



REPUBLIKA HRVATSKA
Ministarstvo prostornoga uređenja,
graditeljstva i državne imovine



INFORMATIVNI LETAK za vlasnike stanova i zaštićene najmoprimce

pregled opće mjere, programskih mjera,
te pripadajućih prava i obveza stranaka

Koraci u provedbi Programa mjera

Zakon o načinu izvršenja presuda Europskog suda za ljudska prava u skupini predmeta Statileo protiv Hrvatske i Odluke Ustavnog suda Republike Hrvatske broj: U-I-3242/2018 stupio je na snagu 2. travnja 2024.

Od 1. siječnja 2025. provodi se Program mjera kojim je, u prijelaznom razdoblju, predviđeno plaćanje najmodavcu iznosa prosječne najamnine. Također, ukupno je predviđeno 5 programskih mjera za konačno rješavanje statusa zaštićenih najmoprimaca u stanovima u privatnom vlasništvu.

Ministarstvo

Ministarstvo će tijekom siječnja i veljače 2025. strankama dostaviti:

1. potvrdu o upisu stana u Registar stanova
2. rješenje o prosječnoj najamnini
3. informativni letak koji sadržava kratki pregled opće mjere te programskih mjera, kao i pregled ostalih pripadajućih prava i obveza
4. službeni obrazac izjave o odabiru programske mjere (Obrasci A i B)
5. ostalu dokumentaciju (Obrasci F i G)

Stranke

6. svaka stranka dužna je popuniti službeni obrazac izjave o odabiru programske mjere na način da naznači programsku mjeru za koju se opredijelila.
7. stranke su dužne ovjeriti potpis na službenim obrascima kod javnog bilježnika i ovlastiti ga da ih dostavi **Ministarstvu prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine** do uključivo 15. ožujka 2025.

Program mjera, svi prateći obrasci (A-H) i priručni kalkulator za svaku pojedinu mjeru mogu se pronaći na mrežnim stranicama Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine (<https://mpgi.gov.hr>).

PROŠJEČNA NAJAMNINA KOJA SE PLAĆA OD 1. SIJEČNJA 2025.

Od 1. siječnja 2025., u prijelaznom razdoblju, najmodavcu se plaća iznos prosječne najamnine i to:

- **50% zaštićeni najmoprimac**
- **50% Republika Hrvatska**

Do 15. veljače 2025. Ministarstvo će otpremiti rješenja o visini prosječnih najamnina.

Najmodavac je dužan dostaviti zaštićenom najmoprimcu i Ministarstvu broj bankovnog računa za uplatu iznosa prosječne najamnine, najkasnije u roku od 15 dana od primitka rješenja.

Prosječne najmnine se uplaćuju svaki mjesec, izravno na bankovni račun najmodavca, do posljednjeg dana u tekućem mjesecu za sljedeći mjesec.

Zaštićeni najmoprimac može uložiti prigovor ako mjesečni iznos prosječne najamnine koji je dužan podmiriti:

- prelazi 25% mjesečnih prihoda njegova kućanstva i
- ukoliko on i članovi njegovog kućanstva nemaju drugu imovinu veće vrijednosti.

Prigovor se podnosi u roku 30 dana od primitka privremenog rješenja

IZNOSI PROŠJEČNE NAJAMNINE OD 1. SIJEČNJA 2025.

Grad Zagreb, Zagrebačka županija i jedinice lokalne samouprave uz more	Ostatak Republike Hrvatske
9,375 €* po m²	7,50 €* po m²

*odobrava se popust od 20% za podrumске stanove i 10% za suterenske i tavanske stanove

PROGRAMSKE MJERE

R.B.	PROGRAMSKA MJERA
1.	nagodba stranaka
2.	isplata zaštićenog najmoprimca
3.	useljenje u stan u vlasništvu države
4.	zamjena stanova između vlasnika i države
5.	država kupuje stan od vlasnika

PRVA PROGRAMSKA MJERA – ukidanje zaštićenog najma na stanu uz omogućavanje dotadašnjem zaštićenom najmoprimcu ostvarenja prava na dom tako da mu se priznaje status najmoprimca u istom stanu na neodređeno vrijeme u skladu sa Zakonom o najmu stanova, a na temelju **nagodbe stranaka**.

DRUGA PROGRAMSKA MJERA – isplata odgovarajućeg iznosa novčanih sredstava zaštićenom najmoprimcu od strane Republike Hrvatske u zamjenu za ukidanje statusa zaštićenog najmoprimca, iseljenje iz stana i njegova predaja u posjed vlasniku ili podredno Republici Hrvatskoj.

Isplata se vrši na račun zaštićenog najmoprimca u roku od 5 do 8 radnih dana od dostave zapisnika o iseljenju iz stana.

IZNOSI ISPLATA	Grad Zagreb, Zagrebačka županija i jedinice lokalne samouprave uz more	Ostatak Republike Hrvatske
Samac	60.945,00 €	50.787,50 €
Dva člana kućanstva	75.285,00 €	62.737,50 €
Tri člana kućanstva	89.625,00 €	74.687,50 €
Četiri člana kućanstva	103.965,00 €	86.637,50 €
Pet članova kućanstva	118.305,00 €	98.587,50 €

TREĆA PROGRAMSKA MJERA – ukidanje zaštićenog najma na stanu tako da zaštićeni najmoprimac oslobađa stan od osoba i stvari te ga predaje u posjed vlasniku ili podredno Republici Hrvatskoj, uz omogućavanje bivšem zaštićenom najmoprimcu ostvarenje 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 propisanoj formuli.

Najam iznosi 2 € po m² (odobrava se popust od 20% za podrumске stanove i 10% za suterenske i tavanske stanove)

Ovisno o raspoloživosti odgovarajućih stanova i vodeći računa o redosljedu prvenstva rješavanja predmeta bivšem zaštićenom najmoprimcu će u pravilu biti ponuđen izbor između tri stana.

Republika Hrvatska će, ako nema dovoljno stanova u svom vlasništvu, financirati izgradnju zgrada ili na tržištu stjecati stanove za tu namjenu.

CIJENA OTKUPA	Grad Zagreb i jedinice lokalne samouprave uz more	Ostatak Republike Hrvatske
Po m ²	1.434 €* 	1.195 €*

*odobrava se popust od 20% za podrumске stanove i 10% za suterenske i tavanske stanove

Primjer otkupa stana

(stan od 40 m² koji se nalazi u Zagrebu, Splitu ili Dubrovniku)

40 m² x 1.434 € = 57.360 € - konačna cijena bez popusta

40.125 € - otkupna cijena uz najveći popust od 30%

239 € - iznos rate otkupa na rok od 20 godina

4. i 5. PROGRAMSKA MJERA – moguće samo ako vlasnik izrazi namjeru mijenjati ili prodavati stan

ČETVRTA PROGRAMSKA MJERA – zamjena nekretnina između vlasnika i Republike Hrvatske, uz omogućavanje dotadašnjem zaštićenom najmoprimcu otkup toga stana.

PETA PROGRAMSKA MJERA – Republika Hrvatske kupuje stan uz omogućavanje dotadašnjem zaštićenom najmoprimcu otkup toga stana.

Stan ili stanove procjenjuje ovlaštteni neovisni procjenitelj nekretnina čime se osigurava da vlasnici dobiju tržišnu cijenu za svoje stanove.

CIJENA OTKUPA površine do 65 m ² (ili i više ako su više od 4 člana kućanstva)	Grad Zagreb i jedinice lokalne samouprave uz more	Ostatak Republike Hrvatske
Po m ²	1.434 €* 	1.195 €*

*odobrava se popust od 20% za podrumske stanove i 10% za suterenske i tavanke stanove

Primjer otkupa stana

(stan od 100 m² koji se nalazi u Zagrebu, Splitu ili Dubrovniku procijenjen od ovlaštenog procjenitelja na 2.500 € po m²)

65 m² x 1.434 € + 35 m² x 2.500 € = 93.210 € + 87.500 € =

179.710 € - konačna cijena bez popusta

125.797 € - otkupna cijena uz najveći popust od 30%

748 € - iznos rate otkupa na rok od 20 godina

POGODNOSTI ZA ZAŠTIĆENE NAJMOPRIMCE POPUSTI PRI KUPNJI STANA

Zaštićenom najmoprimcu odobrava se dodatni popust od 10% na kupoprodajnu cijenu stana:

- za svakog člana obiteljskog kućanstva koji ima status hrvatskog branitelja ili je član obitelji smrtno stradalog i nestalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata
- za svakog člana obiteljskog kućanstva koji ima status korisnika mirovine prema zakonu kojim se 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.

Ako se kupoprodajna cijena za stan isplaćuje jednokratno, zaštićenom najmoprimcu odobrava se **popust od 20% na kupoprodajnu cijenu stana.**

UKUPNO POPUSTI MOGU IZNOSITI NAJVIŠE 30%

POMOĆ ZA PRESELJENJE

Pripadnici ranjivih skupina (osoba koja je navršila 65 godina života ili je slabog imovinskog stanja ili je ranjiva s obzirom na teško zdravstveno stanje, odnosno invaliditet) ostvaruje pravo na jednokratnu novčanu **pomoć za preseljenje u iznosu od 1.000 €** – Obrazac F

POGODNOSTI ZA VLASNIKE SOLIDARNA NAKNADA

Vlasnik stana ima pravo na solidarnu naknadu u paušalnom i neoporezivom iznosu od 1 eurocent po četvornom metru površine stana dnevno. Pravo na solidarnu naknadu nema vlasnik stana koji se nije prijavio u Registar, vlasnik koji je vlasništvo stekao naplatnim pravnim poslom nakon 5. studenoga 1996. i vlasnik kojemu je u sudskim postupcima već dosuđena naknada štete u iznosu koji prelazi iznos solidarne naknade na koju ima pravo.

Zahtjev za isplatu solidarne naknade podnosi se Ministarstvu prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine do uključujući **15. travnja 2025.** – Obrazac G

INFORMACIJE



Zaštićeni najmoprimci



Program mjera za izvršenje presuda
Europskog suda za ljudska prava u skupini
predmeta Statileo protiv Hrvatske i Odluke
Ustavnog suda Republike Hrvatske



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.



REPUBLIKA HRVATSKA
Ministarstvo prostornoga uređenja,
graditeljstva i državne imovine

Ulica Republike Austrije 14, Zagreb

Tel: 01 6383 988

e-pošta: provedba.statileo@mpgi.hr

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