



HRVATSKI SABOR

Odbor za rad, mirovinski sustav

i socijalno partnerstvo

Klasa: 022-02/24-01/10

Urbroj: 6521-28-24

Zagreb, 24. siječnja 2024.

PREDSJEDNIKU HRVATSKOGA SABORA

Predmet: Prijedlog zakona 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., prvo čitanje, P.Z. br. 619

- Izvješće -

Odbor za rad, mirovinski sustav i socijalno partnerstvo Hrvatskoga sabora na 47. sjednici održanoj 24. siječnja 2024. godine, raspravljao je **Prijedlog zakona 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., prvo čitanje, P.Z. br. 619**, koji je predsjedniku Hrvatskoga sabora podnijela Vlada Republike Hrvatske, aktom od 18. siječnja 2024. godine.

Odbor je navedeni akt raspravio sukladno članku 83. Poslovnika Hrvatskoga sabora, kao matično radno tijelo.

Odbor je raspolagao pisanim mišljenjem Pučke pravobraniteljice na navedeni akt.

U uvodnom izlaganju predstavnica predlagatelja je istaknula kako se ovim Zakonom 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.

Ovim se Zakonom predlaže odnose vezane uz „zaštićeni najam“ stanova u vlasništvu fizičkih i pravnih osoba po prvi put izdvojiti iz Zakona o najmu stanova.

Temeljni je cilj ovoga posebnog Zakona izvršenje presuda Europskog suda i odluke Ustavnog suda tako da se ustanovi novi zakonodavni model koji će biti usklađen s relevantnim sudskim pravnim stajalištima. Time će se ujedno 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.

U Republici Hrvatskoj, stambena reforma započela je donošenjem Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo.

Prema podacima Državnog zavoda za statistiku, općine i gradovi odnosno Grad Zagreb prodali su 91% stanova u društvenom vlasništvu sa stanarskim pravom već u razdoblju od 1991. do 1995. godine, dakle u razdoblju u kojem se primjenjivalo prvotno pravilo prema kojem se 90% prihoda trebalo koristiti za pribavljanje stanova za preseljenje stanara iz stanova u privatnom vlasništvu.

Zakonom o najmu stanova iz 1996. izvršena je pretvorba bivšeg stanarskog prava na stanovima u vlasništvu fizičkih i pravnih osoba.

Europski sud je u presudi *Statileo protiv Hrvatske* (2014.) izričito naglasio kako se temeljni problem zbog kojeg je utvrđena povreda Konvencije „tiče samog zakonodavstva“, te nadilazi pojedinačni interes samog podnositelja zahtjeva. Posebno je izdvojio glavne nedostatke postojećeg zakonodavstva Zakona o najmu stanova na koje bi trebalo obratiti posebnu pozornost tijekom definiranja i provedbe općih mjera izvršenja, a to su: neodgovarajuća visina zaštićene najamnine u smislu zakonskih financijskih tereta koji su nametnuti najmodavcima, restriktivni uvjeti za otkaz zaštićenog najma i nepostojanje bilo kakvog vremenskog ograničenja sustava zaštićenog najma.

Nadalje predloženim zakonom predviđeno je osim državne subvencije najamnine kao opće mjere, uvođenje ukupno pet programskih mjera:

1. nagodba između stranaka o najmu stana od strane zaštićenog najmoprimca, koji u njemu stanuje, na neodređeno vrijeme sa slobodno ugovorenom najamninom na tržištu;
2. iseljenje zaštićenog najmoprimca iz stana na temelju isplate od strane Republike Hrvatske;
3. iseljenje zaštićenog najmoprimca iz stana i njegovo preseljenje u stan u vlasništvu Republike Hrvatske po osnovi najma stana uz plaćanje posebne najamnine za državni stan (tzv. državne najamnine) i uz mogućnost otkupa tog stana po povoljnim uvjetima;
4. zamjena stana vlasnika za stan u vlasništvu Republike Hrvatske i kasniji otkup tog stana, sada u vlasništvu Republike Hrvatske, od strane bivšeg zaštićenog najmoprimca po povoljnim uvjetima;
5. kupnja stana vlasnika od strane Republike Hrvatske i kasniji otkup tog stana, sada u vlasništvu Republike Hrvatske, od strane bivšeg zaštićenog najmoprimca po povoljnim uvjetima.

U raspravi su članovi Odbora podržali donošenje ovoga Zakona.

Većina članova Odbora smatra da će se ovim Zakonom ispraviti posljedice nepravilne raspodjele socijalnog i financijskog tereta uzrokovanog reformom stambenog zakonodavstva iz 1996. godine na štetu vlasnika stanova. Istodobno, provedba ovoga Zakona omogućit će zaštićenim najmoprimcima ostvarenje prava na dom. Iznijeto je mišljenje po kojemu je ključno pridržavati se rokova iz ovoga Zakona kako se ne bi produžavala agonija i vlasnicima i zaštićenim najmoprimcima.

Pritom je istaknuto kako će Republika Hrvatska na sebe preuzeti najveći dio tereta, te ispraviti povijesnu nepravdu koja je učinjena vlasnicima stanova kada je bivši jugoslavenski komunistički režim priznao na stanovima tih vlasnika stanarsko pravo trećim osobama.

Također, u raspravi je istaknuto da se ovim Zakonom rješava problem star nekoliko desetljeća, ali se treba posvetiti i rješavanju pitanja priuštivog stanovanja sadašnjih građana Republike Hrvatske, napose mladih koji ne mogu, niti će moći od svojih prihoda kupiti stan.

Predstavnica predlagatelja upoznala je Odbor da resorno ministarstvo priprema stambenu strategiju, te da je unatoč državnim subvencijama za određene kategorije građana gotovo nemoguće kupiti stan, odnosno ostvariti pravo na svoj dom. Također je istaknula da će pažljivo razmotriti primjedbe pučke pravobraniteljice do 2. čitanja ovoga Zakona.

Nakon provedene rasprave Odbor je većinom glasova (6 „za“ i 1 „suzdržan“) odlučio predložiti Hrvatskome saboru da donese sljedeći zaključak

Prihvća se Prijedlog zakona 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., prvo čitanje, P.Z. br. 619

Za izvjestitelja na sjednici Hrvatskoga sabora Odbor je odredio Željka Pavića, predsjednika Odbora.

PREDSJEDNIK ODBORA


Željko Pavić