoblje u kojem stranke mogu očekivati održavanje prvog sastanka. Sastanci se održavaju što je ranije moguće, a moraju se održati najkasnije do 31. prosinca 2025.

(6) Nadležno ministarstvo ovlašteno je u svrhu uspješnog sklapanja nagodbi zatražiti stručnu pomoć medijatora putem Centra za mirno rješavanje sporova, na trošak ministarstva.

(7) Ako na sastanku odnosno sastancima stranke postignu nagodbu o programskoj mjeri koja će se primijeniti u njihovom predmetu ili o drugom načinu izvršenja sudskih odluka iz članka 1. stavka 1. Zakona u njihovom predmetu, službena osoba sastavlja službenu zabilješku u kojoj utvrđuje koja je mjera odabrana u konkretnom slučaju te određuje kalendar daljnjih radnji koje se provode prema pravilima za predmete u kojima postoji suglasnost volja stranaka.

(8) Ako vlasnik stana ili zaštićeni najmoprimac u tijeku provedbe Programa mjera pisanom obavijesti ili konkludentnim činom odustane od odabrane programske mjere ili provedba odabrane programske mjere ne uspije zbog bilo kojeg razloga uzrokovanog ponašanjem jedne ili obiju stranaka, na stranke se primjenjuje treća programska mjera u skladu s odredbama Zakona.

(9) Ako stranke na sastancima ne postignu dogovor o programskoj mjeri koja će se primijeniti u njihovom predmetu ili o drugom načinu izvršenja sudskih odluka iz članka 1. stavka 1. Zakona, na stranke se primjenjuje treća programska mjera u skladu s odredbama Zakona.

(10) Iznimno od stavaka 9. i 10. ovoga članka, na predmet se primjenjuje druga programska mjera ako to izrijekom zatraži zaštićeni najmoprimac.

(11) U slučajevima iz stavaka 8. i 9. ovoga članka službena osoba donosi rješenje u kojem se utvrđuje da između stranaka nije postignut dogovor i da se u tom predmetu primjenjuje treća programska mjera, odnosno druga programska mjera ako je to izrijekom zatražio zaštićeni najmoprimac.

Završetak provedbe Programa mjera

Članak 47.

(1) U odnosu na pojedini predmet, provedba Programa mjera završava nakon što se u cijelosti provede odabrana programska mjera ili druga mjera u funkciji izvršenja sudskih odluka iz članka 1. stavka 1. Zakona o kojoj je sklopljena nagodba, a nadležno ministarstvo po službenoj dužnosti donese rješenje kojim se stan ispisuje iz Registra i kojim se ukida rješenje o prosječnoj najamnini iz članka 19. Zakona. U rješenju se navodi mjera koje je provedena te se utvrđuje da je provedena u cijelosti.

(2) Na dan pravomoćnosti rješenja iz stavka 1. ovoga članka, na odnose u vezi sa stanom prestaju se primjenjivati ovaj Zakon te odredbe o zaštićenju najamnini i zaštićenim najmoprimcima iz Zakona o najmu stanova.

GLAVA IV.

NAKNADA ZBOG PREKOMJERNOG OGRANIČENJA PRAVA VLASNIŠTVA NA STANU – SOLIDARNA NAKNADA

Pravo na naknadu i način njezine isplate

Članak 48.

(1) Vlasniku stana priznaje se pravo na naknadu zbog prekomjernog ograničenja njegovog prava vlasništva na stanu uzrokovanog nemogućnošću da stan iznajmljuje po slobodno ugovorenoj tržišnoj cijeni najma ili da traži iseljenje zaštićenog najmoprimca iz stana zbog nemogućnosti da mu stan iznajmljuje po slobodno ugovorenoj tržišnoj cijeni najma (u daljnjem tekstu: prekomjerno ograničenje prava vlasništva na stanu uzrokovano zaštićenim najmom) pod pretpostavkama propisanim Zakonom.

(2) Ako ne postoje zakonske smetnje predviđene Zakonom, vlasnik stana ima pravo na solidarnu naknadu zbog prekomjernog ograničenja prava vlasništva na stanu uzrokovanog zaštićenim najmom:

1. u slučaju da je vlasniku stana u bivšoj Socijalističkoj Republici Hrvatskoj pravo vlasništva na stanu bilo ograničeno stanarskim pravom, ali nije bilo oduzeto, a u stanu od tada neprekidno stanuje bivši nositelj stanarskog prava odnosno zaštićeni najmoprimac - od dana stupanja na snagu Zakona o najmu stanova 5. studenoga 1996. do 1. siječnja 2025., od kada se vlasniku za najam stana mora isplaćivati prosječna najamnina sukladno članku 19. Zakona
2. u slučaju da je vlasniku stana u bivšoj Socijalističkoj Republici Hrvatskoj pravo vlasništva na stanu bilo oduzeto te je stan dan na korištenje nositelju stanarskog prava, pa je na temelju Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine izvršen povrat prava vlasništva na stanu, ali s pretvorbenim

teretom zaštićenog najma jer je u njemu stanovao te i dalje stanuje zaštićeni najmoprimac (bivši nositelj stanarskog prava) - od dana pravomoćnosti rješenja o povratu stana sukladno Zakonu o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine do 1. siječnja 2025., od kada se vlasniku za najam stana mora isplaćivati prosječna najamnina sukladno članku 19. Zakona

3. u slučaju da je vlasnik stana to svojstvo stekao nakon što je snagu stupio Zakon o najmu stanova, a u stanu neprekidno stanuje bivši nositelj stanarskog prava odnosno zaštićeni najmoprimac - od dana stjecanja vlasništva do 1. siječnja 2025., od kada se vlasniku za najam stana mora isplaćivati prosječna najamnina sukladno članku 19. Zakona.

Razlozi za isključenje vlasnika iz kruga ovlaštenika prava na solidarnu naknadu

Članak 49.

Pravo na solidarnu naknadu nema:

1. vlasnik stana u slučaju iz članka 13. stavka 4. Zakona
2. vlasnik koji je vlasništvo stekao naplatnim pravnim poslom nakon stupanja na snagu Zakona o najmu stanova, odnosno nakon 5. studenoga 1996. i njegov pravni sljednik te
3. vlasnik kojem je u sudskim postupcima već dosuđena naknada štete u iznosu koji prelazi iznos solidarne naknade na koju ima pravo.

Visina solidarne naknade

Članak 50.

(1) Republika Hrvatska isplaćuje solidarnu naknadu u paušalnom i neoporezivom iznosu od 1 eurocenta po m² površine stana dnevno.

(2) Ukupna površina stana utvrđuje se isključivo prema podacima iz zemljišne knjige. Ako površina stana nije upisana u zemljišnim knjigama, ona se može dokazivati i drugim ispravama.

(3) U slučaju da je vlasnik prethodno vodio postupke radi naknade štete, od iznosa solidarne naknade ne koju vlasnik ima pravo oduzima se iznos naknade štete koji mu je prethodno dosuđen u sudskim postupcima.

Isplata solidarne naknade suvlasnicima

Članak 51.

(1) Ako je stan u suvlasništvu više osoba svakom suvlasniku isplaćuje se dio solidarne naknade razmjeran njegovom suvlasničkom udjelu.

(2) Ako je stan u suvlasništvu više osoba, solidarna naknada se ne isplaćuje sljedećim suvlasnicima:

- Republici Hrvatskoj
- jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave

- ustanovi kojoj je osnivač Republika Hrvatska ili jedinica područne (regionalne) samouprave
- zaštićenom najmoprimcu.

(3) Solidarna naknada se ne isplaćuje ni osobi koja naknadno stekne suvlasnički dio koji ju trenutku unosa stana u Registar bio u suvlasništvu zaštićenog najmoprimca.

Zahtjev za isplatu solidarne naknade

Članak 52.

(1) Zahtjev za isplatu solidarne naknade podnosi se nadležnom ministarstvu do uključivo 15. travnja 2025.

(2) Vlasnik podnosi zahtjev za isplatu solidarne naknade na Obrascu G koji je sastavni dio ovoga Programa mjera i uz njega, po potrebi, prilaže dokaze.

(3) Uz obrazac iz stavka 2. ovoga članka potrebno je dostaviti dokaz o načinu stjecanja vlasništva nad stanom ako isti već nije dostavljen u postupku.

Nadležnost i postupak u povodu zahtjeva za isplatu solidarne naknade

Članak 53.

(1) O zahtjevima vlasnika za isplatu solidarne naknade odlučuje nadležno ministarstvo u upravnom postupku.

(2) Ministarstvo po potrebi provodi usmenu raspravu i izvodi dokaze radi utvrđivanja svih bitnih činjenica i okolnosti potrebnih za odlučivanje o zahtjevu iz stavka 1. ovoga članka.

(3) Upravni postupci iz stavka 1. ovoga članka moraju biti provedeni najkasnije do 1. rujna 2026. uz uvažavanje reda prvenstva iz članka 44. Zakona.

(4) Solidarna naknada isplaćuje se u roku od 30 dana od pravomoćnosti rješenja o priznavanju prava na solidarnu naknadu.

GLAVA V.

PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 54.

Ovaj Program mjera stupa na snagu 1. siječnja 2025.

OBRAZLOŽENJE

Zakon o načinu izvršenja presuda Europskog suda za ljudska prava u skupini predmeta Statileo protiv Hrvatske (broj zahtjeva: 12027/10 i dr.) i Odluke Ustavnog suda Republike Hrvatske broj: U-I-3242/2018 i dr. („Narodne novine“, broj 36/24.; dalje u tekstu: Zakon) stupio je na snagu 2. travnja 2024.

Zakonom se uređuje jedan od preostalih problema u području stambenog zakonodavstva koji potječe iz pravnog poretka bivše Socijalističke Republike Hrvatske, odnosno iz instituta „stanarskog prava na stanovima na kojima postoji pravo vlasništva“, a koji je 5. studenoga 1996. zamijenjen institutom „zaštićenog najma“ stanova u vlasništvu fizičkih i pravnih osoba.

Od 1996. godine do danas problemi vezani uz „zaštićeni najam“ stanova u vlasništvu fizičkih i pravnih osoba pokušavali su se riješiti u okviru Zakona o najmu stanova („Narodne novine“, br. 91/96., 48/98. - Odluka i rješenje Ustavnog suda Republike Hrvatske, 66/98. - ispravak Odluke i Rješenja Ustavnog suda Republike Hrvatske, 22/06. - članak 20. Zakona o prodaji stanova namijenjenih za nadstojnika stambene zgrade, 68/18. i 105/20. - Odluka i Rješenje Ustavnog suda Republike Hrvatske).

Zakonom su, po prvi puta, odnosi vezani uz posebnu vrstu „zaštićenog najma“, odnosno uz najam stanova u vlasništvu fizičkih i pravnih osoba koji se nisu mogli otkupiti u skladu s odredbama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo („Narodne novine“, broj 27/91.) koji je stupio na snagu 19. lipnja 1991. Taj je Zakon višekratno mijenjan i dopunjavao („Narodne novine“, br. 54/91., 6/92., 8/92., 8/92., 33/92., 43/92. - službeni pročišćeni tekst, 46/92., 49/92., 69/92., 87/92., 25/93., 26/93., 48/93., 2/94., 29/94., 44/94., 47/94. - ispravak, 58/95., 103/95., 11/96., 76/96., 111/96., 11/97. - Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 103/97., 163/98., 22/99., 96/99., 120/00., 94/01., 78/02. i 113/02.). Upravo su takvi slučajevi „zaštićenog najma“ tema presuda Europskog suda za ljudska prava u skupini predmeta Statileo protiv Hrvatske (broj zahtjeva: 12027/10 i dr.) i Odluke Ustavnog suda Republike Hrvatske broj: U-I-3242/2018 i dr. („Narodne novine“, broj 36/24.) i oni su prvi puta izdvojeni iz Zakona o najmu stanova. Temeljni cilj Zakona izvršenje navedenih presuda Europskog suda i odluke Ustavnog suda tako da se uspostavi novi zakonodavni model koji će biti usklađen s relevantnim sudskim pravnim stajalištima.

Zaštićeni najmoprimci koji nisu predmet navedenih sudskih odluka, odnosno zaštićeni najmoprimci u stanovima u vlasništvu Republike Hrvatske, jedinica lokalne i regionalne (područne) samouprave, ustanova kojima je osnivač Republika Hrvatska ili jedinica lokalne i regionalne (područne) samouprave, kao i zaštićeni najmoprimci u stanovima na kojima je prema posebnim propisima izvršena pretvorba vlasništva, a u kojima zaštićeni najmoprimci nisu iskoristili pravo otkupa iako su imali tu mogućnost i dalje će biti uređeni Zakonom o najmu stanova. Donošenja novog Zakona o najmu stanova kojim bi se konačno i trajno uredili i ti odnosi u planu je u 2025. godini.

I Ustavni sud Republike Hrvatske (u daljnjem tekstu: Ustavni sud) i Europski sud za ljudska prava u Strasbourgu (u daljnjem tekstu: Europski sud) ocijenili su zakonsko uređenje „zaštićenog najma“ stanova u vlasništvu fizičkih i pravnih osoba nesuglasnim s Ustavom Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj 85/10. – pročišćeni tekst i 5/14. – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske; u daljnjem tekstu: Ustav) i Konvencije za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda Vijeća Europe („Narodne novine - Međunarodni ugovori“, broj 18/97., 6/99. - pročišćeni tekst, 8/99. - ispravak, 14/02., 1/06. i 13/17.; u daljnjem tekstu: Konvencija) i članku 31. stavku 2. Ustavnog zakona o Ustavnom sudu Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj 99/99., 29/02. i 49/02. - pročišćeni tekst).

Zakonom je ustanovljen novi zakonodavni model usklađen s relevantnim sudskim pravnim stajalištima. Cilj je Zakona i ovoga Programa mjera ispraviti posljedice nepravilne raspodjele socijalnog i financijskog tereta uzrokovanog reformom stambenog zakonodavstva iz 1996. godine na štetu vlasnika stanova uz istodobno omogućavanje zaštićenim najmoprimcima ostvarenja prava na dom.

Zakonom je predviđeno da se izvršenja presuda Europskog suda i odluke Ustavnog suda provede u tri faze, i to:

1. u prvoj fazi, koja je započela stupanjem na snagu Zakona, a završila 31. listopada 2024., nadležni ministar donio je pravilnik iz članka 11. Zakona te je nadležno ministarstvo na temelju Zakona i Pravilnika o registru stanova u privatnom vlasništvu u kojima žive zaštićeni najmoprimci („Narodne novine“, broj 47/24.) ustrojilo Registar stanova u privatnom vlasništvu u kojem žive zaštićeni najmoprimci.

2. u drugoj fazi, koja započinje nakon ustrojavanja Registra, a završava najkasnije 31. prosinca 2024., na temelju podataka upisanih u Registar donosi se Program mjera za izvršenje presuda Europskog suda za ljudska prava i odluke Ustavnog suda Republike Hrvatske radi ispravljanja posljedica nepravilne raspodjele socijalnog i financijskog tereta uzrokovanog reformom stambenog zakonodavstva propisanom Zakonom o najmu stanova („Narodne novine“, br. 91/96., 48/98., 66/98., 22/06., 68/18. i 105/20.) na štetu vlasnika stanova te istodobnog omogućavanja zaštićenim najmoprimcima prava na dom.

3. u trećoj fazi, koja započinje 1. siječnja 2025., operativno se provode odgovarajuće programske mjere zasebno za svaki stan upisan u Program, te se sukladno odredbama Zakona i Programa mjera obeštećuju ovlaštenici prava na naknadu.

Donošenjem i provedbom Zakona i ovoga Programa mjera ispravit će se posljedice nepravilne raspodjele socijalnog i financijskog tereta uzrokovanog reformom stambenog zakonodavstva iz 1996. godine na štetu vlasnika stanova. Istodobno, provedba Zakona i ovoga Programa mjera omogućit će zaštićenim najmoprimcima ostvarenje prava na dom.

Provedba ovoga Programa mjera financirat će se većim dijelom iz državnog proračuna Republike Hrvatske.

Prema procjeni utemeljenoj na podacima koji su danas dostupni, Republika Hrvatska će:

- isplatiti otprilike 500 zaštićenih najmoprimaca
- izgraditi otprilike 500 stanova (u Zagrebu, Splitu 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.

Također se procjenjuje da će Republika Hrvatska isplatiti solidarnu naknadu za cca 1.400 vlasnika u ukupnom iznosu od cca 14 milijuna eura te će platiti razliku najamnina za 2025. i 2026. godinu u ukupnom iznosu od šest milijuna eura u dvije godine.

Bitno je naglasiti da se u ovom trenutku vode sudski sporovi za isplatu razlike između zaštićene najamnine i tržišne najamnine čiji bi ukupni troškovi, s obzirom na to da se sudska praksa stabilizirala, ubrzo mogli iznositi nekoliko milijuna eura godišnje, na koju činjenicu također treba računati pri razmatranju potrebnih sredstava za provedbu ovoga Zakona.

Ukupan trošak provedbe Zakona i ovoga Programa mjera za državni proračun procjenjuje se na 107 milijuna eura. Međutim, osnovano je pretpostaviti da će veći broj zaštićenih najmoprimaca iskazati namjeru otkupa stanova po povlaštenim cijenama, jer im je dugoročno to i više nego isplativo. Pretpostavi li se da će otkup obuhvatiti 2/3 stanova, odnosno 600 stanova po prosječnom iznosu od 50.000,00 eura po stanu, u državni proračun će se sliti sredstva koja će biti dostatna za pokrivanje više od četvrtine troškova provedbe ovoga Zakona.

Prilikom izgradnje zgrada očekuje se suradnja i pomoć jedinica lokalne samouprave jer je rješavanje stambenih problema zaštićenih najmoprimaca bila njihova zakonska obveza te su sredstva od prodaje stanova u društvenom vlasništvu trebala biti namjenski uložena radi rješavanja tih problema. Kako se to nije dogodilo, a radi konačnog rješenja navedenih problema predlaže se da jedinice lokalne samouprave u kojima ima najviše zaostalih slučajeva zaštićenog najma stanova financiraju komunalnu infrastrukturu te se odreknu komunalnog doprinosa prilikom izgradnje zgrada.

Za provedbu Programa mjera ukupna osigurana sredstva iznose 20.500.000,00 eura u 2025., 15.000.000,00 eura u 2026. godini, a dodatna sredstva, ako budu potrebna, osigurati će se preraspodjelom u državnom proračunu.