



P.Z. br. 293

HRVATSKI SABOR

KLASA: 022-03/18-01/26

URBROJ: 65-18-02

Zagreb, 8. veljače 2018.

**ZASTUPNICAMA I ZASTUPNICIMA
HRVATSKOGA SABORA**

**PREDSJEDNICAMA I PREDSJEDNICIMA
RADNIH TIJELA**

Na temelju članka 178. Poslovnika Hrvatskoga sabora u prilogu upućujem *Prijedlog zakona o izmjenama i dopuni Zakona o najmu stanova*, koji je predsjedniku Hrvatskoga sabora podnijela Vlada Republike Hrvatske, aktom od 8. veljače 2018. godine.

Za svoje predstavnike, koji će u njezino ime sudjelovati u radu Hrvatskoga sabora i njegovih radnih tijela, Vlada je odredila Predraga Štromara, potpredsjednika Vlade Republike Hrvatske i ministra graditeljstva i prostornoga uređenja, Dunju Magaš, mr. sc. Željka Uhlira i Danijela Meštrića, državne tajnike u Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja, te doc. dr. sc. Maja-Mariju Nahod, pomoćnicu ministra graditeljstva i prostornoga uređenja.


PREDSJEDNIK
Gordan Jandroković



VLADA REPUBLIKE HRVATSKE

Klasa: 022-03/17-01/100
Urbroj: 50301-27/25-18-10

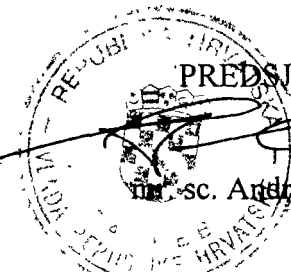

Zagreb, 8. veljače 2018.

PREDSJEDNIKU HRVATSKOGA SABORA

Predmet: Prijedlog zakona o izmjenama i dopuni Zakona o najmu stanova

Na temelju članka 85. Ustava Republike Hrvatske (Narodne novine, br. 85/10 - pročišćeni tekst i 5/14 - Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske) i članka 172. Poslovnika Hrvatskoga sabora (Narodne novine, br. 81/13, 113/16 i 69/17), Vlada Republike Hrvatske podnosi Prijedlog zakona o izmjenama i dopuni Zakona o najmu stanova.

Za svoje predstavnike, koji će u njezino ime sudjelovati u radu Hrvatskoga sabora i njegovih radnih tijela, Vlada je odredila Predraga Štromara, potpredsjednika Vlade Republike Hrvatske i ministra graditeljstva i prostornoga uređenja, Dunju Magaš, mr. sc. Željka Uhlira i Danijela Meštrića, državne tajnike u Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja, te doc. dr. sc. Maja-Mariju Nahod, pomoćnicu ministra graditeljstva i prostornoga uređenja.


PREDSJEDNIK

mr. sc. Andrej Plenković

VLADA REPUBLIKE HRVATSKE

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

Zagreb, veljača 2018.

PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNI ZAKONA O NAJMU STANOVA

I. USTAVNA OSNOVA ZA DONOŠENJE ZAKONA

Ustavna osnova za donošenje ovoga zakona sadržana je u članku 2. stavku 4. podstavku 1. Ustava Republike Hrvatske (Narodne novine, br. 85/10 - pročišćeni tekst i 5/14 - Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske).

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

Ocjena stanja

Zakon o najmu stanova (Narodne novine, br. 91/96, 48/98 - Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 66/98 - Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske i 22/06; u daljnjem tekstu: Zakon) stupio je na snagu 5. studenoga 1996. godine, te je do danas izmijenjen dva puta. Tim Zakonom se uređuju prava i obveze u vezi s najmom i korištenjem stana ili dijela stana, s time što je donošenjem tog Zakona započelo novo pravno uređenje stambenih odnosa u Republici Hrvatskoj, ukidanjem stanarskog prava i uređenjem pitanja korištenja stana na ugovornoj osnovi. Prijelaznim odredbama Zakona uređeno je pitanje prestanka stanarskog prava stečenog na temelju ranije važećih zakona i stjecanja po sili zakona (ex lege) prava i obveza najmoprimca, sklapanja ugovora o najmu sa zaštićenom najamninom, plaćanje zaštićene najamnine i drugih troškova, pravnog položaja članova obiteljskog domaćinstva najmoprimca, prijelaza prava i dužnosti zaštićenog najmoprimca, otkaza ugovora o najmu, prava prvokupa u korist najmoprimca, prava određenih kategorija osoba sustanara, zaštićenih podstanara i drugih osoba kojima Zakon priznaje pravni položaj zaštićenog najmoprimca.

Zakon je u dijelu koji se odnosi na prava i obveze zaštićenog najmoprimca bio predmet ocjene suglasnosti s Ustavom Republike Hrvatske. Ustavni sud Republike Hrvatske Odlukom od 31. ožujka 1998. godine (Narodne novine, broj 48/98) ukinuo je sljedeće odredbe Zakona: članka 21. stavka 2. kojom je bila propisana obveza najmodavca da u slučaju otkaza ugovora o najmu sklopljenog na neodređeno vrijeme osigura najmoprimcu drugi useljiv stan pod uvjetima koji nisu nepovoljniji za najmoprimca; članka 31. stavka 2. podstavka 3. prema kojoj pravo na zaštićenu najamninu nije imao zaštićeni najmoprimac koji s članovima domaćinstva nije koristio stan dulje od 6 mjeseci prije stupanja na snagu Zakona, bez suglasnosti vlasnika stana; članka 39. prema kojoj je najmodavac mogao dati otkaz ugovora o najmu stana zaštićenom najmoprimcu koji prima stalnu socijalnu pomoć ili koji ima više od 60 godina, samo u slučaju ako bi tom najmoprimcu jedinica lokalne samouprave, odnosno Grad Zagreb osigurali drugi odgovarajući stan sa zaštićenom najamninom koju bi taj najmoprimac mogao plaćati; članka 40. stavka 2. prema kojoj je najmodavac u slučaju kada daje zaštićenom najmoprimcu otkaz ugovora o najmu stana iz razloga ako u taj stan namjerava useliti sam ili namjerava useliti potomke, roditelje ili osobe koje je prema posebnim propisima dužan uzdržavati, dužan tom najmoprimcu osigurati drugi odgovarajući stan koji neće biti za najmoprimca nepovoljniji od stana koji je koristio.

Ukidanjem navedenih odredbi članka 21. stavka 2. i članka 40. stavka 2. Zakona nastala je pravna praznina koja je uzrokovala znatne probleme u primjeni Zakona u sudskim postupcima te s tim u vezi dugotrajnu nemogućnost ostvarivanja prava najmodavaca - vlasnika stanova i zaštićenih najmoprimaca. Odredbe spomenutih članka Ustavni sud Republike Hrvatske je ukinuo uz obrazloženje da su kriteriji za osiguranje drugog useljivog stana preteški za vlasnika, te da ih treba uskladiti s kriterijima za osiguranje drugog stana kada takvu obvezu ima jedinica lokalne samouprave, odnosno Grad Zagreb. Naime, kada je jedinica lokalne samouprave dužna osigurati drugi stan onda je to, prema odredbi članka 40. stavka 3. Zakona, drugi odgovarajući stan s pravima i obvezana zaštićenog najmoprimca. Što se, pak, smatra odgovarajućim stanom propisano je odredbom članka 41. Zakona. Prema toj odredbi odgovarajućim stanom, u smislu Zakona, smatra se stan u istoj općini ili gradu veličine jedna osoba jedna soba, s tim da broj soba ne može biti veći od broja soba u stanu iz kojeg se iseljava.

Nadalje, Europski sud za ljudska prava je u predmetu *Statileo protiv Hrvatske* detaljno analizirao domaće pravne propise koji se odnose na nekadašnja stanarska prava i iz njih proizišle statuse zaštićenih najmoprimaca, te je 10. srpnja 2014. godine donio presudu u tom predmetu koja je postala konačna 10. listopada 2014. godine. Tom presudom Europski sud za ljudska prava utvrdio je da postojeći zakonodavni okvir kojim je u Republici Hrvatskoj uređeno pitanje zaštićenog najma stanova nije uspostavio primjerenu ravnotežu između suprotstavljenih interesa vlasnika stanova u kojima žive zaštićeni najmoprimci i interesa države da osigura provođenje stambene politike (reforme u stambenom sektoru nakon pada socijalističkog sustava). Europski sud za ljudska prava je zaključio da važeće zakonodavstvo Republike Hrvatske, osobito Zakon o najmu stanova, vlasnicima stanova nameće prekomjeren individualni teret jer su oni primorani "snositi većinu socijalnih i financijskih troškova stambenog zbrinjavanja" zaštićenog najmoprimca te da je time povrijeđen članak 1. Protokola br. 1. uz Konvenciju za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda (u daljnjem tekstu: Konvencija). Sukladno tome Republici Hrvatskoj naloženo je plaćanje nasljedniku podnositelja tužbe materijalne štete, nematerijalne štete te troškova i izdataka.

Osim toga, uvažavajući činjenicu da je povreda Konvencije u ovom predmetu uzrokovana sadržajem domaćeg zakonodavstva koje nije u skladu s Konvencijom, Republika Hrvatska mora u procesu izvršenja presude *Statileo protiv Hrvatske*, sukladno odredbi članka 46. stavka 1. Konvencije, poduzeti konkretne zakonodavne mjere kojima će riješiti probleme nastale nametanjem prekomjernog tereta vlasnicima stanova u kojima žive zaštićeni najmoprimci i kojima će se spriječiti mogućnost daljnjih istovjetnih povreda Konvencije u domaćem pravnom sustavu. U tom smislu Republika Hrvatska treba osigurati ravnotežu između interesa najmodavaca, uključujući njihovo pravo na ostvarivanje dobiti od njihove imovine, te općeg interesa zajednice, uključujući dostupnost zadovoljavajućeg smještaja za osobe u lošijem položaju u skladu s načelima zaštite vlasničkih prava prema Konvenciji. S tim u vezi Europski sud za ljudska prava je utvrdio tri glavna nedostatka postojećeg zakonodavstva, to su: 1. neodgovarajuća visina zaštićene visine najamnine u smislu zakonskih financijskih tereta koji su nametnuti najmodavcima, 2. restriktivni uvjeti za otkaz zaštićenog najma i 3. nepostojanje bilo kakvog vremenskog ograničenja u odnosu na sustav zaštićenog najma.

Konačnošću spomenute presude započeo je postupak njenog izvršenja koji nadzire Odbor ministara Vijeća Europe (u daljnjem tekstu: Odbor), a koji je izvršenje predmetne presude stavio pod svoj "pojačani nadzor". U svrhu obavještanja Odbora o izvršenju predmetne presude Ured zastupnika Republike Hrvatske pred Europskim sudom za ljudska

prava sastavio je i Odboru dostavio Akcijski plan prema kojem se do kraja 2015. godine trebala provesti javna rasprava i utvrditi Prijedlog zakona o izmjeni i dopuni Zakona o najmu stanova, radi rasprave i donošenja u Hrvatskome saboru, a koje izmjene i dopune Zakona trebaju riješiti naprijed navedene probleme utvrđene presudom u predmetu *Statileo protiv Hrvatske*. Prema podacima dobivenim od Ureda zastupnika Republike Hrvatske pred Europskim sudom za ljudska prava (ne)postojanje napretka u izvršenju predmetne presude Odbor je razmatrao na sastanku održanom od 20. do 22. rujna 2016. godine te je donio odluku kojom poziva Republiku Hrvatsku da dostavi posljednji tekst nacрта izmjena odgovarajućih propisa kako bi mogli procijeniti jesu li isti u skladu sa zaključcima Europskog suda za ljudska prava i kojom snažno potiče Republiku Hrvatsku na intenziviranje napora u cilju pronalaženja sveobuhvatnog rješenja predmetnog problema. Na sastanku Odbora održanom od 7. do 9. ožujka 2017. godine, presuda *Statileo* razmatrana je bez rasprave, te je donesena odluka kojom se, uz naglašavanje urgentne potrebe pronalaženja brzog rješenja problema zaštićenog najma, koje može biti od utjecaja na tisuće pojedinaca, potiču hrvatske vlasti da, bez ikakve odgode, poduzmu potrebne zakonodavne mjere sukladno naznakama Europskog suda za ljudska prava, da Odboru dostave informacije o zakonodavnom procesu kao i trenutnoj verziji nacрта zakona, te da odlučuju nastaviti razmatranje predmeta najkasnije na svom sastanku u rujnu 2017. godine. Na sastanku Odbora održanom od 19. do 21. rujna 2017. godine, razmotreno je postupanje Republike Hrvatske u implementaciji mjera izvršenja *Statileo* grupe presuda, te su primijetili da su hrvatske vlasti izradile nacrt izmjena i dopuna Zakona koji je usmjeren na rješavanje glavnih nedostataka iz važećeg Zakona koje je identificirao Europski sud za ljudska prava; konkretno neprimjerenu visinu zaštićene najamnine, restriktivne uvjete za raskid zaštićenog najma i nepostojanje vremenskog ograničenja sustava zaštićenog najma, te su imajući u vidu vrijeme koje je dosad proteklo od konačnosti vodeće presude *Statileo*, naglasili da je od presudne važnosti da se postupak donošenja zakona nužan za izvršenje ove presude privede kraju bez daljnjeg odugovlačenja, te snažno potaknuli vlasti da pojačaju napore s ciljem donošenja zakonskih izmjena kao pitanja od najveće važnosti te su u tom kontekstu pozvali vlasti da Odboru dostave informacije o njihovom donošenju najkasnije do 31. prosinca 2017. godine. Valja istaknuti da u slučaju da država odugovlači s izvršenjem bilo koje presude ili iz njenog držanja (nepoduzimanja konkretnih mjera za izvršenje presude) proizlazi da država odbija izvršiti presudu, Odbor ima na raspolaganju niz političko-pravnih mehanizama kojima može izvršiti pritisak na državu da ispuni svoju međunarodnu obvezu izvršenja presude Europskog suda za ljudska prava.

Nakon presude u slučaju *Statileo* Europski sud za ljudska prava je do danas donio iste presude i u slučajevima: *Anzulović - Mirošević, Bego, Bulić, Doris Knego, Ingrid Knego i Matas*. Također, nakon spomenute presude određeni broj vlasnika stanova u kojima su zaštićeni najmoprincipi podnijeli su tužbe pred sudovima Republike Hrvatske kojima traže naknadu pretrpljene materijalne štete nastale kao rezultat kršenja njihovog prava na mirno uživanje njihovog vlasništva.

Slijedom navedenoga, a radi ispunjavanja obveza koje proizlaze iz naprijed navedene Odluke Ustavnog suda Republike Hrvatske, ispunjavanja međunarodnih obveza Republike Hrvatske koje proizlaze iz presude Europskog suda za ljudska prava u predmetu *Statileo protiv Hrvatske* i drugim navedenim predmetima, kao i radi sprječavanja daljnje štete koju trpe vlasnici stanova, odnosno Republika Hrvatska, potrebno je donošenje predloženog zakona.

Osnovna pitanja koja se trebaju urediti zakonom

Predmetnim zakonom uređuju se sljedeća pitanja:

- izjednačavaju se kriteriji veličine i lokacije drugog useljivog stana u slučaju otkaza ugovora o najmu stana na neodređeno vrijeme u kojem je slučaju stan dužan osigurati vlasnik stana s kriterijima u slučaju u kojem je drugi useljiv stan dužna osigurati jedinica lokalne samouprave, odnosno Grad Zagreb, na način da je u oba slučaja potrebno osigurati odgovarajući stan, pri čemu se odgovarajućim stanom smatra stan u istoj općini ili gradu veličine jedna osoba jedna soba, s tim da broj soba ne može biti veći od broja soba u stanu iz kojeg se iseljava
- izjednačavaju se kriteriji za osiguranje drugog useljivog stana u slučaju otkaza ugovora o najmu stana zaštićenom najmoprimcu kada je taj stan dužan osigurati vlasnik stana i kada je isti dužna osigurati jedinica lokalne samouprave, odnosno Grad Zagreb, na način da je u oba slučaja potrebno osigurati odgovarajući stan s pravima i obvezama zaštićenog najmoprimca pri čemu se odgovarajućim stanom smatra stan u istoj općini ili gradu veličine jedna osoba jedna soba, s tim da broj soba ne može biti veći od broja soba u stanu iz kojeg se iseljava
- uređuje se pravna zaštita najmodavca i zaštićenog najmoprimca u slučaju otkaza ugovora o najmu stana i u slučaju u kojem je jedinica lokalne samouprave, odnosno Grad Zagreb dužan zaštićenom najmoprimcu osigurati drugi odgovarajući stan s pravima i obvezama zaštićenog najmoprimca
- uređuje se prestanak prava najmoprimca i zaštićenog podstanara na zaštićenu najamninu i druga prava zaštićenih najmoprimaca i zaštićenih podstanara na dan stupanja na snagu ovoga zakona, ako on, njegov bračni drug, životni partner ili malodobni član obiteljskog domaćinstva kojega je najmoprimac dužan uzdržavati na području Republike Hrvatske ima u vlasništvu useljiv stan ili kuću
- uređuje se postupno povećanje iznosa zaštićene najamnine od 1. srpnja 2018. do 30. lipnja 2023. godine u stanovima koji nisu u vlasništvu jedinice lokalne samouprave, jedinice područne (regionalne) samouprave ili Republike Hrvatske, te se uređuje mehanizam plaćanja razlike između povećane najamnine i zaštićene najamnine od strane Republike Hrvatske, odnosno jedinice lokalne samouprave za socijalno osjetljive skupine najmoprimaca tj. za korisnike stanova koji su članovi obitelji smrtno stradalog zatočenog ili nestalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata ili hrvatskog ratnog vojnog invalida iz Domovinskog rata i nisu stambeno zbrinuti i korisnike stanova koji na temelju posebnog propisa primaju stalnu socijalnu pomoć
- uređuje se prestanak prava najmoprimaca i zaštićenih podstanara na zaštićenu najamninu i druga prava zaštićenih najmoprimaca i zaštićenih podstanara (osim prava prvokupa stana) koji stanuju u stanovima koji nisu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave, jedinica područne (regionalne) samouprave ili Republike Hrvatske 1. srpnja 2023. godine
- uređuje se "stambeni" status osoba kojima je danom stupanja na snagu Zakona o najmu stanova (Narodne novine, broj 91/96) prestalo stanarsko pravo i osoba kojima je prestao status zaštićenog podstanara, na stanu koji nije u vlasništvu jedinice lokalne samouprave, jedinice područne (regionalne) samouprave ili Republike Hrvatske, a koje nisu sklopile ugovor o najmu stana na temelju Zakona o najmu stanova i nisu zatražile od suda donošenje presude koja će zamijeniti taj ugovor

- propisuje se prednost zaštićenih najmoprimaca stanova koji nisu u vlasništvu jedinice lokalne samouprave, jedinice područne (regionalne) samouprave ili Republike Hrvatske pred drugim zainteresiranim osobama prilikom davanja u najam ili prodaje stanova koje se provode na temelju propisa kojima se uređuje društveno poticana stanogradnja, te stanova koji su u vlasništvu jedinice lokalne samouprave, jedinice područne (regionalne) samouprave ili Republike Hrvatske koji se daju u najam ili se prodaju putem javnog natječaja, te se propisuje mogućnost najmodavca, uključujući Republiku Hrvatsku i jedinicu lokalne samouprave, da u ime i za račun zaštićenog najmoprimca, zaštićenog podstanara, odnosno najmoprimca iskoristi ovo pravo u svrhu ispunjenja svoje obveze osiguranja odgovarajućeg stana u slučaju otkaza ugovora o najmu
- propisuje se pravo na subvenciju slobodno ugovorene najamnine najmoprimcima i zaštićenim podstanarima kojima je prestalo pravo na zaštićenu najamninu i druga prava zaštićenih najmoprimaca i predmnijevanim najmoprimcima, čiji je neto dohodak po članu domaćinstva manji ili jednak od polovice prosječne plaće u Republici Hrvatskoj za proteklu godinu, i to u razdoblju od 1. srpnja 2023. do 30. lipnja 2028. godine.

Posljedice koje će donošenjem zakona proisteći

Donošenjem predmetnog zakona uskladit će se kriteriji za osiguranje drugog useljivog stana kada taj stan osigurava najmodavac - vlasnik stana s kriterijima za osiguranje drugog useljivog stana kada taj stan osigurava jedinica lokalne samouprave, a čime će se ispuniti obveza iz Odluke Ustavnog suda Republike Hrvatske, od 31. ožujka 1998. godine i time popuniti pravna praznina koja uzrokuje probleme, odnosno nemogućnost ostvarivanja prava najmodavaca - vlasnika stanova i zaštićenih najmoprimaca propisanih Zakonom o najmu stanova.

Također, donošenjem predmetnog zakona stvorit će se pravni okvir za uspostavu primjerene ravnoteže između suprotstavljenih interesa vlasnika stanova u kojima žive zaštićeni najmoprimci i interesa države da osigura provođenje stambene politike tako da će se vlasnicima stanova postupno omogućiti ostvarivanje dobiti od njihove imovine te potpuno slobodno raspolaganje sa stanovima u njihovom vlasništvu od 1. srpnja 2023. godine, uz istovremenu zaštitu općeg interesa zajednice koji se, uz navedeno, sastoji i u osiguranju dostupnosti zadovoljavajućeg smještaja za osobe u lošijem položaju i osiguranju prava najmoprimaca (stanara) na poštovanje njihova privatnog i obiteljskog života te doma zajamčenog odredbama članka 8. Konvencije. Na taj će način Republika Hrvatska u potpunosti ispuniti svoje međunarodne obveze koje proizlaze iz presude Europskog suda za ljudska prava u predmetu *Statileo protiv Hrvatske*.

III. OCJENA I IZVORI SREDSTAVA POTREBNIH ZA PROVOĐENJE ZAKONA

Prema podacima Državnog zavoda za statistiku, prikupljenim popisom stanovništva iz 2011. godine, u Republici Hrvatskoj ima 3.734 kućanstva najmoprimaca sa zaštićenom najamninom u "privatnim" stanovima, tj. stanovima koji nisu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave, jedinica područne (regionalne) samouprave ili Republike Hrvatske, u ovim kućanstvima ima 8.935 članova kućanstva, što prosječno iznosi 2,40 članova kućanstva po stanu. Prema tim podacima prosječna površina tih stanova je 62,25 m².

Procjenjuje se da u:

- najviše 19 spomenutih "privatnih" stanova ima zaštićenih najmoprimaca koji stan koriste na temelju propisa o pravima hrvatskih branitelja, za koje prema predloženom zakonu razliku između povećane najamnine i zaštićene najamnine plaća (subvencionira) Republika Hrvatska, te da u
- najviše 75 spomenutih "privatnih" stanova ima zaštićenih najmoprimaca koji na temelju posebnog propisa primaju stalnu socijalnu pomoć, a za koje prema predloženom zakonu razliku između povećane najamnine i zaštićene najamnine plaćaju (subvencioniraju) jedinice lokalne samouprave na čijem se području stanovi nalaze.

Polazeći od navedenih podataka korištenja stanova prema posebnim propisima i povećanja zaštićene najamnine za 1,2 puta godišnje, počevši od 1. srpnja 2018. do 30. lipnja 2023. godine, kako je to propisano predloženim zakonom, za provedbu tog zakona tj. za plaćanje razlike između povećane najamnine i zaštićene najamnine u državnom proračunu Republike Hrvatske potrebno je približno u šest godina osigurati 677.819,58 kuna i to: za 2018. godinu 22.593,98 kuna, za 2019. godinu 67.781,96 kuna, za 2020. godinu 112.969,93 kuna, za 2021. godinu 158.157,91 kuna, za 2022. godinu 203.345,87 kuna i za 2023. godinu 112.969,93 kuna. Navedeni iznosi, kao i iznosi koje će u proračunu za navedenu namjenu biti potrebno osigurati nakon 30. lipnja 2023. godine u značajnoj mjeri podliježu mogućem postepenom smanjivanju, a što ovisi o mjeri u kojoj će Republika Hrvatska najmoprimcima kojima subvencionira stanarinu u "privatnim" stanovima osiguravati korištenje stanova u svojem vlasništvu ili stanova u vlasništvu jedinica lokalne samouprave. Prema podacima dostavljenim od strane Ministarstva hrvatskih branitelja za ovu svrhu je u Državnom proračunu Republike Hrvatske za 2018. godinu osigurano 100.000,00 kuna, s projekcijom za 2019. godinu od 120.000,00 kuna i projekcijom za 2020. godinu od 120.000,00 kuna, što pokriva predviđene iznose subvencija.

Polazeći od navedenih podataka i povećanja zaštićene najamnine za 1,2 puta godišnje, počevši od 1. srpnja 2018. do 30. lipnja 2023. godine, kako je to propisano predloženim zakonom, za provedbu tog zakona tj. za plaćanje razlike između povećane najamnine i zaštićene najamnine u proračunima određenih jedinica lokalne samouprave na čijem području postoje stanovi u "privatnom" vlasništvu u kojim stanuju osobe korisnici socijalne skrbi potrebno je približno u šest godina osigurati 2.711.278,31 kuna i to: za 2018. godinu 90.375,94 kuna, za 2019. godinu 271.127,83 kuna, za 2020. godinu 451.879,71 kuna, za 2021. godinu 632.631,61 kuna, za 2022. godinu 813.383,50 kuna i za 2023. godinu 451.879,72 kuna. Navedeni iznosi, kao i iznosi koje će u proračunu za navedenu namjenu biti potrebno osigurati nakon 30. lipnja 2023. godine u značajnoj mjeri podliježu mogućem postepenom smanjivanju, a što ovisi o mjeri u kojoj će jedinice lokalne samouprave najmoprimcima kojima subvencionira stanarinu u "privatnim" stanovima osiguravati korištenje stanova u svojem vlasništvu ili stanova u vlasništvu Republike Hrvatske. Prema podacima dostavljenim od strane gradova (Zagreb, Split, Šibenik, Rijeka, Osijek) u kojima je najviše zaštićenih najmoprimaca u "privatnim" stanovima, za potrebe naknade za troškove stanovanja korisnicima socijalne skrbi, a u što spada i trošak najma stana, u proračunu gradova projekcijama za 2018. i 2019. godinu predviđa se po 33.375.000,00 kuna za svaku godinu, što pokriva predviđene iznose subvencija.

Procjenjuje se da će se istovremeno s predmetnim povećanjem najamnina povećati i prihod s osnova poreza na dohodak od imovine za ovih 3.734 stana približno u sljedećih šest godina za 11.387.371,88 kuna i to u 2018. godini za 379.578,96 kuna, u 2019. godini za 1.138.739,88 kuna, u 2020. godini za 1.897.894,81 kuna, u 2021. godini za 2.657.052,74 kuna, u 2022. godini za 3.416.210,67 kuna i za 2023. godinu 1.897.894,82 kuna, a koji se prihod dijeli sukladno Zakonu o financiranju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave (Narodne novine, broj 127/17). Također, povećat će se i prihod od prireza porezu na dohodak onih jedinica lokalne samouprave koje su uvele ovaj prirez.

Nadalje, prema podacima Državnog zavoda za statistiku, prosječna mjesečna neto plaća u 2016. godini u Republici Hrvatskoj iznosila je 5.685,00 kuna, dok je prosječna mjesečna neto potrošnja po članu domaćinstva u Republici Hrvatskoj iznosila 2.336,00 kuna, a koji iznos svako domaćinstvo osigurava iz svoga dohotka, te se isti smatra prosječnim platežnim mogućnostima po članu domaćinstva. Republika Hrvatska subvencionirat će u razdoblju od 1. srpnja 2023. do 30. lipnja 2028. godine, prema predloženom zakonu, razliku između povećane najamnine i slobodno ugovorene najamnine za one najmoprimce koji na temelju posebnog propisa ne primaju stalnu socijalnu pomoć i koji stan ne koriste na temelju propisa o pravima hrvatskih branitelja, a za koje se procjenjuje da stanuju u 3.640 stanova. Iznos subvencija odnosio bi se na primjereni pripadajući stan određen prema izrazu $(30+15*bo)$ m² gdje je "bo" broj osoba u stanu prema ugovoru o zaštićenom najmu stana, a prema kriterijima platežnih mogućnosti obiteljskog domaćinstva, uz ograničenje najvećeg iznosa ugovorenog najma od 5,00 €/m² u kunsnoj protuvrijednosti prema srednjem deviznom tečaju Hrvatske narodne banke.

Polazeći od navedenih podataka u državnom proračunu Republike Hrvatske potrebno je za subvenciju slobodno ugovorenih najamnina od 1. srpnja 2023. do 30. lipnja 2028. godine osigurati približno 9.500.000,00 kuna za razdoblje od 12 mjeseci, odnosno ukupno za šest godina 47.500.000,00 kuna. Navedeni iznos u značajnoj mjeri podliježe mogućem postepenom smanjivanju, a što ovisi o mjeri u kojoj će Republika Hrvatska, odnosno jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave najmoprimcima kojima subvencionira stanarinu u "privatnim" stanovima osiguravati korištenje stanova u svojem vlasništvu ili stanova u vlasništvu jedinica lokalne samouprave.

PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNI ZAKONA O NAJMU STANOVA

Članak 1.

U Zakonu o najmu stanova (Narodne novine, br. 91/96, 48/98 - Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 66/98 - Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske i 22/06), članak 21. mijenja se i glasi:

"(1) Najmodavac može otkazati ugovor o najmu stana na neodređeno vrijeme pored razloga iz članka 19. ovoga Zakona, ako u taj stan namjerava useliti sam ili namjerava useliti svoje potomke, roditelje ili osobe koje je prema posebnim propisima dužan uzdržavati.

(2) U slučaju iz stavka 1. ovoga članka najmodavac može otkazati ugovor o najmu stana sklopljen na neodređeno vrijeme samo u slučaju ako je najmoprimcu osigurao drugi odgovarajući stan s pravima najma stana na neodređeno vrijeme."

Članak 2.

Iza članka 28. dodaje se poglavlje XI.a s člancima 28.a, 28.b, 28.c, 28.d, 28.e, 28.f, 28.g, 28.h, 28.i, 28.j i 28.k koji glase:

"XI.a ZAŠTIĆENI NAJMOPRIMAC I PODSTANAR

Članak 28.a

(1) Zaštićena najamnina koju plaća najmoprimac stana i osoba koja je stekla status zaštićenog podstanara prema propisima koji su važili do stupanja na snagu Zakona o najmu stanova (Narodne novine, broj 91/96) (u daljnjem tekstu: zaštićeni podstanar), za stan koji nije u vlasništvu jedinice lokalne samouprave, jedinice područne (regionalne) samouprave ili Republike Hrvatske, povećava se svakih dvanaest mjeseci, počevši od 1. srpnja 2018. do 30. lipnja 2023. godine. Iznos za koji se povećava najamnina na dan 1. srpnja tekuće godine je fiksni i iznosi 1,20 puta zaštićene najmnine koju je najmoprimac ili zaštićeni podstanar plaćao na dan 30. lipnja 2018. godine.

(2) Naknada koju plaća osoba kojoj je danom stupanja na snagu Zakona o najmu stanova (Narodne novine, broj 91/96) prestalo stanarsko pravo i osoba kojoj je prestao status zaštićenog podstanara, na stanu koji nije u vlasništvu jedinice lokalne samouprave, jedinice područne (regionalne) samouprave ili Republike Hrvatske, a koja nije sklopila ugovor o najmu stana na temelju ovoga Zakona i nije zatražila od suda donošenje presude koja će zamijeniti taj ugovor (u daljnjem tekstu: predmnijevani najmoprimac), povećava se svakih dvanaest mjeseci, počevši od 1. srpnja 2018. do 30. lipnja 2023. godine. Iznos za koji se povećava naknada na dan 1. srpnja tekuće godine je fiksni i iznosi 1,20 puta naknade koju je predmnijevani najmoprimac plaćao na dan 30. lipnja 2018. godine.

(3) Osoba iz stavka 2. ovoga članka dužna je i nadalje plaćati utvrđenu komunalnu naknadu.

(4) Povećanu najamninu iz stavka 1. ovoga članka najmoprimac i zaštićeni podstanar dužni su plaćati bez izmjene ugovora, a na temelju izračuna najmodavaca.

(5) Povećanu naknadu iz stavka 2. ovoga članka predmnijevani najmoprimac dužan je plaćati na temelju izračuna vlasnika stana.

(6) Izračun najmodavca iz stavka 4. ovoga članka i izračun vlasnika stana iz stavka 5. ovoga članka su vjerodostojne isprave na temelju kojih se može odrediti ovrha ako su u pisanom obliku, ako je u njima naznačeni vjerovnik i dužnik te predmet, vrsta, opseg i vrijeme ispunjenja novčane obveze.

Članak 28.b

(1) Razliku između povećane zaštićene najamnine iz članka 28.a stavka 1. ovoga Zakona i zaštićene najamnine na dan 30. lipnja 2018. godine i razliku između povećane naknade iz članka 28.a stavka 2. ovoga Zakona i naknade na dan 30. lipnja 2018. godine, umjesto zaštićenog najmoprimca, zaštićenog podstanara, odnosno predmnijevanog najmoprimca, koji je član obitelji smrtno stradalog zatočenog ili nestalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata ili hrvatskog ratnog vojnog invalida iz Domovinskog rata i nije stambeno zbrinut na njegov pisani zahtjev, plaća Republika Hrvatska putem središnjeg tijela državne uprave nadležnog za hrvatske branitelje.

(2) Razliku između povećane zaštićene najamnine iz članka 28.a stavka 1. ovoga Zakona i zaštićene najamnine na dan 30. lipnja 2018. godine i razliku između povećane naknade iz članka 28.a stavka 2. ovoga Zakona i naknade na dan 30. lipnja 2018. godine, umjesto zaštićenog najmoprimca, zaštićenog podstanara, odnosno predmnijevanog najmoprimca, koji na temelju posebnog propisa prima stalnu socijalnu pomoć, na njegov pisani zahtjev, plaća jedinica lokalne samouprave, odnosno Grad Zagreb na čijem se području nalazi stan.

(3) Razlika najamnine, odnosno naknade iz stavaka 1. i 2. ovoga članka plaća se izravno najmodavcu, odnosno vlasniku stana.

Članak 28.c

Središnje tijelo državne uprave nadležno za hrvatske branitelje, Grad Zagreb i jedinice lokalne samouprave dužni su u roku od 15 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona javnom objavom i na drugi primjereni način pozvati zaštićene najmoprimce, zaštićene podstanare i predmnijevane najmoprimce na podnošenje zahtjeva iz članka 28.b stavaka 1. i 2. ovoga Zakona.

Članak 28.d

(1) Dana 1. srpnja 2023. godine prestaje pravo zaštićenog najmoprimaca i zaštićenih podstanara na zaštićenu najamninu i druga prava zaštićenih najmoprimaca i zaštićenih podstanara, ako ovim Zakonom nije propisano drukčije, osim prava na zaštićenu najamninu i drugih prava najmoprimaca i zaštićenih podstanara stanova koji su u vlasništvu jedinica lokalne samouprave, jedinica područne (regionalne) samouprave ili Republike Hrvatske.

(2) Zaštićeni najmoprimac i zaštićeni podstanar iz stavka 1. ovoga članka kojima je prestalo pravo na zaštićenu najamninu i druga prava zaštićenih najmoprimaca i zaštićenih podstanara i predmnijevani najmoprimac, dužni su iseliti iz stana najkasnije do 1. srpnja 2023. godine, ako s najmodavcem, odnosno vlasnikom stana nisu sklopili novi ugovor o najmu stana ili ako ovim Zakonom nije propisano drukčije.

(3) Ako se najmoprimac, zaštićeni podstanar, odnosno predmnijevani najmoprimac ne iseli iz stana u roku iz stavka 2. ovoga članka najmodavac, odnosno vlasnik stana može nadležnom sudu podnijeti tužbu za iseljenje iz stana. Ovaj sudski postupak je hitan.

Članak 28.e

(1) Zaštićeni najmoprimac iz članka 28.d ovoga Zakona kojemu je prestalo pravo na zaštićenu najamninu i druga prava zaštićenog najmoprimca ima pravo prvokupa stana u kojem stanuje.

(2) Zaštićeni najmoprimac pravo prvokupa stana u kojem stanuje ostvaruje na način propisan člancima 44. i 45. ovoga Zakona.

Članak 28.f

(1) Republika Hrvatska dužna je putem središnjeg tijela državne uprave nadležnog za hrvatske branitelje zaštićenom najmoprimcu, zaštićenom podstanaru, odnosno predmnijevanom najmoprimcu iz članka 28.b stavka 1. ovoga Zakona osigurati drugi odgovarajući stan u vlasništvu Republike Hrvatske, Grada Zagreba, jedinice lokalne samouprave ili druge osobe u kojemu ima prava i obveze najmoprimca koji je sklopio ugovor o najmu stana na neodređeno vrijeme sa zaštićenom najamninom, najkasnije do 30. lipnja 2023. godine. Ova dužnost ne prestaje protekom propisanog roka.

(2) Jedinica lokalne samouprave, odnosno Grad Zagreb na čijem se području nalazi stan dužna je zaštićenom najmoprimcu, zaštićenom podstanaru, odnosno predmnijevanom najmoprimcu iz članka 28.b stavka 2. ovoga Zakona osigurati drugi odgovarajući stan u vlasništvu jedinice lokalne samouprave, Grada Zagreba, Republike Hrvatske ili druge osobe u kojemu ima prava i obveze najmoprimca koji je sklopio ugovor o najmu stana na neodređeno vrijeme sa zaštićenom najamninom, najkasnije do 30. lipnja 2023. godine. Ova dužnost ne prestaje protekom propisanog roka.

(3) Zaštićeni najmoprimac, zaštićeni podstanar, odnosno predmnijevani najmoprimac, kojemu je pravo prestalo prema članku 28.d ovoga Zakona, nije dužan iseliti iz stana kojeg koristi do ispunjenja dužnosti Republike Hrvatske iz stavka 1. ovoga članka, odnosno dužnosti Grada Zagreba, odnosno jedinice lokalne samouprave iz stavka 2. ovoga članka.

(4) Od 1. srpnja 2023. godine pa do ispunjenja svoje dužnosti iz stavka 1., odnosno stavka 2. ovoga članka Republika Hrvatska, Grad Zagreb, odnosno jedinica lokalne samouprave dužna je vlasniku stana plaćati naknadu u visini slobodno ugovorene najamnine na tržištu.

(5) Ako Republika Hrvatska, Grad Zagreb, odnosno jedinica lokalne samouprave ne ispuni svoju dužnost iz stavaka 1., 2., odnosno stavka 4. ovoga članka najmodavac, vlasnik stana, prijašnji zaštićeni najmoprimac, prijašnji zaštićeni podstanar, odnosno prijašnji predmnijevani najmoprimac, može putem suda tražiti ispunjenje ove dužnosti. Ovaj sudski postupak je hitan.

Članak 28.g

(1) Zaštićeni najmoprimac, zaštićeni podstanar, odnosno predmnijevani najmoprimac iz članka 28.b stavaka 1. i 2. ovoga Zakona dužan je na zahtjev središnjeg tijela državne uprave nadležnog za hrvatske branitelje, Grada Zagreba, odnosno jedinice lokalne samouprave preseliti u drugi odgovarajući stan u vlasništvu Republike Hrvatske, Grada Zagreba, jedinice lokalne samouprave ili druge osobe u kojemu ima prava i obveze najmoprimca koji je sklopio ugovor o najmu stana na neodređeno vrijeme sa zaštićenom najamnikom. Ova dužnost ne prestaje protekom roka iz članka 28.f stavaka 1. i 2. ovoga Zakona.

(2) Troškove preseljenja iz stavka 1. ovoga članka snosi Republika Hrvatska putem središnjeg tijela državne uprave nadležnog za hrvatske branitelje, Grad Zagreb, odnosno jedinica lokalne samouprave.

(3) Dužnost, rok i drugi uvjeti preseljenja te stjecanje statusa zaštićenog najmoprimca iz stavka 1. ovoga članka određuju se rješenjem koje po službenoj dužnosti donosi središnje tijelo državne uprave nadležno za hrvatske branitelje, odnosno upravni odjel Grada Zagreba, odnosno jedinice lokalne samouprave nadležan za poslove stanovanja.

(4) Protiv rješenja iz stavka 3. ovoga članka ne može se izjaviti žalba, ali se može pokrenuti upravni spor.

Članak 28.h

(1) Zaštićeni najmoprimac i zaštićeni podstanar u stanu koji nije u vlasništvu jedinice lokalne samouprave, jedinice područne (regionalne) samouprave ili Republike Hrvatske ima pod jednakim uvjetima prednost pred drugim zainteresiranim osobama prilikom davanja u najam ili prodaje stana koja se provodi na temelju propisa kojima se uređuje društveno poticana stanogradnja, te davanje u najam ili prodaje stana koji je u vlasništvu jedinice lokalne samouprave, jedinice područne (regionalne) samouprave ili Republike Hrvatske koji se daje u najam ili prodaje putem javnog natječaja, pod uvjetom da se najmodavcu obveže otkazati ugovor o najmu stana i predati mu stan po useljenju u novo iznajmljeni, odnosno kupljeni stan.

(2) Prednost davanja u najam stana iz stavka 1. ovoga članka može u ime i za račun zaštićenog najmoprimca, odnosno zaštićenog podstanara u stanu koji nije u vlasništvu jedinice lokalne samouprave, jedinice područne (regionalne) samouprave ili Republike Hrvatske, zatražiti i najmodavac u svrhu ispunjenja svoje obveze osiguranja odgovarajućeg stana zaštićenom najmoprimcu, odnosno zaštićenom podstanaru u slučaju otkaza ugovora o najmu, te Republika Hrvatska putem središnjeg tijela državne uprave nadležnog za hrvatske branitelje i jedinica lokalne samouprave u svrhu preseljenja zaštićenog najmoprimca, odnosno zaštićenog podstanara u smislu članka 28.f ovoga Zakona.

(3) Stavci 1. i 2. ovoga članka na odgovarajući se način primjenjuju i na predmnijevanog najmoprimca.

(4) U slučaju konkurencije zahtjeva više zaštićenih najmoprimaca, zaštićenih podstanara i/ili predmnijevanih najmoprimaca za davanje u najam, odnosno otkup stana iz stavaka 1., 2. ili 3. ovoga članka prednost ima zaštićeni najmoprimac, zaštićeni podstanar, odnosno predmnijevani najmoprimac, koji je zahtjev podnio ranije, a ako su zahtjevi podneseni u isto vrijeme tada prednost ima onaj koji je stariji po godinama života.

(5) Ugovor o najmu stana, odnosno ugovor o kupoprodaji stana, sklopljen protivno odredbama stavaka 1., 2., 3. ili 4. ovoga članka je ništetan.

Članak 28.i

(1) Zaštićeni najmoprimac i zaštićeni podstanar iz članka 28.d ovoga Zakona kojem je prestalo pravo na zaštićenu najamninu i druga prava zaštićenog najmoprimca i predmnijevani najmoprimac, čiji je neto dohodak po članu domaćinstva manji ili jednak od polovice prosječne plaće u Republici Hrvatskoj za proteklu godinu, ima pravo na subvenciju slobodno ugovorene najamnine (u daljnjem tekstu: subvencija najamnine) od 1. srpnja 2023. do 30. lipnja 2028. godine u skladu s ovim Zakonom.

(2) Pravo na subvenciju najamnine nema najmoprimac, zaštićeni podstanar, odnosno predmnijevani najmoprimac iz stavka 1. ovoga članka ako on, njegov bračni drug, životni partner ili malodobni član obiteljskog domaćinstva kojega je dužan uzdržavati na području Republike Hrvatske ima u vlasništvu useljiv stan ili kuću.

(3) Pravo na subvenciju najamnine utvrđuje i visinu mjesečnog iznosa subvencije najamnine izračunava rješenjem ured državne uprave u županiji, odnosno ured Grada Zagreba nadležan za stambene poslove po zahtjevu najmoprimca, zaštićenog podstanara, odnosno predmnijevanog najmoprimca iz stavka 1. ovoga članka, odnosno po službenoj dužnosti u slučaju promijene podataka značajnih za utvrđivanje prava na subvenciju najamnine ili izračun visine njezina mjesečnog iznosa.

(4) Sredstva za subvenciju najamnine osiguravaju se u državnom proračunu na poziciji ureda državne uprave u županijama, a plaćanje se provodi putem ureda državne uprave u županijama, odnosno ureda Grada Zagreba nadležnog za stambene poslove.

Članak 28.j

(1) Zahtjev za utvrđivanje prava na subvenciju najamnine i utvrđivanje visine mjesečnog iznosa subvencije najamnine podnosi se najkasnije do 1. rujna 2023. godine, odnosno u roku od 60 dana od dana ostvarenja uvjeta za stjecanje prava na subvenciju najamnine u slučaju u kojem su se uvjeti za stjecanje tog prava ostvarili nakon 1. srpnja 2023. godine, te se nakon isteka tog dana, odnosno roka ne može više podnijeti.

(2) Zahtjev iz stavka 1. ovoga članka podnesen nakon 1. rujna 2023. godine, odnosno po proteku roka od 60 dana od dana ostvarenja uvjeta za stjecanje prava na subvenciju najamnine u slučaju u kojem su se uvjeti za stjecanje tog prava ostvarili nakon 1. srpnja 2023. godine, odbacuje se rješenjem.

(3) Uz zahtjev za utvrđivanje prava na subvenciju najamnine i utvrđivanje visine mjesečnog iznosa subvencije najamnine podnositelj zahtjeva prilaže:

1. ugovor o najmu stana i
2. dokaze o neto dohotku članova obiteljskog domaćinstva u protekloj kalendarskoj godini.

(4) Pravo na subvenciju najamnine i visina mjesečnog iznosa subvencije najamnine izračunava se prilikom svake promijene podataka značajnih za njezin izračun, a najmanje jednom godišnje.

(5) Osoba koja je ostvarila pravo na subvenciju najamnine dužna je uredu državne uprave u županiji ili Grada Zagreba nadležnom za stambene poslove:

1. prijaviti promijene podataka značajnih za utvrđivanje prava na subvenciju najamnine ili izračun njezina mjesečnog iznosa najkasnije osam dana od dana njihova nastanka i
2. dostaviti podatke o neto prihodima članova obiteljskog domaćinstva u protekloj kalendarskoj godini najkasnije do kraja mjeseca veljače tekuće godine.

Članak 28.k

Visina mjesečne subvencije najamnine (S_u) za pojedini stan izračunava se prema izrazu:

$$S_u = \left(1 - \frac{2 \cdot P_{\check{c}}}{P_p}\right) \cdot \left(\frac{N_{23}}{P_{23}} - \frac{N_{22}}{P_{22}}\right) \cdot (30 + 15 \cdot b_o), \text{ gdje je}$$

S_u = iznos državne subvencije [kn]

$P_{\check{c}}$ = prosječni mjesečni neto prihod po članu obiteljskog domaćinstva u protekloj godini [kn]

P_p = prosječna mjesečna neto plaća u Republici Hrvatskoj u protekloj godini [kn]

N_{23} = visina slobodno ugovorene najamnine stana u čijem najmu je najmoprimac, na dan 1. srpnja 2023. godine prema ugovoru o najmu, a najviše 5 €/m² u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem deviznom tečaju Hrvatske narodne banke

P_{23} = veličina stana koji je u najmu od strane najmoprimca na dan 1. srpnja 2023. godine [m²]

N_{22} = visina povećane najamnine stana u čijem najmu je najmoprimac na dan 30. lipnja 2023. godine

P_{22} = veličina stana koji je u najmu od strane najmoprimca na dan 30. lipnja 2023. godine [m²]

$30 + 15 \cdot b_o$ = veličina adekvatnog stana za određeni broj osoba

b_o = broj osoba u stanu prema ugovoru o najmu stana sa zaštićenom najamninom."

Članak 3.

Naziv poglavlja: "XII. KAZNENA ODREDBA" mijenja se i glasi: "XII. PREKRŠAJNA ODREDBA".

Članak 4.

Članak 40. mijenja se i glasi:

"(1) Zaštićenom najmoprimcu najmodavac može dati otkaz ugovora o najmu stana i pored razloga iz članka 19. ovoga Zakona, iz razloga:

- propisanog u članku 21. stavku 1. ovoga Zakona
- ako nema riješeno stambeno pitanje za sebe i svoju obitelj, a temeljem posebnog propisa ima pravo na stalnu socijalnu pomoć ili ima više od 60 godina.

(2) U slučaju iz stavka 1. podstavka 1. ovoga članka najmodavac može zaštićenom najmoprimcu otkazati ugovor o najmu stana samo u slučaju ako je najmoprimcu osigurao drugi odgovarajući stan s pravima i obvezama zaštićenog najmoprimca.

(3) U slučaju iz stavka 1. podstavka 2. ovoga članka jedinica lokalne samouprave, odnosno Grad Zagreb, dužni su najmoprimcu osigurati drugi odgovarajući stan s pravima i obvezama zaštićenog najmoprimca.

(4) Najmodavac, odnosno jedinica lokalne samouprave ili Grad Zagreb, nisu dužni u slučajevima iz stavaka 2. i 3. ovoga članka osigurati drugi odgovarajući stan najmoprimcu koji ima u vlasništvu useljivi odgovarajući stan na području općine ili grada gdje se nalazi stan u kojem stanuje.

(5) Najmodavac koji je otkupio stan prema odredbama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo (Narodne novine, br. 43/92 - pročišćeni tekst, 69/92, 25/93, 48/93, 2/94, 44/94, 58/95 i 11/96), te njegovi pravni sljednici, ne mogu otkazati ugovor o najmu zaštićenom najmoprimcu iz razloga određenih u stavku 1. ovoga članka.

(6) Na otkaz ugovora iz stavka 1. ovoga članka na odgovarajući se način primjenjuju odredbe članka 22. ovoga Zakona, s time što je otkazni rok šest mjeseci.

(7) Ako jedinica lokalne samouprave u slučaju iz stavka 1. podstavka 2. ovoga članka najmoprimcu ne osigura drugi odgovarajući stan s pravima i obvezama zaštićenog najmoprimca u roku od šest mjeseci od dana podnošenja osnovanog zahtjeva najmodavca, najmodavac može putem suda tražiti ispunjenje ove obveze. Ovaj sudski postupak je hitan."

PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**Članak 5.**

(1) Danom stupanja na snagu ovoga Zakona prestaje pravo najmoprimca i zaštićenog podstanara na zaštićenu najamninu i druga prava zaštićenih najmoprimaca i zaštićenih podstanara, ako on, njegov bračni drug, životni partner ili malodobni član obiteljskog domaćinstva kojega je najmoprimac dužan uzdržavati na dan stupanja na snagu ovoga Zakona na području Republike Hrvatske ima u vlasništvu useljiv stan ili kuću.

(2) Najmoprimac, odnosno zaštićeni podstanar iz stavka 1. ovoga članka dužan je predati stan vlasniku stana u roku od šest mjeseci od dana kada to vlasnik zatraži pisanim putem.

(3) Ako najmoprimac ne preda stan u roku iz stavka 2. ovoga članka vlasnik stana može putem suda tražiti njegovo iseljenje. Ovaj sudski postupak je hitan.

Članak 6.

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

O B R A Z L O Ž E N J E

Uz članak 1.

Odredbom ovoga članka propisuje se uvjet koji mora biti ispunjen da bi se ugovor o najmu stana na neodređeno vrijeme mogao otkazati iz razloga propisanih člankom 21. stavkom 1. Zakona o najmu stanova. Tako u slučaju u kojem najmodavac otkazuje ugovor jer u stan namjerava useliti sam ili namjerava useliti svoje potomke, roditelje ili osobe koje je prema posebnim propisima dužan uzdržavati, najmodavac najmoprimcu mora osigurati drugi odgovarajući stan s pravima najma stana na neodređeno vrijeme. Time se izjednačavaju kriteriji veličine i lokacije drugog useljivog stana u slučaju otkaza ugovora o najmu stana na neodređeno vrijeme u kojem je slučaju stan dužan osigurati vlasnik stana s kriterijima u slučaju u kojem je drugi useljiv stan dužna osigurati jedinica lokalne samouprave, odnosno Grad Zagreb (članak 40. stavak 3. Zakona o najmu stanova), na način da je u oba slučaja potrebno osigurati odgovarajući stan, pri čemu se odgovarajućim stanom smatra stan u istoj općini ili gradu veličine jedna osoba jedna soba, s tim da broj soba ne može biti veći od broja soba u stanu iz kojeg se iseljava (članak 41. Zakona o najmu stanova). Na taj se način otklanja povreda Ustava Republike Hrvatske zbog koje je Ustavni sud Republike Hrvatske Odlukom od 31. ožujka 1998. godine (Narodne novine, broj 48/98) ukinuo odredbu članka 21. stavka 2. Zakona o najmu stanova, te se popunjava pravna praznina nastala ukidanjem te odredbe koja je dugo bila uzrok nemogućnosti ostvarivanja prava najmodavaca - vlasnika stanova i najmoprimaca s ugovorom o najmu na neodređeno vrijeme.

Uz članak 2.

Odredbom ovoga članka u Zakon o najmu stanova dodaje se poglavlje: "XI.a ZAŠTIĆENI NAJMOPRIMAC I PODSTANAR" i članci 28.a, 28.b, 28.c, 28.d, 28.e, 28.f, 28.g i 28.h kojima se uređuju pitanja vezana uz zaštićenog najmoprimca i podstanara kako slijedi.

Odredbama članka 28.a uređuje se postupno povećanje zaštićene najamnine koju plaća najmoprimac stana i osoba koja je stekla status zaštićenog podstanara prema propisima koji su važili do stupanja na snagu Zakona o najmu stanova (Narodne novine, broj 91/96) na stanovima koji nisu u vlasništvu jedinice lokalne samouprave, jedinice područne (regionalne) samouprave ili Republike Hrvatske i postupno povećanje naknade koju plaća osoba kojoj je danom stupanja na snagu spomenutog Zakona prestalo stanarsko pravo i osoba kojoj je prestao status zaštićenog podstanara, na stanu koji nije u vlasništvu jedinice lokalne samouprave, jedinice područne (regionalne) samouprave ili Republike Hrvatske, a koja nije sklopila ugovor o najmu stana na temelju Zakona o najmu stanova i nije zatražila od suda donošenje presude koja će zamijeniti taj ugovor. Cilj, odnosno svrha takvog postupnog povećanja zaštićene najamnine je, s jedne strane postupno privikavanje zaštićenih najmoprimaca na tržišne uvjete najma stanova i po potrebi poticanje pronalaženja, izbora, odnosno osiguranja drugog stana, a s druge strane postupno približavanje visine zaštićene najamnine visini najamnine u smislu zakonskih financijskih tereta koji su nametnuti najmodavcima i na taj način ispunjena obveze Republike Hrvatske iz presude Europskog suda za ljudska prava u predmetu *Statileo protiv Hrvatske*. Također, odredbama ovoga članka uređuju se pitanja vezana za plaćanje izračuna povećane zaštićene najamnine, odnosno naknade i pravni temelj za njezino plaćanje.

Odredbama članka 28.b uređuje se subvencioniranje razlike između povećane zaštićene najamnine iz članka 28.a stavka 1. Zakona i zaštićene najamnine na dan 30. lipnja 2018. godine i subvencioniranje razlike između povećane naknade iz članka 28.a stavka 2. Zakona i naknade na dan 30. lipnja 2018. godine na način da spomenutu razliku za osobu koja je član obitelji smrtno stradalog zatočenog ili nestalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata ili hrvatskog ratnog vojnog invalida iz Domovinskog rata i nije stambeno zbrinuta plaća Republika Hrvatska putem središnjeg tijela državne uprave nadležnog za hrvatske branitelje, a za osobu koja na temelju posebnog propisa prima stalnu socijalnu pomoć jedinica lokalne samouprave, odnosno Grad Zagreb na čijem se području nalazi stan. Na taj se način, sukladno presudi Europskog suda za ljudska prava u predmetu *Statileo protiv Hrvatske* i Konvenciji za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda osigurava dostupnost zadovoljavajućeg smještaja za osobe u lošijem položaju na teret zajednice, umjesto na teret vlasnika stanova, a čime se ispunjava obveza Republike Hrvatske iz spomenute iz presude. Također, odredbama ovoga članka propisuje se, radi pojednostavljenja i ubrzanja plaćanja, da se spomenuta razlika plaća izravno najmodavcu, odnosno vlasniku stana.

Odredbom članka 28.c se u svrhu upoznavanja osoba koje koriste stan na temelju propisa o pravima hrvatskih branitelja i osoba koje na temelju posebnog propisa primaju stalnu socijalnu pomoć, propisuje dužnost središnjeg tijela državne uprave nadležnog za hrvatske branitelje, Grada Zagreba i jedinica lokalne samouprave da javnom objavom i na drugi primjereni način, najkasnije 15 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona pozovu zaštićene najmoprimce, zaštićene podstanare i predmnijevane najmoprimce na podnošenje zahtjeva za subvencioniranje najamnine iz članka 28.b stavaka 1. i 2. Zakona.

Odredbama članka 28.d propisuje se po sili zakona prestanak prava zaštićenih najmoprimaca i zaštićenih podstanara na zaštićenu najamninu i druga prava zaštićenih najmoprimaca i zaštićenih podstanara na dan 1. srpnja 2023. godine, osim prava na zaštićenu najamninu i drugih prava najmoprimaca i zaštićenih podstanara stanova koji su u vlasništvu jedinica lokalne samouprave, jedinica područne (regionalne) samouprave ili Republike Hrvatske. Time se, sukladno presudi Europskog suda za ljudska prava u predmetu *Statileo protiv Hrvatske*, propisuje prestanak sustava zaštićenog najma u stanovima u vlasništvu građana te se na taj način hrvatsko zakonodavstvo u cijelosti usklađuje s člankom 1. Protokola br. 1. uz Konvenciju za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda i ispunjava se u potpunosti obveza Republike Hrvatske iz spomenute presude. Također, odredbama ovoga članka propisuje se rok za iseljenje iz stana osoba iz stavka 1. i razlozi u kojima nisu dužni iseliti iz stana, a odredbom stavka 3. uređuje se način zaštite prava vlasnika stana ako se spomenute osobe ne ise le iz stana u propisanom roku.

Odredbama članka 28.e se zaštićenom najmoprimcu iz članka 28.d Zakona kojemu je prestalo pravo na zaštićenu najamninu i druga prava zaštićenog najmoprimca i nadalje priznaje pravo prvokupa stana u kojem stanuje, a kojega je kao zaštićeni najmoprimac imao prema odredbama članaka 44. i 45. Zakona o najmu stanova.

Odredbama članka 28.f propisuje se dužnost Republike Hrvatske da putem središnjeg tijela državne uprave nadležnog za hrvatske branitelje zaštićenom najmoprimcu, zaštićenom podstanaru, odnosno predmnijevanom najmoprimcu iz članka 28.b stavka 1. Zakona najkasnije do 30. lipnja 2023. godine osigura drugi odgovarajući stan u vlasništvu Republike Hrvatske, jedinice lokalne samouprave ili druge osobe u kojemu ima prava i obveze najmoprimca koji je sklopio ugovor o najmu stana na neodređeno vrijeme sa zaštićenom

najamninom. Također, propisuje se dužnost jedinice lokalne samouprave, odnosno Grada Zagreba na čijem se području nalazi stan da zaštićenom najmoprimcu, zaštićenom podstanaru, odnosno predmnijevanom najmoprimcu iz članka 28.b stavka 2. Zakona najkasnije do 30. lipnja 2023. godine osigura drugi odgovarajući stan u vlasništvu jedinice lokalne samouprave, Republike Hrvatske ili druge osobe u kojemu ima prava i obveze najmoprimca koji je sklopio ugovor o najmu stana na neodređeno vrijeme sa zaštićenom najamninom. Također, odredbama ovoga članka propisuju se posljedice u slučaju neispunjenja propisanih dužnosti Republike Hrvatske, Grada Zagreba, odnosno jedinice lokalne samouprave te se uređuje zaštita prava prijašnjeg zaštićenog najmoprimca, prijašnjeg zaštićenog podstanara, odnosno prijašnjeg predmnijevanog najmoprimca i vlasnika stana s tim u vezi. Na taj se način sukladno presudi Europskog suda za ljudska prava u predmetu *Statileo protiv Hrvatske* i Konvenciji za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda, s jedne strane štite prava vlasnika stanova na ostvarivanje dobiti od njihove imovine, dok se s druge strane osigurava pravo na dom socijalno osjetljivih skupina u hrvatskom društvu.

Odredbama članka 28.g propisuje se obveza zaštićenog najmoprimca, zaštićenog podstanara, predmnijevanog najmoprimca i najmoprimca, čija se zaštićena najamnina subvencionira na preseljenje u drugi odgovarajući stan u vlasništvu Republike Hrvatske, jedinice lokalne samouprave ili druge osobe u kojemu dobiva prava i obveze zaštićenog najmoprimca kada to od njega zahtjeva Republika Hrvatska, Grad Zagreb, odnosno jedinica lokalne samouprave. Na taj se način Republici Hrvatskoj, Gradu Zagrebu, odnosno jedinici lokalne samouprave omogućava smanjenje financijskog opterećenja koje ima radi subvencioniranja stanarine uz istovremeno poštivanje i zaštitu prava na dom iz članka 8. Konvencije za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda, te se vlasniku stana omogućava slobodno raspolaganje sa stanom bez obveze osiguranja zamjenskog stana. Troškove preseljenja snosi Republika Hrvatska putem središnjeg tijela državne uprave nadležnog za hrvatske branitelje, Grad Zagreb, odnosno jedinica lokalne samouprave. Dužnost, rok i druge uvjete preseljenja te stjecanje statusa zaštićenog najmoprimca u drugom odgovarajućem stanu određuje središnje tijelo državne uprave nadležno za hrvatske branitelje, odnosno tijelo Grada Zagreba, odnosno jedinice lokalne samouprave nadležno za poslove stanovanja rješenjem o vlastitom trošku, pri čemu se protiv tog rješenja ne može izjaviti žalba, ali se može pokrenuti upravni spor. Omogućavanjem pokretanja upravnog spora, umjesto prvo omogućavanja izjavljivanja žalbe pa tek nakon rješavanja žalbe pokretanja upravnog spora, značajno se olakšava pristup stranaka sudu čime se ubrzava postupak ostvarivanja njihovih prava i smanjuje trošak s tim u vezi.

Prema odredbama članka 28.h zaštićeni najmoprimac, zaštićeni podstanar, predmnijevani najmoprimac i najmoprimac stana koji nije u vlasništvu jedinice lokalne samouprave, jedinice područne (regionalne) samouprave ili Republike Hrvatske ima pod jednakim uvjetima prednost pred drugim zainteresiranim osobama prilikom davanja u najam ili prodaje stana koja se provodi na temelju propisa kojima se uređuje društveno poticana stanogradnja, te stana koji je u vlasništvu jedinice lokalne samouprave, jedinice područne (regionalne) samouprave ili Republike Hrvatske koji se daje u najam ili prodaje putem javnog natječaja, pod uvjetom da se najmodavcu obveže otkazati ugovor o najmu stana i predati mu stan po useljenju u novo iznajmljeni, odnosno kupljeni stan. Isto pravo može u ime i za račun spomenutih najmoprimca i podstanara pod istim uvjetima zatražiti i najmodavac u svrhu ispunjenja svoje obveze osiguranja odgovarajućeg stana u slučajevima otkaza ugovora o najmu stana propisanim Zakonom o najmu stanova. Na taj se način, s jedne strane omogućava spomenutim najmoprimcima i podstanaru najam, odnosno kupovina stana pod uvjetima koji su povoljniji od tržišnih uvjeta. Nadalje, odredbama ovoga članka rješava se problem moguće

konkurencije zahtjeva za najam, odnosno kupovinu stanova na način da prednost ima najmoprimac, zaštićeni podstanar, predmnijevani najmoprimac, odnosno najmoprimac koji je zahtjev podnio ranije, a ako su zahtjevi podneseni u isto vrijeme tada prednost ima onaj koji je stariji po godinama života. Ugovor o najmu stana, odnosno ugovor o kupoprodaji stana, sklopljen protivno stavcima 1., 2., 3. ili 4. ovoga članka je ništetan.

Odredbama članaka 28.i, 28.j i 28.k uređuje se pitanje prava najmoprimca i zaštićenog podstanara iz članka 28.d ovoga Zakona kojem je prestalo pravo na zaštićenu najamninu i druga prava zaštićenog najmoprimca i predmnijevanog najmoprimca, čiji je neto dohodak po članu domaćinstva manji ili jednak od polovice prosječne plaće u Republici Hrvatskoj za proteklu godinu, na subvenciju slobodno ugovorene najamnine od 1. srpnja 2023. do 30. lipnja 2028. godine u skladu s ovim Zakonom. Ova subvencija slobodno ugovorene najamnine uvodi se radi dodatnog produljenja roka za privikavanje spomenutih osoba na slobodno ugovorene najamnine, obzirom na to da se radi o osobama čije je imovinsko stanje slabije od prosječnog u Republici Hrvatskoj. Time se spomenutim osobama ostavlja više vremena, a time i više mogućnosti za pronalaženje odgovarajućeg stana tj. stana koji je primjeren njihovim potrebama i mogućnostima. Pravo na ovu subvenciju najamnine nema najmoprimac, zaštićeni podstanar, odnosno predmnijevani najmoprimac ako on, njegov bračni drug, životni partner ili malodobni član obiteljskog domaćinstva kojega je dužan uzdržavati na području Republike Hrvatske ima u vlasništvu useljiv stan ili kuću. Pravo na subvenciju najamnine utvrđuje i visinu mjesečnog iznosa subvencije najamnine izračunava rješenjem ured državne uprave u županiji, odnosno ured Grada Zagreba nadležan za stambene poslove po zahtjevu najmoprimca, zaštićenog podstanara, odnosno predmnijevanog najmoprimca, odnosno po službenoj dužnosti u slučaju promijene podataka značajnih za utvrđivanje prava na subvenciju najamnine ili izračun visine njezina mjesečnog iznosa. Sredstva za subvenciju najamnine osiguravaju se u državnom proračunu na poziciji ureda državne uprave u županijama, a plaćanje se provodi putem ureda državne uprave u županijama, odnosno ureda Grada Zagreba nadležnog za stambene poslove. Zahtjev za utvrđivanje prava na subvenciju najamnine i utvrđivanje visine mjesečnog iznosa subvencije najamnine podnosi se najkasnije do 1. rujna 2023. godine, odnosno u roku od 60 dana od dana ostvarenja uvjeta za stjecanje prava na subvenciju najamnine u slučaju u kojem su se uvjeti za stjecanje tog prava ostvarili nakon 1. srpnja 2023. godine, te se nakon isteka tog dana, odnosno roka ne može više podnijeti. Zahtjev podnesen nakon 1. rujna 2023. godine, odnosno po proteku roka od 60 dana od dana ostvarenja uvjeta za stjecanje prava na subvenciju najamnine, odbacuje se rješenjem. Uz zahtjev za utvrđivanje tog prava podnositelj zahtjeva prilaže ugovor o najmu stana i dokaze o neto dohotku članova obiteljskog domaćinstva u protekloj kalendarskoj godini. Pravo na subvenciju najamnine i visina mjesečnog iznosa subvencije najamnine izračunava se prilikom svake promijene podataka značajnih za njezin izračun, a najmanje jednom godišnje, a osoba koja je ostvarila pravo na subvenciju najamnine dužna je uredu državne uprave u županiji ili Grada Zagreba nadležnom za stambene poslove prijaviti promijene podataka značajnih za utvrđivanje prava na subvenciju najamnine ili izračun visine njezina mjesečnog iznosa najkasnije osam dana od dana njihova nastanka i dostaviti podatke o neto prihodima članova obiteljskog domaćinstva u protekloj kalendarskoj godini najkasnije do kraja mjeseca veljače tekuće godine. Također, uređeno je pitanje izračuna visine mjesečne subvencije najamnine za pojedini stan na način da na izračun iste utječe broj osoba iz ugovora o najmu stana sa zaštićenom najamninom te veličina adekvatnog stana za taj broj osoba, prosječni mjesečni neto prihod po članu obiteljskog domaćinstva u protekloj godini, prosječna mjesečna neto plaća u Republici Hrvatskoj u protekloj godini, visina povećane najamnine i veličina stana koji je u najmu do 30. lipnja 2023. godine, te visina slobodno ugovorene najamnine i veličina stana koji je u najmu neposredno iza 30. lipnja 2023. godine.

Uz članak 3.

Odredbom ovoga članka se mijenja naslov XII. poglavlja.

Uz članak 4.

Odredbama ovoga članka izjednačavaju se kriteriji veličine i lokacije drugog useljivog stana u slučaju otkaza ugovora o najmu stana zaštićenom najmoprimcu u kojem je slučaju stan dužan osigurati vlasnik stana s kriterijima u slučaju u kojem je drugi useljiv stan zaštićenom najmoprimcu dužna osigurati jedinica lokalne samouprave, odnosno Grad Zagreb (članak 40. stavak 3. Zakona o najmu stanova), na način da je u oba slučaja potrebno osigurati odgovarajući stan, pri čemu se odgovarajućim stanom smatra stan u istoj općini ili gradu veličine jedna osoba jedna soba, s tim da broj soba ne može biti veći od broja soba u stanu iz kojeg se iseljava (članak 41. Zakona o najmu stanova). Na taj se način otklanja povreda Ustava Republike Hrvatske zbog koje je Ustavni sud Republike Hrvatske svojom Odlukom od 31. ožujka 1998. godine ukinuo odredbu članka 40. stavka 2. Zakona o najmu stanova, te se popunjava pravna praznina nastala ukidanjem te odredbe koja je dugo bila uzrok nemogućnosti ostvarivanja prava najmodavaca - vlasnika stanova i zaštićenih najmoprimaca. Također, odredbama ovoga članka uređuje se postupak otkaza ugovora o najmu te zaštita prava najmodavca i zaštićenog najmoprimca u slučaju otkaza ugovora o najmu iz razloga propisanog odredbama članka 40. stavka 1. Zakona o najmu stanova.

Uz članak 5.

Odredbama ovoga članka propisuje se prestanak po sili zakona prava najmoprimca i zaštićenog podstanara na zaštićenu najamninu i druga prava zaštićenih najmoprimaca i zaštićenih podstanara, koji najmoprimac, čiji bračni drug, životni partner ili malodobni član obiteljskog domaćinstva kojega je najmoprimac dužan uzdržavati na dan stupanja na snagu ovoga Zakona na području Republike Hrvatske ima u vlasništvu useljiv stan ili kuću jer se cijeni da u takvom slučaju nema potrebe niti opravdanja pravu na zaštićenu najamninu u tuđem stanu protivno volji vlasnika. Naime, u takvom slučaju prijašnji zaštićeni najmoprimac, odnosno podstanar može preseliti u svoj stan. Time se, sukladno presudi Europskog suda za ljudska prava u predmetu *Statileo protiv Hrvatske*, u određenom broju slučajeva jasno uvodi vremensko ograničenje tj. prestanak sustava zaštićenog najma te se na taj način hrvatsko zakonodavstvo usklađuje s člankom 1. Protokola br. 1. uz Konvenciju za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda i ispunjava se obveza Republike Hrvatske iz spomenute presude. Također, odredbama ovoga članka uređuje se stupanje vlasnika stana u posjed stana te zaštita prava vlasnika stana i prijašnjeg zaštićenog najmoprimca, odnosno podstanara s tim u vezi.

Uz članak 6.

Odredbom ovoga članka određuje se objava i stupanje na snagu ovoga Zakona.

TEKST ODREDBI VAŽEĆEG ZAKONA KOJE SE MJENJAJU, ODNOSNO DOPUNJUJE

Članak 21.

(1) Najmodavac može otkazati ugovor o najmu stana na neodređeno vrijeme pored razloga iz članka 19. ovoga Zakona, ako u taj stan namjerava useliti sam ili namjerava useliti svoje potomke, roditelje ili osobe koje prema posebnim propisima dužan uzdržavati.

~~(2) U slučaju iz stavka 1. ovoga članka najmodavac može otkazati ugovor o najmu stana sklopljen na neodređeno vrijeme samo u slučaju ako je najmoprimcu osigurao drugi useljiv stan pod uvjetima za stanovanje koji nisu nepovoljniji za najmoprimca. (ukinuo USRH)~~

XII. KAZNENA ODREDBA

Članak 29.

Novčanom kaznom u iznosu od 1.000,00 do 5.000,00 kuna kaznit će se za prekršaj najmodavac koji ne postupi prema odredbi članka 26. stavka 1. ovoga Zakona.

Članak 40.

(1) Zaštićenom najmoprimcu najmodavac može dati otkaz ugovora o najmu stana i pored razloga iz članka 19. ovoga Zakona, iz razloga:

- propisanog u članku 21. stavku 1 ovoga Zakona;
- ako nema riješeno stambeno pitanje za sebe i svoju obitelj, a temeljem posebnog propisa ima pravo na stalnu socijalnu pomoć ili ima više od 60 godina.

~~(2) U slučaju iz stavka 1. podstavka 1. ovoga članka najmodavac može otkazati ugovor o najmu stana sklopljen na neodređeno vrijeme samo u slučaju ako je najmoprimcu osigurao drugi useljiv stan pod uvjetima za stanovanje koji nisu nepovoljniji za najmoprimca. (ukinuo USRH)~~

(3) U slučaju iz stavka 1. podstavka 2. ovoga članka jedinica lokalne samouprave, odnosno Grad Zagreb, dužni su najmoprimcu osigurati drugi odgovarajući stan s pravima i obvezama zaštićenog najmoprimca.

(4) Najmodavac, odnosno jedinica lokalne samouprave ili Grad Zagreb, nisu dužni u slučaju iz stavka 2. i 3. ovoga članka osigurati drugi odgovarajući stan najmoprimcu koji ima u vlasništvu useljivi odgovarajući stan na području općine ili grada gdje se nalazi stan u kojem stanuje.

(5) Najmodavac koji je otkupio stan prema odredbama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo ("Narodne novine", br. 43/92. - pročišćeni tekst, 69/92., 25/93., 48/93., 2/94., 44/94., 58/95. i 11/96.), te njegovi pravni sljednici, ne mogu otkazati ugovor o najmu zaštićenom najmoprimcu iz razloga određenih u stavku 1. podstavcima 1. i 2. ovoga članka.

Prilog:

- Izvješće o provedenom savjetovanju sa zainteresiranom javnošću

OBRAZAC IZVJEŠĆA O PROVEDENOM SAVJETOVANJU SA ZAINTERESIRANOM JAVNOŠĆU O NACRTU PRIJEDLOGA ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNI ZAKONA O NAJMU STANOVA	
Naslov dokumenta	Izvešće o provedenom savjetovanju o Nacrtu prijedloga zakona o izmjenama i dopuni Zakona o najmu stanova
Stvaratelj dokumenta, tijelo koje provodi savjetovanje	Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja
Svrha dokumenta	Izvešće o provedenom savjetovanju o Nacrtu prijedloga zakona o izmjenama i dopuni Zakona o najmu stanova
Datum dokumenta	17. veljače 2017.
Verzija dokumenta	I.
Vrsta dokumenta	Izvešće
Naziv nacrta zakona, drugog propisa ili akta	Nacrt prijedloga zakona o izmjenama i dopuni Zakona o najmu stanova
Jedinstvena oznaka iz Plana donošenja zakona, drugih propisa i akata objavljenog na internetskim stranicama Vlade	Godišnji plan normativnih aktivnosti za 2017. godinu, redni br.19., Zaključak Vlade Republike Hrvatske, klase: 022-03/16-07/423, urbroja: 50301-24/06-16-20, od 29. prosinca 2016. godine (Na temelju članka 9. stavka 2. podstavka 1. Zakona o procjeni učinaka propisa, Narodne novine, broj 90/11)
Naziv tijela nadležnog za izradu nacrta	Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja
Koji su predstavnici zainteresirane javnosti bili uključeni u postupak izrade odnosno u rad stručne radne skupine za izradu nacrta?	-
Je li nacrt bio objavljen na internetskim stranicama ili na drugi odgovarajući način? Ako jest, kada je nacrt objavljen, na kojoj internetskoj stranici i koliko je vremena ostavljeno za savjetovanje? Ako nije, zašto?	DA Nacrt prijedloga zakona o izmjenama i dopuni Zakona o najmu stanova bio je objavljen u sustavu e-Savjetovanja u svrhu savjetovanja sa zainteresiranom javnošću u trajanju od 30 dana, od 2. svibnja 2016. do 1. lipnja 2016. godine, te je poveznica na internet stranicu bila objavljena i na naslovnici Ministarstva graditeljstva i prostornoga uređenja -

Koji su predstavnici zainteresirane javnosti dostavili svoja očitovanja?	Vidjeti u prilogu
ANALIZA DOSTAVLJENIH PRIMJEDBI Primjedbe koje su prihvaćene Primjedbe koje nisu prihvaćene i obrazloženje razloga za neprihvatanje	Analiza dostavljenih primjedbi i prijedloga nalazi se u prilogu ovoga obrasca.
Troškovi provedenog savjetovanja	Provedba javnog savjetovanja nije iziskivala dodatne financijske troškove.

Izješće o provedenom savjetovanju - Zakon o izmjenama i dopuni Zakona o najmu stanova

Korisnik/Sekcija/Komentar	Odgovor
<p>Milan Vatavuk PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA Poštovani ministre Kušćević, Smatram da je rok od 5 (pet) godina koji je predviđen do prava na tržišnu cijenu najma predug te da suprotno naputcima Europskog Suda za ljudska prava i dalje ograničava prava vlasnika stana. Nadalje, prekomjeran je teret vlasnicima da sami moraju pronalaziti prikladan stan najmoprimcu u slučaju otkaza ugovora o najmu stana. Također su i dalje previše restriktivni uvjeti za otkaz ugovora o najmu, a sam koncept da nakon isteka pet godina zaštićeni najmoprimac sklapa s vlasnikom prisilni ugovor o najmu sa "slobodno ugovorenom najamninom" na neograničeno vrijeme neprihvatljiv. Prijedlog je da se po datumu primjene novog zakona o najmu stanova odredi obveza plaćanja slobodno ugovorene najamnine prema podacima dostupnim u poreznoj upravi te da se u slučaju neplaćanja najamnine po hitnom postupku može zatražiti ovrha na račun najmoprimca. Također se traži da se nakon proteka dvije godine od početka primjene novog zakona o najmu stanova omogući vlasnicima da raspoložu svojom imovinom slobodno bez nametanja dodatnih tereta. Treba uvesti i provjeru boravka zaštićenih najmoprimaca na adresama gdje imaju status zaštićenog najmoprimca koju bi provodio MUP jer velik broj najmoprimaca uopće na stanuje u tim stanovima. U zakon bi valjalo nadodati da ukoliko je provjerom utvrđeno da zaštićeni najmoprimac ne stanuje na adresi navedenoj u ugovoru o najmu, odnosno adresi na kojoj je službeno prijavljen gubi status zaštićenog najmoprimca te je dužan predati stan slobodan od stvari i osoba u roku tri mjeseca. Zaštićene najmoprimce po sistemu prioriteta i hitnosti preseliti u stanove u vlasništvu države i lokalne samouprave u najkraćem mogućem roku. Potrebno je da država osmisli i sistem po kojima bi se zaštićenim najmoprimcima omogućila kupovina stana uz subvenciju dijela cijene stana.</p>	<p>Primljeno na znanje Primljeno na znanje</p>
<p>Milan Vatavuk PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA gosp. Tadić, potomak sam izvornog vlasnika, ali mislim da nije vrijeme za podjele. S pravne strane je vlasništvo jednako bez obzira bio stan kupljen prije godinu dana ili u vlasništvu neprekinuto od 1920. godine. To isticanje izvornog vlasništva od strane vodstva udruga zaštićenih najmoprimaca kojim se stalno razbacuju nema nikakvog smisla niti značaja u cijeloj ovoj situaciji. Žalosno je da je mnogo izvornih vlasnika bilo primorano prodati stanove zbog neriješene situacije sa zaštićenim najmoprimcima i zbog gubitka nade da će se ova žalosna priča ikada privesti kraju.</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet izmjena i dopuna Zakona</p>
<p>Milan Vatavuk PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA Glavni zahtjevi vlasnika se mogu sažeti u slijedeće: - odmah po donošenju izmjena zakona o najmu omogućiti da se za najam stana dobije slobodno ugovorena najamnina - da se u što kraćem roku (1 god.) omogući vlasnicima da slobodno koriste svoj stan - da se obveza pronalaženja odgovarajućeg stana za zaštićenog</p>	<p>Primljeno na znanje Primljeno na znanje</p>

<p>najmoprimca obavezno makne sa vlasnika na državu ili JLS jer ta stavka u zakonu predstavlja prekomjerni teret za vlasnika stana - osmisliti učinkovit i kvalitetan sistem kojim će se utvrditi da li su zaštićeni najmoprimci i ostali navedeni u ugovoru o najmu posjedovali useljivu nekretninu (i istu otuđili) ili još uvijek posjeduju na području RH od 1996. -omogućiti da se rješavanje iseljenja u slučaju da su prekršene odredbe zakona o najmu stana provodi po hitnom postupku , a ne da vlasnicima ostaje da se tuže slijedećih 5-10 godina sa najmoprimcima po raznim sudovima.</p>	
<p>Milan Vatavuk PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA Hrvatska bi u lipnju trebala zbrinuti prvih 50 izbjeglica iz Sirije i to u stanovima u Zagrebu, Splitu i Rijeci ,a pitanje zaštićenih najmoprimaca bi rješavali kroz 5 godina. Za njih stanova nema ili im što se države i JLS tiče nisu ni potrebni jer žive u našim, privatnim stanovima Da li je to normalno i pravedno prema nama građanima RH?</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet Izmjena i dopuna Zakona</p>
<p>Domagoj Barać PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA @Miro Spasojević i Branka Petrović Matešić "RH" nema snage, volje niti znanja riješiti ovu stvar, nego je potegnuto pitanje imperativ pred kojim se našla. "RH" očekuju penali. sudski troškovi, nove tužbe i kojekakve posljedice ako ovo ne riješi pa vladu boli glava kako riješiti jednu jednadžbu sa dvije nepoznanice ne dirajući pri tome u svoj popis imovine. Riječ je o školici za pačiče male, bačena je kost da se malo oko nje oblizujemo i nadamo, a jedino rješenje je ukidanje instituta zaštićenog najmoprimca, stavljanje istoga izvan snage, kao i svih sudskih odluka vezanih uz te predmete. Kako će "RH" riješiti to, ne znam niti me se tiče. Mogu samo pretpostaviti da će posegnuti u fond "svojih" nekretnina (koje su na kraju krajeva isto tako na neki način vlasništvo nas potkradanih vlasnika, no nemamo vlasnički list pa ni temelj i za kakvo potraživanje), ali hajde... Ova halabuka je farsa, formalno se nešto radi, a donijet će se ista čokolada u drugom omotu. "RH" zaboravlja da su obespravljena djeca pokradenih stasala, obrazovala se i nije više doba inertnosti. Sve napisano u smislu dopune zakona je podredno zatraženo i na samom početku e-savjetovanja, no moji stavovi su se u ovih mjesec dana trajanja rasprave radikalizirali i ne pristajem više niti na kakav kompromis. Želim svoj stan ili tužim RH! Neću žvaku, hoću kursor! Alternativu više ne podržavam.</p>	<p>Odbijen Komentar je općenitog karaktera i ne odnosi se na predmet Izmjena i dopuna Zakona</p>
<p>Domagoj Barać PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA @Nada Donadić DOMAGOJ BARAĆ Pokradeni vlasnik stana i skupljač pvc boca Zagreb Replicirat ću ukratko VELIKIM slovima: Oduzeto mi je stanarsko pravo! OBJASNITE KAKVO VAM JE TO STANARSKO PRAVO ODUZETO I TKO VAM JE ISTO DAO TE TEMELJEM ČEGA. ONI PROTIV KOJIH STE SE BORILI KAO DOBROVOLJAC DOMOVINSKOG RATA? • Uskraćeno mi je pravo na otkup stana! NIJE VAM USKRAĆENO, NEGO VAM NIJE DODIJELJENO. • Moj zahtjev je jednostavan, omogućite mi otkupiti moj stan pod istim uvjetima kao što su ih otkupili i svi ostali nositelji stanarskog prava. NITKO JOŠ NIKADA NIJE ČUO DA NETKO APLICIRA NEKOJ INSTANCI DA MU DOZVOLI OTKUPITI NEŠTO ŠTO JE NJEGOVO. ŠTO JE TO VAŠE, KAKO STE DOŠLI U VLASNIŠTVO TOGA, TEMELJEM KOJEG PRAVNOG POSLA I TKO VAM OSPORAVA VLASNIŠTVO NAD ISTIM? • Bez svoje</p>	<p>Odbijen Komentar je općenitog karaktera i ne odnosi se na predmet Izmjena i dopuna Zakona</p>

<p>volje, krivnje, pristanka i odgovornosti nalazim se u nepovoljnom pravnom, socijalnom i materijalnom položaju. Sadašnjost i budućnost ozbiljno mi je ugrožena i dovedena u pitanje. BEZ SVOJE VOLJE, KRIVNJE, PRISTANKA I ODGOVORNOSTI SVI VLASNICI OKUPIRANIH STANOVA SE NALAZE U NEPOVOLJNIJEM SOCIJALNOM, PRAVNOM I MATERIJALNOM POLOŽAJU OD DRUGIH VLASNIKA... • Ja i članovi moje obitelji sveukupno smo 100 godina izdvajali iz plaća u stambeni fond. ČLANOVI MOJE OBITELJI I JA SVEUKUPNO SMO cca 150 GODINA IZDVAJALI IZ PLAĆA U STAMBENI FOND IAKO SMO VLASNICI STANA U KOJI NE MOŽEMO UĆI, A NITKO IZ OBITELJI UŽE, ČAK I ŠIRE, NIJE DOBIO STAN U VLASNIŠTVO, BAREM NA KORIŠTENJE, NITI JE IMAO ŠTO OTKUPITI. Gdje je moj društveni stan koji imam pravo otkupiti? VI BI OTKUPILI VAŠ DRŽAVNI STAN KOJI IMATE PRAVO OTKUPITI??? PREDLAŽEM DA PONOVO PROČITATE SVOJU REČENICU NEKOLIKO PUTA ILI DA KONZULTIRATE NEKOGA STRUČNOG PRIJE NEGO LI NAPIŠETE PONOVO NEŠTO SLIČNO. PODSJEĆAM DA NITI JEDAN ZAŠTIĆENI NAJMOPRIMAC TRAŽEĆI SVOJA PRAVA NIJE KONZULTIRAO NIKOGA STRUČNOG, BILO PRAVNE ILI MEDICINSKE STRUKE . GDJE JE "NAŠ" DRUŠTVENI STAN KOJI "IMAMO PRAVO" OTKUPITI I GDJE JE NAŠ VLASTITI STAN ZBOG ČIJEG SMO VLASNIŠTVA ŠIKANIRANI? TKO JE MENI POMOGAO KUPITI STAN? • Obeštećenje prvobitnim vlasnicima treba biti pošteno i iznositi tržišnu vrijednost nekretnine. POTREBNO JE PRVOBITNE VLASNIKE USKRSNUTI DA BI SE OBEŠTETILI. INAČE, EMOTIVNO SU SADAŠNJI VLASNICI VEZANI ZA PREDMETNE STANOVE I NEMA TIH NOVACA KOJI BI NADOKNADILI VRIJEDNOST TIH STANOVA U POSTUPKU LEGALNIJE OTIMAČINE NEGO ŠTO JE OVA U TIJEKU. • Neka Država obešteti mog prvotnog vlasnika, kao što i predlaže Rezolucija 1096 koju je potpisala 1996.god. i to od sredstava koje ubire od prodaje društvenih stanova. SLAŽEM SE PO PITANJU OBEŠTEČENJA SAMO NAJMA KROZ OVE SILNE DEKADE I TO PO KOMERCIJALNIM UVJETIMA, PONDERIRANOM CIJENOM NAJMA U POSLJEDNJE 2 GODINE. DAKLE, OBEŠTEČENJE SE ODNOSI NA RAZLIKU REALNOG NAJMA I "ZAŠTIĆENOG" NAJMA TIJEKOM SVIH OVIH DEKADA I NI NA ŠTA DRUGO.</p>	
<p>Domagoj Barać PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA @doc.dr.sc. Antonija Petričušić Apsolutno se slažem. Moram priznati da ovu opciju nisam uzeo u obzir i to sve zbog urođenog stava da je magarac sretniji ako ga gazda tuče manjom batinom. Naime, jedino ako će stanari doći u priliku da po tržišnim cijenama plaćaju najam, shvatit će na koga trebaju vršiti pritisak - na onoga tko im je stanove i iznajmio. Neka on plaća razliku do tržišne najamnine, ali u nečijim tuđim stanovima, ili neka posegne u svoj fond stanova koji zjape prazni i propadaju.</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet Izmjena i dopuna Zakona</p>
<p>Domagoj Barać PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA Evo, iako na kraju napisano, no ne i najmanje važno, smatram vrlo korisnim napisati objašnjenje uz pojmove koji se koriste (često neprikladno) vezano uz ovu tematiku. Molim dopunu ili ispravak po potrebi. PREKUPAC - najčešće korišten termin od strane zaštićenih stanara, a koristi se kao pejorativni naziv za vlasnika koji je živ. Inače, prekupac je svatko onaj tko je otkupio "društveni" stan i lansirao ga na tržište i tom prilikom zaradio. Zaštićeni stanari, jalni zbog pravnog omogućenja te povlastice svojih povlaštenih drugova</p>	<p>Odbijen Komentari su općenitog karaktera i ne odnose se na predmet Izmjena i dopuna Zakona</p>

koji su mogli otkupiti stan, nazivaju sasvim nelogično sadašnje žive vlasnike tim izrazom, želeći time obezvrjediti i ono malo prava (vlasničkog) što je ostalo. Sasvim je nejasno zašto sebe ne nazivaju prekupcima kada neargumentirano navode da su sadašnji vlasnici "kupili vlasništvo njihovog stana za smiješnu sumu" i pri tome očekuju otkup istih i to ni manje ni više nego, čudnaličuda, po 10% realne tržišne vrijednosti. Dakle, očekuju otkup po 10% vrijednosti nečega što košta 10x više. Nisam baš siguran zašto, ali nagađam: vjerojatno da bi zaradili. Inače, ovakva mogućnost sklapanja pravnog posla prodaje tuđeg stana pod ovim uvjetima nije predviđena zakonom niti jedne države kroz povijest, a u nekim zemljama se ovakav pokušaj naziva i "zeleniški ugovor". Stoga ovaj termin treba preispitati ovisno o onome tko se njime služi. IZVORNI VLASNIK - gotovo izumrla kategorija vlasnika mjerljiva promilima, ili u najširu ruku jednoznamenkastim postocima. Favoriziraju ovu kovanicu isključivo zaštićeni najmoćniji, dajući joj velikodušno bonus isključivo iz razloga njihove malobrojnosti. Dakle, kalkulativno. NASLJEDNICI IZVORNIH VLASNIKA - s obzirom da je nizom dekada uživanja tuđeg vlasništva kroz institut zaštićenog najmoćnijeg (mahom u SFRJ), vlasništvo bilo veliki teret (u ovom slučaju obveza, ne i pravo), optimalno ga se bilo riješiti budzašto, no onda ga nitko ni nije htio kupiti. Vlasništvo je mahom nuđeno na otkup zaštićenim stanarima, no kalkulativno su ga odbijali računajući da će im pripasti badava u SFRJ, a čak i kasnije. Zakon je čak i ovdje išao na ruku i omogućio je najmoćnicima da učine pravni posao prodaje vlasništva stana ništavim ukoliko isti nije njima ponuđen za manji iznos. Tu su stanari trebali se angažirati zbog prekluzivnih rokova koji su konstituenti svakog zakona. Ipak, na taci im se to nije serviralo pa je nejasno zbog čega se bune. Dano im je pravo korištenja TUĐEG stana, znali su to i imali su priliku pretpostaviti da se isti može prodati. Ostalo je njihov problem. SADAŠNJI VLASNICI - pravo zaštićenog najmoćnijeg je pravo koje se ne upisuje u zemljišne knjige. Dakle, riječ je o izvanknjižnom pravu. Nije pravo služnosti pa se čak ni u teretnicu ne upisuje. Načelom povjerenja u zemljišne knjige mnogi su davali kredite u kreditnom bumu u periodu 2000-2009 uzimajući te iste stanove pod hipoteku koja se upisivala u ZK. Često su isti bili predmet fiducijarnog prenosa vlasništva, a još češće su prodavani drugima sa "podstanarima koji se ne mogu izbaciti van". Obzirom da je riječ o nejasnom, nebuloznom, nepoštenom, neočekivanom i nezamislivom vanknjižnom pravu, mnogi su i takav stan kupili, ali ne za 10% cijene kako navode zaštićeni najmoćniji. Nadalje, postojali su pritisci i ucjene od strane zaštićenih najmoćnijeg da se upravo njima proda po spomenutih 10% cijene (a i tih 10% je velikodušno bilo) a s obzirom da je kroz ove sve dekade vlasništvo nad ovim podnebljem bilo teret, mnogi su poklekli. Ostao je samo gladni puk i najžešći kalkulanti kao nosioci titule "zaštićenog najmoćnijeg". Kad se već "RH" deklarira kao socijalna država, neka pomogne tom puku i kalkulantom ne razdvajajući ih i zbrine ih kako god zna, ali ne na teret vlasnika stanova u čijim se nalaze. Podsjećam: obezvrjeđenje vlasništva kroz zakone ovog tipa je tektonski poremećaj koji ruši temelj svakog društva. Imena više nisu mrska. Znat će se tko i o čemu je odlučio, imena će snositi konsekvence, a igranje sa vlasništvom je igranje sa atomskom bombom.

Domagoj Barać
PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA
 @Paulina Malenica 1. Slažem se da smo tu da prokomentiramo zakon/"zakon" i da riješimo u miru ovaj apsurd. Nitko nema ništa

Odbijen

Komentar je općeg karaktera i ne odnosi se na predmet izmjena i dopuna Zakona

osobno protiv Vas, čak Vas i ne poznaje, ali morate shvatiti ljude koji su frustrirani zbog toga što postoji zakon koji ih obvezuje upravo prema ljudima koje nisu sami birali. 2. Nejasno je zašto ste toliki novac uložili u nešto što nije Vaše. Očito je riječ o kalkulaciji, ili nejasnom poimanju vlasništva. Ukoliko je riječ o kalkulaciji, trebali ste podržati one koji su Vam dali "nužni smještaj" otimajući ga nekom. Ako je riječ o nejasnoćama vezanim uz pravnu problematiku (pravo vlasništva, pravo posjeda, kvalifikacija posjeda i sl.), to je isključivo Vaš problem. Trebalo bi Vam biti jasno da bi, da je zakona i pravde, trebali stan vratiti u prvobitno stanje, makar bila riječ o jazbini. I na to bi trebali potrošiti daljni novac. 3. Kako to mislite "da je za očekivati da se osjećate kao vlasnik" nakon što ste uložili veliki novac u uređenje tuđeg stana? Oprostite, ali ne pada mi napamet ići po gradu i farbati tuđe aute svojom bojom kako bi se osjećao vlasnikom istih. 4. Slažem se da nije u redu da idete na ulicu, no isto tako većinu rješenja su platili i zaštićeni stanari i vlasnici. Dakle, posredno opet vaš problem plaćaju vlasnici. Neka "RH" vas obešteti kako god zna, ali nikako ne na račun vlasnika stanova u kojima su zaštićeni najmoprimci dekadama plaćali mizeriju od najamnine i tako uspjeli uštedjeti golem novac i kupiti barem 2 (dva!) takva stana. Dogle su vlasnici koji su (po zakonu trebali) održavati "vaše" stanove kojima niste bili vlasnici dizali kredite i zaduživali se da bi imali gdje stanovati. O apsurdna li!!! 5. vaša kreditna sposobnost se ne tiče niti jednog vlasnika stana i ne znam sa čime ima to veze. Baš kao i što se vas ne tiču krediti koji smo mi dizali da kupimo stan kraj vlasništva stana u kojem žive stanari koji se griju na parket. Svašta je viđeno... 6. Što to molite i koga da Vam se da - što? (ma dajte molim vas...). 7. Adekvatan stan je bilo koji prostor upisan u ZK, bio kokošinjac, šupa ili hotel i sa vlasničkim udjelom većim od 10%, jer je već sa 10% moguće razvrgnuće suvlasničke zajednice isplatom. Što se tiče komocije, ostavljeni ste sami sebi i svojim mogućnostima. 8. Vjerujte, nitko ne vidi nepravdu koja vam se nanosi, jer vi očekujete dodatni benefit pored ovih desetina dekada besplatnog stanovanja. Pobogu, koliko ste stanova mogli kupiti? 9. Ne vjerujem u pravičan zakon i spreman sam utužiti RH. Isključivo iz razloga što svi idu linijom manjeg otpora, ne žele talasati i žele mirno spavati. Revolucionarnih snaga više nema. Kažu... 10. Želim vam sretan završetak ove zločeste bajke, rješenje stambenog pitanja i nisku kamatu na kredit. O strategiji dizanja jeftinih kredita za stanove možete do u tančine dobiti informacije kod vlasnika okupiranih stanova.

Domagoj Barać

PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA

@Zdenka Sontag Ovo je jako dobro pitanje koje nikada niti jednom vlasniku koliko znam nije prošlo. Tako je bilo i slučajeva da je stanar izvadio krasne hrastove mozaik parkete i stavio laminat i iako je dobio otkaz iz drugih razloga, tražio je da mu vlasnik refundira ulaganje ili ne izlazi iz stana. Sudski mu je prošlo. Osobno sam kupio kaljevu peć iz jednog stana i doznao sam kasnije da je prodavač bio zaštićeni najmoprimac. Ovdje je sud nemoćan, jer nisu sastavljeni zapisnici a i totalno drugačiji kriteriji su bili nekoć i danas. Moj stan danas izgleda kao množilište šišmiša. Ne vjerujem da ću proći jeftino plaćajući "preuređenje i ulaganje" u isto. Ako truli prozor padne na glavu prolazniku, vlasnik je kriv, a ti dokazuj sudu da te najmoprimac nije puštao u stan da ga popraviš. Istina, popravio bih ga tako da stanaru ne bi palo napamet mu se približiti, ali to je, na koncu konca, moja volja i odluka.

Domagoj Barać

Odbijen

Komentar je općeg karaktera i ne odnosi se na predmet Izmjena i dopuna Zakona

Odbijen

<p>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA @Paulina Malenica eto, sviđa mi se što ste napisali i zato je thumb up. Nitko ne krivi Vas zbog toga što ste dobili stan. Takvo je bilo vrijeme. Podobni su dobivali, nepodobnima se uzimalo. Interesantni su mi "dragovoljci" koji su rušili državu koja im je dala stan. Pa i svi ostali koji su profitirali u njoj. Smatram da bi bilo moralno da svi stanari napuste stanove kojima nisu vlasnici, a ova banana republika bi to trebala riješiti. Nažalost, već poslovični hrvatski lopovluk znan diljem galaksije izbrisao je čak i miris novca iz državne blagajne i doveo nas je u situaciju da se svađamo na osobnoj razini. Nitko nema ništa protiv nikoga osobno. Uglavnom :-)</p>	<p>Komentar je općeg karaktera i ne odnosi se na predmet Izmjena i dopuna Zakona o najmu stanova</p>
<p>Domagoj Barać PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA @Ana Nikolić Da li ste Vi ikada u životu, Vi ili Vaši stekli nešto vlastitim radom, vlastitim novcem, pravnim poslom (kupoprodajnim ugovorom), kupili nešto više od špeceraja ili možda automobila? OK, računajmo da ste možda stekli tu i naslijede, ali ne ono tipa "Gordana Vojković". Kratko: 1. DA 2. NE Sa žarom iščekujemo svi odgovor.</p>	<p>Odbijen Komentar je općenitog karaktera i ne odnosi se na predmet Izmjena i dopuna Zakona o najmu stanova</p>
<p>Domagoj Barać PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA Molim admina da HRVATSKI SAVEZ STANARA - GRAĐANA EU - ZAGREB, nekonstruktivni spam engine obriše iz svih članaka osim jednoga zbog zlonamjernog spamanja teme. @HRVATSKI SAVEZ STANARA - GRAĐANA EU - ZAGREB (iza ovog saveza stoji kompromitirana gđa. Gordana Vojković koja je, eto, naslijedila pazisad:oporukom! stanarsko pravo, baš kao i ja konja bana Jelačića. Obično se u ovakve nelogične udruge udružuju oni sa najviše putra na glavi. Pogledajmo svi skupa: https://www.youtube.com/watch?v=Fj9TLX_iYdl a naročito ovo http://www.index.hr/vijesti/clanak/druga-strana-delozacije-s-bolesnom-djecom-zivimo-u-supi-ako-imate-imalo-srca-vratite-nam-nas-stan/774685.aspx) HRVATSKI SAVEZ STANARA, GRAĐANA EU iz Zagreba, ili www.pravonadom.com (čiji dom?) Evidentno ste slagali pisaniju cijeli mjesec i da bi ste prikazali aktivnost vrelom, postate nebuloze kroz sve članke i odredbe. Prvo i osnovno, nejasno je o kakvom i kojem je to savezu stanara riječ - da li ste svi u istom pravnom položaju, ili ima onih koji bi već sada trebali biti na cesti zbog kršenja i ovog postojećeg zakona... U EU, kao i u ostatku svijeta vaše teze su nerazumljive i neprihvatljive i jedino imaju publiku u ovoj zemlji. Ono što svi stanari provlače kao lajtmotiv je kršenje "njihovog" ljudskog prava koje je proisteklo iz kršenja vlasničkog prava. Vlasničko pravo je alfa i omega, vlasnici su uskraćeni i dodijeljena je "titula" zaštićenog najmoprimca/podstanara fukari, neradnicima, podobnima i nesposobnima ili kako god ga nazvali. Dakle, prije svega bijaše vlasništvo koje je neka druga zemlja obezvrijedila, otela ga i na njemu izgradila instituciju koja je dopala one koji se sada bune protiv vraćanja otetog. Dakle, gospodo, da nije oteto vlasništvo nama, ne bi vama bilo ništa ni dodijeljeno. Stoga, prvo treba riješiti ono što je i bilo prvo, a tek onda ako preostane argumenata, riješiti vaš problem. Sve ove vaše pisanije su bespredmetne i izvedene iz kršenja elementarnog postulata - privatnog vlasništva. Stoga svi zakoni i statusi nastali kao posljedica otimačine (legalna ili ilegalna) su nevaljali. Pravo na dom (koji dom u tuđem vlasništvu??), pravo na otkup stana (i ja bih kupio stan, a naročito otkupio) i sl. su stubovi neke druge zemlje u kojoj se otimalo vlasništvo i davalo</p>	<p>Odbijen Komentar je općenitog značenja i ne odnosi se na predmet Izmjena i dopuna Zakona o najmu stanova</p>

<p>drugima. Upravo tu zemlju ste i srušili i sada se pozivate na njene tekovine. Bespredmetno je uopće o tome i pisati, jer se gubi smisao što je više teksta. Napustite naše stanove, a za ostale svoje probleme obratite se "RH" koja vam ne da svoje stanove, ali neće bogme ni tuđe.</p>	
<p>Domagoj Barać PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA @Danijela, zakon je obvezom preuzet i dva puta modificiran. Baš svi znaju da nema veze sa zdravom pameću pa nastoje voziti slalom. RH jest "zemlja" za sebe i po sebi, ali ipak nije u stanju doumiti nešto slično.</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet Izmjena i dopuna Zakona</p>
<p>Domagoj Barać PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA Kako mi se čini, novi zakon će "obvezati" JLS/RH da plaća onaj enormni višak do "slobodno ugovorene najamnine" pa će isti najmom svojih 50m2 plaćati vlasniku 100m2, a participirat će i stanar simbolično. Ipak je to, jelte, njegov dom u koji je dužan ulagati vlasnik njegovog doma. U RH je posjed daleko jači od vlasništva i treba informirati ulagače/investitore o konkretnom primjeru kršenju ljudskih prava (da ne kažem ulagača/investitora) kako bi činom neulaganja u RH osigurali svoje vlasništvo i kapital. Gotovo sam uvjeren da ću vrlo uskoro podnijeti tužbu protiv RH. Smatram moralnom obvezom upozoriti svakoga tko namjerava i na koji način uložiti kapital u RH da to ne čini, jer mu vlasništvo ovdje nije garantirano, kao ni ostala ljudska prava. Smatram da Fitch Ratings, Mody's, Standard & Poors temelje svoj rejting zemalja osim standardnim komercijalnim parametrima i stabilnošću (ove) "zemlje", koja sudeći po njenim zakonima je sve drugo nego stabilna. @Vlasnici... hvala na upozorenju. Pemac...</p>	<p>Primljeno na znanje Primljeno na znanje</p>
<p>Domagoj Barać PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA Bespotrebno je ovoliko pisati o nečemu što je toliko jasno. Nije više problem što su vlasnici prisiljeni na nešto, nego je problem postao još bolniji: KAKVA JE TO ZEMLJA KOJA DOZVOLJAVA OVAKVO NEŠTO I ČEMU SE UOPĆE MOŽEMO NADATI OD OVAKVE ZEMLJE? Zemlja u kojoj su pravo, zdravstvo i školstvo u stanju kakvo je u RH, nije zemlja. Jadna li je zemlja koja balansira na tronošću od tri ovakve noge. @Lenko, apatijom su cijepljeni ljudi ove zemlje. Nema više revolucionara i idealista. Ti žive u nekim drugim zemljama. @Danijela, zašto bi država pomagala najmoprimcima da dobe krov nad glavom? Tko je pomogao mojim roditeljima i meni? Nama je sustavno uskraćen ikakav benefit, a da o oduzimanju prava ni ne pišem. Nikada dobili ništa, uredno plaćali i prijavljivali porez i u YU i RH, uzorni u svakom smislu i za nagradu uskraćeni. Zbog čega bih se trebao boriti za tuđa prava? Svaki benefit dan zaštićenim najmoprimcima sam posredno ja platio. Nije dovoljno što mi se uzima?</p>	<p>Odbijen Komentar je općeg karaktera i ne odnosi se na predmet Izmjena i dopuna Zakona</p>
<p>Domagoj Barać PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA Gospodo Petrokovići, dozvoljena vam je mogućnost da komentirate prijedlog Zakona i predlažete konkretnu stvar pa ovoj vašoj jadikovci zbog vašeg neriješenog stambenog pitanja ovdje nije mjesto. Gospodo Perokovići, ili koliko god vas ima: S obzirom da je cijela situacija vezana uz okupaciju privatnih stanova apsurdna do krajnjih granica, a sama RH je sebe dovela u poziciju da rješava tuđe probleme na račun drugih (RH ima svoje stanove, no daje tuđe</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet izmjena i dopuna Zakona</p>

<p>na korištenje) i bespredmetno je uopće navoditi ikakve argumente. Situacija je sama po sebi jasna. Činjenice da je vaša vlasnica kupila kuću za 10% vrijednosti (a zašto vi niste kupili za 9% vrijednosti? RH vam je dala tu mogućnost!), da živi u CH (sa čime pak ovo ima veze?), da nema djece (i to znate?) i da nije uplaćivala u fond ništa (pa?) bi trebali biti neki argumenti za nešto? Moja obitelj šira i dalja je uplaćivala redovno i nikada ništa nije dobila, a na pamet im nije ni padala pomisao da će dobiti ikada išta. Nisu uplaćivali jer su htjeli, nego jer su morali. Vama očito ide brštenje tuđih stvari u širim razmjerima, jer je, kako čitam, u strvinarenju se aktivirala cijela obitelj, a legalna krađa koju omogućuje RH vam je dekadama išla na ruku. Prema upitanom, odgovaram kontra pitanjima: zbog čega mislite da bi vlasnik stana trebao održavati stan na način na koji to baš vama odgovara? Zašto ste mijenjali pločice? Vi ste ih kupili? Jeste li sačuvali stare da ih vratite? Vlasnik stana baš želi svoj stan u takvom stanju... zakonski je to njegova obveza (održavanje stana, ali po svojim potrebama i ukusu, a ne po vašim potrebama i ukusu - apsurdno, jel da? Isto tako je apsurd da ste Vi unutra za te novce!), no ništa vas ne sprečava da svaki dan razbijete prozor i zovete je u Švicarsku da vam ga popravi, pokrenete ovrhu radi namire štete nastale usljed popravka razbijenih prozora i ostalih stvari, kad vam je to „Republika“ Hrvatska omogućila? Nasladite se tom mogućnošću! Nacrt je formalna stvar da se pokaže da se nešto radi. Apsolutno nebitan dokument, nejasan i nesvrhovit.</p>	
<p>Domagoj Barać PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA "...– Proširuje se broj razloga zbog kojih najmodavac može otkazati ugovor o najmu stana sklopljen na neodređeno vrijeme s time što je dužan najmoprimcu osigurati drugi odgovarajući stan s pravima najma stana na neodređeno vrijeme,..." Nejasno, ako je jasno onda je nepravedno. Nije li slična stvar ukinuta? Da vlasnici idu zbrinjavati stanare tražeći im adekvatan smještaj? Dakle, uposliti vlasnike, dati im za zadaću mission impossible, poslati ih da traže nekoga drugoga tko je voljan preuzeti problem umjesto njih. Tko želi zaštićenog najmoprimca? Ovakav stav zakonodavca ukazuje na činjenicu da je lako naći drugi stan najmoprimcu, te da se razlika između „starog“ stana i „novog“ stana izbrusi novcem (naravno, vlasnika)? A zbog čega ne bi to učinila RH i preuzela na sebe samo dio tereta? Teret preuzimanja problema bi se sveo na podjelu stanova kojih RH ima u portfelju, a koji trunu i propadaju. Stav RH je „neka trunu i propadaju stanovi RH, barem uvijek možemo do njih, a vlasnici neka se gombaju sa stanarima kako znaju. Ionako su htjeli RH, a kad već hoće RH, moraju u paketu uzeti i preuzete probleme iz doba SFRJ“</p>	<p>Odbijen Komentar je općeg karaktera i ne odnosi se na predmet izmjena i dopuna Zakona</p>
<p>Domagoj Barać PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA "...– Uređuje se prestanak prava najmoprimca i zaštićenog podstanara na zaštićenu najamninu i druga prava zaštićenih najmoprimaca i zaštićenih podstanara na dan stupanja na snagu Zakona, ako on ili njegov bračni drug na području Republike Hrvatske ima u vlasništvu useljiv stan ili kuću;" Koji mehanizam će utvrditi da li stanar ima useljivu nekretninu? Ili njegov neposredni potomak, dijete koje je zakonski dužno uzdržavati roditelja.. Udovac sa petero djece, svi odškolovalani i dobrostojeći, stambeno situirani, a njihovog im roditelja uzdržava vlasnik stana kroz mizernu najamninu?. Što ako bračni drug ima 1/2 stana (naslijedio od npr. sina) za koji tvrdi da nije useljiv, jer nije u posjedu? Ne očekuje se valjda od stanara da priznaju da imaju i šta točno imaju? Što ako je</p>	<p>Primljeno na znanje Primljeno na znanje</p>

<p>stanar prodao nekretninu? Tko će to ustanoviti? Što ako stanar radi u inozemstvu i ima hotel pa dolazi na ljetovanje u svoju nekretninu? Odsutnost je bila regulirana, no više nije, a tim više što je i RH u EU pa stanari se ne moraju odjaviti.</p>	
<p>Domagoj Barać PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA Neophodno je formirati tijelo koje će dati službeno mišljenje da li se smatra prihvatljivim ili neprihvatljivim stan kojeg je "najmodavac" pronašao najmoprimcu kao zamjenski, jer nije samo veličina kriterij. Sigurno najmoprimci neće "smatrati" adekvatnim stanom "zamjenski stan" koji se grije na drva, nije iste visine, orijentacije, stupnja uređenja i sl. kao stan koji treba napustiti. Dakle, u prijedlogu zakona se ne govori o kompetentnosti u procjeni "odgovarajućeg" stana, a neizvjesno parničenje samo oko ove stavke treba eliminirati. Potrebno je definirati obveze i ulogu vlasnika "koji nalazi" zamjenski stan. Događat će se da će se sadašnji stanari iz stanova u centru grada pokušavati smjestiti u legalizirane objekte, kokošinjce ili nešto doista neadekvatno. Može li vlasnik na natječaju G Zagreba izlicitirati neki stan u kojeg će smjestiti stanara? – Uređuje se obveza plaćanja razlike između slobodno ugovorene najamnine i zaštićene najamnine od strane Republike Hrvatske, odnosno jedinice lokalne samouprave za socijalno osjetljive skupine najmoprimaca" Da li to znači da socijalno ugrožen stanar će doživotno ostati u stanu i dalje plaćati kao i do sada, a da će razliku od 2,7kn/m2 do 15kn/m2 plaćati RH? Takvi najmoprimci ne mogu niti ne žele uopće kupiti ikakav stan i kada već RH preuzima na sebe plaćanje razlike, trebala bi ih zbrinuti u potpunosti dajući im stan iz svojeg portfelja, a ne prebaciti doživotni teret na leđa vlasnika.</p>	<p>Primljeno na znanje Primljeno na znanje</p>
<p>Domagoj Barać PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA Dubravka, naprosto nevjerojatno je kako je logika svih najmoprimaca identična. Gospodo, vi niste u svojim stanovima, čak ni u svojim domovima (kako netko tuđi stan može nazvati svojim domom??), ovo nije socijalizam (barem ne bi trebao biti) da država poklanja tuđe, a ne svoje, a kovanica "građani drugog reda" je najmoprimalačka izmišljotina. A tko je onda građanin prvog reda ako su najmoprimci "građani drugog reda"? 1. Pokradeni vlasnici stanova, 2. Oni koji su stanove dobili za 10% vrijednosti u otkupu? Da li su 1. i 2. "građani prvog reda"? Matematički i logički ne stoji Vaša distribucija. Ili možda postoje i građani "trećeg reda"? Koji su ti? Vlasnici? Bit će da je tako, ali vam ne paše znati brojati više od dva.. Pljačku od otkupa stanova po 10% tržišne vrijednosti najmoprimci niti ne spominju, dok uredno se obrušavaju na "profitere" koji su kupili stanove po "nižoj" cijeni (nitko ne navodi po koliko nižoj cijeni u postotku od tržišne, ali uredno se navodi da je "niža cijena"). Niti se ne navode razlozi zašto stanari nisu otkupili stan čak i po nižoj cijeni od te "profilterske" cijene, iako im je "zakon" čak i tu opciju dozvolio!! Realno, velika je greška prodaja/otkup stanova, no to je odraz slabosti&nemoći strukture, države, politike... Sada bi Vi, kao stanar, građanin "prvog reda", htjeli da Vam se pokloni tuđi stan po cijeni koju Vi smatrate profilterskom? Nelogičnost, neargumentiranost, nepravednost, nerazumijevanje i subjektivnost "zaštićenih" najmoprimaca" u kombinaciji sa nespretnošću Vlade, bojaznošću iste da ne izazove socijalne nemire su idealna kombinacija koja Vam je uštedjela na desetke tisuća eura pustivši vas da koristite tuđe. Jedino vam nije dozvoljeno da stan prodate. Tko ne bi htio stan na korištenje, a da</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet izmjena i dopuna Zakona</p>

<p>sve obveze koje idu uz vlasništvo snosi netko drugi, a prava - VI? Vlasništvo ima svoje pravo, ali i obavezu. Pravo nam je oteto, odnosno isfiltrirano kroz mikropore, a obveze nametnute. Samo radi usporedbe: kako bi se vi osjećali da Vam "zakon" uzme auto, naloži vam da ga svake godine registrirate, održavate (doduše, ne i benzin da plaćate) - i da ga drugom na korištenje? Ako pauk digne auto, odgovorni ste vi, no imate pravo utužiti korisnika. Da li vam je sada možda jasno? Gospodo, naučite razliku između vlasništva, posjeda, zarađenog, kupljenog i dobivenog. Ako imate poteškoće oko toga, trebalo bi u Americi organizirati tečaj. PONOVO PONAVALJAM PUNO PUTA PONOVLJENO: Gospodo, u tuđim ste stanovima, stanovima koji imaju vlasnike, žive ljude, u tuđoj ste imovini/vlasništvu. Kako društvo misli osoviti i usaditi u mlade moralne vrijednosti kraj ovakvih stavova najmoprimaca koji se čak i javno (u medijima) objavljuju??? I dosta se ne sramite dizati glas dok nam mladi napuštaju zemlju, jer mnogi za svojeg života neće ostvariti ono što vi očekujete da vam se JOŠ da?</p>	
<p>Domagoj Barać PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA</p> <p>Gđo Dubravka, ovo nije mjesto za prepucavanje i to sam napisao u jednom od svojih komentara. Ovdje se predlažu izmjene i nadopune zakona, a ne jadikuje se. Ipak, povučen za jezik, ne izdržavam neodgovoriti: pretpostavka je da je moja imovina koja je okupirana ovim neciviliziranim "zakonom" pošteno stečena, jer da nije, onda je nadležan neki drugi sud i poziva se na neke druge zakone. Ne znam što se to očekuje i misli pod "legalno" stečen stan - pa ostalo je svega nekoliko ljudi koji kojima je direktno otet stan, upravo i toliko ljudi kojima je dodijeljen, a znatno više koji su ga 1996. godine "pošteno" stekli, jer su, eto, bili blizu vatre. Taj isti "zakon" je dozvolio stanarima pokretanje postupka pred općinskim sudom za ništavnost pravnog posla kojim je pravo vlasništva stana (ali ne i posjeda) prodano trećoj osobi, kao i kupovinu predmetnoga po istoj ili nižoj cijeni pa je nejasno kako se usuđuju stanari uopće pozivati na kojekakve preprodaje stanova i ostale "nepoštene" poslove. Očito su ih htjeli badava, ili da im se još plati. U svakom slučaju se slažem da moramo doći do zajedničkog rješenja. Želim od RH da svakom stanaru dodijeli vilu i auto, no isto tako samo skromno želim i posjed svojeg vlastitog stana. Očito puno tražim u jednoj zemlji koja je članica EU i koja se diči demokracičnošću, ljudskim pravima i nepovredivošću vlasništva. Spreman sam urbi et orbi obznaniti kako "Republika" Hrvatska tretira vlasništvo (cijelom svijetu i kroz medije). Sebi na štetu? Pa ne mogu biti oštećeniji! Onda očekujmo ulaganja i čudimo se kako to nitko neće uložiti centa u zemlji sa ovakvim zakonima. A krivci se ne razaznaju jer su im glave u pijesku. Uostalom, sve institucije koje su stekle stan sa zaštićenim stanarom (banke kroz garanciju, stečajevi, ovrhe i sl.) su stekle ga legalno, a da ne pričam o nasljedstvima, poklonima, prodajama i sl. PODSJECAM: pravo zaštićenog najmoprimca SE NE UPISUJE U ZK, stoga je i povjerenje u zemljišne knjige načelo koje čak i naš "sud" poštuje. Potpitanje: vlasnik stana, na umoru i bez nasljednika, k tomu još podstanar bez sredstava za liječenje, socijalni slučaj bez znanja, volje, vremena i novca da pokrene sudski postupak izbacivanja legalnog posjednika vlastitog stana - što bi trebao raditi sa vlasništvom svojega stana kojeg čak ni stanar ne želi kupiti, nego očekuje ugovor o DOSMRTNOM uzdržavanju? Tko je ovdje profiter?? Ovakvih je slučajeva bilo, ima i uz ovakav "zakon" će ih biti još Molim odgovor, jer znam da ste pitanje pročitali.</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet izmjena i dopuna zakona</p>
<p>Domagoj Barać PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet</p>

<p>NAJMU STANOVA PROSLOV PRIJEDLOGU ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA Pojam „zaštićeni najmoprimac“ je evoluirao tijekom prošlih dekada, baš kao i drugi termini vezani uz inicijalnu ideju (zaštićeni podstanar, stanarsko pravo i sl.). Pa tako i ona sama... Socijalna kategorija današnje kovanice „zaštićeni najmoprimac“ je izgubila svoje originalno značenje i svrhu te se taj status počeo komercijalizirati, neprikladno (da ne napišem pogrešno) tumačiti i sl., a za što je najviše kriva Vlada i nevoljkost da se zamjera masama i volja da se ne izgube glasači. Dakle, danas je ona „plemenita“ ideja (koje je autor neka druga zemlja) da se pomogne socijalno ugroženima ugrožavanjem onih manje ugroženih potpuno izvitoperena: neprikladna vremenu u kojem egzistira, obezvrjeđuje rad, vlasništvo, ambiciju, volju i želju da se sam nešto napravi, a nadalje je (p)ostala potvrda postojanja nekih drugih koji će se brinuti za one koji se ne žele sami brinuti o sebi. Stoga su svi vlasnici (iako službeno neautoriziran, dozvoljavam si taj stupanj slobode govoriti u ime svih vlasnika „legalno“ okupiranih stanova) za što hitnije ukidanje instituta „zaštićenog najmoprimca“ i svih dodijeljenih mu prava, deponiranje svega vezanog uz isto u ropotarnicu propalih, neuspjelih i pogrešnih projekata, zakona i presuda kojima su se oštetile generacije nepovratno te tražimo uživanje onoga što nam je ostalo od našega vlasništva. Činjenica da postoji nešto slično ovome u „Zakonima“ pravi veliku zaobilaznicu oko RH te na posredan način stimulira nerad, traženje krivca za svoje životne&stambene probleme, očekivanje od nekih drugih (u krajnjoj liniji RH) da se brinu o njima i sl. Ne treba nam zemlja koja podržava negativne elemente kojima s(t)imulira napredak.</p>	<p>izmjena i dopuna Zakona</p>
<p>Domagoj Barać PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA Nadopuna Zakona o najmu stanova IAKO SU DONJI PRIJEDLOZI DOISTA KRAJNJA OPCIJA ZA KOJU SE TRAŽI DA SE PRIHVATI I DODA U IONAKO NECIVILIZIRAN, NEPOTPUN, NEPRAVEDAN, NEPOŠTUJUĆI I SLOBODNOTUMAČEĆI ZAKON, PRIMARAN ZAHTEJEV JE DA SE ZAKON PRILAGODI I SVEDE NA VREMENSKI ROK OD NAJVIŠE DVIJE GODINE UZ PLAĆANJE SLOBODNO UGOVORENE NAJAMNINE OD 01.01.2017. Naime, treba imati na umu da se svaki rok dan zakonom u praksi barem udvostručuje/utrostručuje kroz moguće parničenje koje traje (obično) 2 godine prvostupanjski+3 godine Županijski sud+ 1 godina ovršnost. Imajući na umu da zahtjevi koji su velikodušno ponuđeni najmoprimcima kroz rok od čak dvije godine i uz mizernu najamninu nadopunom „Zakona“ neće biti prihvaćeni, dani su i prijedlozi za koje se naivno nadamo da će barem oni biti prihvaćeni. Zbog nepotpunosti, nerazumijevanja problematike, globalnog nesagledavanja problema i na koncu promjena koje su nastale (ulazak HR u EU), smatram(o) da je nužno nadopuniti Zakon definiranjem statusa (prava i dužnosti) najmoprimaca i vlasnika, tj. njihovog odnosa: odnosa posjednika i vlasnika stana kroz nekoliko dodanih članaka koji su bili preskočeni u dosadašnjem Zakonu, a bili su uzrok brojnog parničenja i inicijacije animoziteta dviju strana. NIGDJE U ZAKONU SE NE GOVORI O POSLJEDICAMA KRŠENJA! Prema tome, posjednik može srušiti stan, ložiti parket, uništavati sve, ne plaćati redovito najamninu a da sud to ocijeni kao „blago kršenje“ Ugovora i sl. Predlažem uvođenje članaka uz nebitan redoslijed. -- Zaštićeni najmoprimac koji odbije sklapanje ugovora o najmu stana, odnosno odbije zamjenski stan koji mu je ponuđen, a isti je odgovarajući prema kategorizaciji (treba definirati</p>	<p>Primljeno na znanje Primljeno na znanje</p>

<p>pravila do kraja), gubi status zaštićenog najmoprimca te vlasnik stana (fizička osoba ili JLS) imaju pravo zahtijevati iseljenje najmoprimca iz stana bez ikakve obveze. Ovaj postupak je HITAN. Na ovaj način se eliminira parničenje kojima je izbirljivost i samovolja posjednika stana osnov istome. -- Nadopuna postojećeg Zakona (IV. OBVEZE NAJMOPRIMCA, Članak 16.): Vlasnik ima pravo dva puta mjesečno posjetiti svoj stan u nazočnosti još jedne osobe (neophodan svjedok) u prikladno vrijeme i to u terminima specificiranim ugovorom o najmu. Nedožvoljavanje posjete vlasniku uzrokuje gubljenje prava statusa Zaštićenog najmoprimca i vlasnik ima pravo zahtijevati od stanara prekid Ugovora/ poništenje presude. Ovaj postupak je HITAN! Posjednici ne puštaju vlasnike u njihov stan, posljedice nisu regulirane, tretiraju ih kao građane trećeg reda što je krajnje nedopustivo. Dapače, zovu policiju radi uznemiravanja i povreda doma i sl. -- Zaštićeni najmoprimac gubi svoj status nakon 4 mjeseca neboravka u stanu. Najmoprimci vole ne primati preporučenu poštu, neke susjedi nikada nisu ni vidjeli, a skladište bi platili daleko više nego najam stana u kojem „žive“. -- Nadopuna postojećeg Zakona (IV. OBVEZE NAJMOPRIMCA, Članak 14./2): Najmoprimac ne smije vršiti preinake... Iakva preinaka napravljena bez pisane suglasnosti vlasnika uzrokuje gubljenje prava statusa Zaštićenog najmoprimca i vlasnik ima pravo zahtijevati od stanara prekid Ugovora, odnosno mimo presude tražiti povrat u prvobitno stanje. Ovaj postupak je HITAN! Kao referentno stanje bi se uzimalo stanje pri potpisu ugovora o najmu stana, odnosno primopredajnom zapisniku napravljenom 01.01.2017. Nažalost, nije moguće primijeniti pravilo na sve stanove, a bilo je i više nego značajnijih promjena i preinaka tuđeg vlasništva.</p>	
<p>Domagoj Barać PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA Adriana Clara Ignjatović Znaor 1. Zakon je toliko išao na ruku da je čak i stanarima dozvolio da kupe okupirane stanove po NIŽOJ cijeni od „profiterke“. Zašto niste iskoristili zakonsku mogućnost koja vam se dala tim istim „zakonom“ koji vas štiti? Oni koji su otkupili društvene stanove nisu profiteri? Ako je netko profiter u ovoj priči, onda su to "zaštićeni najmoprimci" koji godinama su mogli uštedjeti da kupe i dva stana za koje se sada bore. Samo da podsjetim a propos profiterstva: Pravo zaštićenog najmoprimca nije pravo služnosti i ne upisuje se u zemljišne knjige. Tako su banke i ostale financijske institucije ostale kratkih rukava zbog načela povjerenja u zemljišne knjige, jer su davale kredite vlasnicima stanova temeljem vjerodostojnih dokumenata stanova koji su opterećeni izvanknjižnim pravom. od 1945. do sada se znala cijena neuseljivih stanova: 1/3 a ne 10% kako svi navode. Što se babi tilo, to se babi snilo. Otkupljivani su stanovi za 10% tržišne vrijednosti od strane ljudi koji, eto, nisu profiteri i sada bi vi profilerski po profilerskoj cijeni kupili stan a da niste profiter. To je jako teško pomisliti, a kamoli strpati u jednu rečenicu. Stoga gospodo beščutnici, subjektivni etičari i profiteri, uhvatite se Oglasnika i Njuškala pa izračunajte koliko ste uprihodovali uz pomoć "zakona" i bolje ne komentirajte ništa. Eto, Ivica Samardžić je najmoprimac i njegov glas smatram konstruktivnim. Zaštićeni najmoprimci spominju i nekakav fond? A što su to moji roditelji koji su uplaćivali u „fond“ i nisu nikada dobili ništa, nego naprotiv – otelo im se sve do gaća, a i gaće bi im uzeli da su imali štap na koji bi ih objesili! Profiteri? 2. I vi bi ste po toj cijeni („profilerskoj“) sada kupili TUĐI stan, s tim da vi niste profiteri? To je kazneneno djelo – kupovina ukradene robe ako ste znali da je oteta ili ukradena! A što su mladi koji sa šokom i</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet izmjena i dopuna Zakona</p>

<p>nevjericom promatraju kako ozakonjena krađa stavlja u položaj neradnike, lezileboviće, trutove koji očekuju da im se stan pokloni? Pitajte majku dvoje djece koja ostalvja život u supermarketu radeći za 15 x veći najam od vašega što misli o stavu Vlade, „Zakonu“ i općenito o ovoj igdje_u_ svijetu_ nezamislivoj_ situaciji_ osim_ u_ Hrvatskoj. 3. Može se shvatiti da banana zemlja ima kokos zakone, da ovakvo tretiranje vlasništva je samo u Hrvatskoj u cijelom kozmosu (mislim da ni Sjeverna Koreja ne može zamisliti ovako nešto), ali gospodo „zaštićeni najmoprimci“, PA ZAR VAS STVARNO NIJE SRAM? Pred gorespomenutom osobom koja rmbači za 15 x veći najam stana, pred mladima koji odlaze iz RH, pred vlasnicima čije vlasništvo ne vidite, a za svoje bi se propeli na stražnje noge. 4. Imate obraza nazvati TUĐI stan VLASTITIM domom? Čak se i životinje bore oko svojeg doma da mu ga neka druga životinja ne otme, ali eto, u RH postoje „zakoni“ koji su toliko civilizirani da ljudima ne dozvoljavaju da brane svoje i da budu životinje. 5. Pa dobro ljudi božji, odakle vam samo obraza tražiti da vam netko drugi riješi stambeno pitanje? Kakva pomoć države, kakvo zbrinjavanje branitelja, kakve su to povlaštene kategorije koje bi trebale dobiti stan samo jer imaju OIB? 6. Vi se pozivate na moral i na kršćansku eriku? VI? Moral? Kršćanska etika? Oksimoron do oksimorona čini ovakav stav krajnje licemjernim. Očito vama nisu jasni pojmovi vlasništvo, posjed, zarađeno, kupljeno, poklonjeno, posuđeno... Vama sigurno nikada nitko ništa nije uzeo, oteo, ukrao...</p>	
<p>Domagoj Barać PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA Ukoliko se ovaj slučaj u konačnici za koju svi očekujemo da će se dogoditi još ove godine ne riješi pravedno, postoji vrlo izvjesna mogućnost drastičnog povećanja tužbi protiv RH, jer će vlasnici svojoj djeci pokloniti udio u vlasništvu stana, a time će se broj tužbi, sudskih troškova i dr. značajno uvećati. Napominjem da poklon predmetnih stanova (sa zaštićenim najmoprimcima) nije sporan. Žalosno je da se građani (i to znatan broj!) zemlje bore za svoja prava koja ima otima vlastita zemlja procesuirajući vlastitu zemlju pred drugim sudom!!</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet izmjena i dopuna Zakona</p>
<p>Domagoj Barać PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA Ovo e-savjetovanje je otvoreno radi dobrohotnih izmjena i dopuna ZONS sa zaštićenim najmoprimcem i u tom smislu i sudjelujem u njemu. Iako sam vlasnik otegot stana, podržavam ljudski i pravedan pristup problemu te najoštrije osuđujem pokušaje spamanja i trolanja (od očito) nekih vlasnika koji se drugačije predstavljaju. Konkretno mislim na korisnika koji se predstavlja kao Adriana Clara Ignjatović Znaor, a koja zasigurno nije zaštićeni najmoprimac, jer tekst ovog korisnika nadilazi granice realnosti i tolerancije, a sadržaj posta ovog korisnika je namijenjen isključivo diskreditiranju zaštićenih najmoprimaca, jer teško je i povjerovati da takvi kakve ona opisuje doista i postoje. Molim admina da filtrira/moderira tekst ovog korisnika.</p>	<p>Primljeno na znanje Primljeno na znanje</p>
<p>Domagoj Barać PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA Kao građanin ove zemlje koji je oštećen ovim zakonom, baš kao i cca 3000 ljudi, dajem si taj stupanj slobode i ovlasti da govorim u ime njih i preuzmem svu odgovornost za napisano, imenom i prezimenom. Činjenica jest da su ljudi izgubili nadu, volju pa i glas za borbu za pravo i pravdu otetu im u ovoj zemlji, stoga smatram da</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet izmjena i dopuna Zakona</p>

<p>i moj glas je glas svih obespravljenih. Ipak sam jedan od mlađih državljana koje je "nagazio" zakon koji je pro forma i u koji se nitko ne usuđuje dirati. Zakon treba rušiti i modificirati, a ako treba, idem do kraja, bez obzira na cijenu. Proleter može samo izgubiti lance, ne li? Kako sam već i napisao, u slučaju nepravednog modificiranja postojećeg zakona ići ću do kraja, obznaniti stav RH prema vlasništvu svim relevantnim svjetskim medijima, a nagovješćujem i organizaciju tužbi i procesuiranje RH. U prilici sam to i realizirati te se to može očekivati bez obzira na konsekvence koje me se uopće ne tiču. Nitko mi ne može napraviti veću štetu nego što mi je to moja zemlja već napravila.</p>	
<p>Domagoj Barać PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA</p> <p>S obzirom da je danas posljednji dan sudjelovanja u javnom savjetovanju i svi su mahom rekli što su imali, neki čak i više puta istu stvar provlačili kroz sve članke i odredbe, mislim da je dobro da napravim kratak résumé: 1. na snazi je institut zaštićenog najmoprimca koji je u svojoj suštini jednak od dana nastanka do danas, no doživljavao je samo nominalnu preobrazbu, 2. svrha njegovog nastanka je (samo načelno i teoretski) bila plemenita: pomoć onima koji nemaju, no način provođenja iste je nedemokratski, režimski obojan a time i vrlo nepravedan: umjesto da su se siromašni zbrinjavali stambeno iz fonda republike, očito ih je bilo previše a fond premali pa se otimačinom privatnog vlasništva namirivao manjak. 3. čak i onda je postojao respekt prema vlasništvu. kakav-takav, ali postojao je. gdje se nije moglo nacionalizirati i konfiscirati, uvalio se problem onome tko je imao uvjeta da nosi tuđi problem, 4. danas je taj zakon i institut relikv nekog davnog vremena, nezamislivog i nepojmljivog, naprosto "neugurivog" u današnje civilizacijske norme, u potpunoj koliziji sa ljudskim pravima i civilizacijskim postavkama neke europske zemlje. 5. shodno 4. potrebno je nužno riješiti imperativ dan od strane esljp te riješiti problem koji ispod tepiha leži dekadama: vratiti vlasnicima njihovo, a stanare koji stvarnih uvjeta za svoje zbrinjavanje zbrinuti stambeno, ali na račun RH. 6. OSNOVNI PROBLEM su najmoprimci koji ne žele iz stanova koji su u vlasništvu drugih osoba je sljedeći: nije tu sada riječ ni o socijalnom momentu, neimaštini, kao i ni o čemu sličnom, nego se stanari bore da ostanu baš u tim stanovima, jer su listom svi na atraktivnim lokacijama, vrijedniji su nego oni na periferiji i ne pada im napamet prstom mrdnuti da riješe svoj imovinski problem, jer im je jednostavnije ništa ne raditi, provlačiti se kroz alineje i članke zakona, ne stjecati išta čime bi im izmakla (sada već) enormna vrijednost tuđe nekretnine koju smatraju domom. eklatantan primjer navedenog je Hrvatski Savez Stanara – Građana EU iza čijeg se rukovodstva kriju kompromitirani pojedinci (www.pravonadom.com). njihov interes je obrana svojih računa, kapitalizacija tuđeg vlasništva u svoj račun i nema doista veze ni sa kakvom socijalnom komponentom. 7. dakle, nije više uopće bitan inicijalni impuls zbrinjavanja ugroženih, nego komercijalni moment!!! 8. zbog toga svi "zaštićeni najmoprimci" ne žele iz sadašnjih stanova, ne žele izaći iz vrijednijih nekretnina u manje vrijedne nekretnine i upravo su oni PREKUPCI koji još nisu realizirani pa nastoje doumiti način pretvaranja (stečenog) stambenog prava u pravo privatnog vlasništva, a onda ga kapitalizirati. 9. dakle, "RH"/vlada bi trebala biti svjesna da ovo više nije socijalni, nego ekonomski moment. socijalni momenti su jako osjetljiva stvar i tu ne bi trebalo dvojiti, no ekonomski moment/aspekt koji je posredno srž svega, prikriven je socijalnim parolama: gdje ću ja? na cestu? hoću otkupiti stan kao i</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet Izmjena i dopuna Zakona o najmu stanova</p>

<p>drugil! hoću svoj dom! 10. stoga je jedini pravedan i zakonit pristup: a) povrat vlasnicima njihovih stanova (privatno vlasništvo je postulat civilizacije!) b) zbrinjavanje onih koji doista su socijalno ugroženi nekretninama u vlasništvu RH i to u roku od jedne godine od donošenja zakona. modus otkupa ili najamnine je predmet koji vlasnike ne dotiče više. c) oni koji imaju IKAKVU nekretninu (hotel, klet, apartman ili bilo kakvu imovinu u ZK) sa udjelom većim od 10% (jer 10% ili manje omogućuje razvrgnuće vlasništva isplatom pa je to realno nezgodno, iako i tih 10% može biti 1000m2) država ne bi trebala zbrinjavati, nego im dati rok iseljenja DO jedne godine iz sadašnjih stanova, a svoje imovinske probleme neka rješavaju sami, a ne vlasnici stanova u kojima se nalaze, ili RH. u protivnom dolazimo do apsurdna: zaštićeni stanari će plaćati porez na imovinu iako imaju hotele, apartmane, vikendice, zemljišta, a neki vlasnici će plaćati isto tako porez na imovinu još k tome i podstanarstvo. podređenih rješenja a da su pravedna, civilizacijska i socijalno orijentirana - NEMA! u svrhu pravednog rješenja smatram da vlasnici mogu popustiti (pristati na kompromis) i sačekati godinu dana da uđu u posjed svojih stanova uz odmah startanu tržišnu najamninu. društvo, razmislite o predloženom, jer u protivnom će vlasnici ustati tužbom i tražiti zadovoljštinu na višim instancama, stanarima se neće dati tuđi stanovi, neće biti nacionalizacije i sl. ako ne želite revoluciju, riješite to SADA.</p>	
<p>Domagoj Barać PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA @Paulina Malenica Paulina, opet Vi sa apsolutnim nepoznavanjem pravne terminologije i prava, a samim time i procjene svojeg statusa. Moram priznati da ste mi u ovoj magli zaštićenih najmoprimaca čak i simpatični s obzirom na Vaše pisanije. Kakvo izvanknjižno vlasništvo, kakvi bakračići? Očito Vama, kao i svim drugim zaštićenim najmoprimcima nije jasno o čemu se ovdje radi. Nitko Vam ne može prenijeti prava veća nego što ima, pa tako ni tuđe vlasništvo. Knjižno ili izvanknjižno. A što se tiče funkcionalnog organiziranja vlasnika i solidarne pomoći i koordinacije, to je sve što nam preostaje uz paralelnu tužbu RH. Bolje Vam je svašta jesti, nego svašta pisati. Sami sebe ukopavate. Citiram: "Ponavljam: ja nisam nista gradila i nadogradjivala u stanu "Ane Anić"vec u svom stanu koji je pripadao "Uzoru" i tadašnjoj RH." Dakle, imali ste SVOJ stan. Imali ste SVOJ stan i STANARSKO PRAVO? To prema ZONS sa zaštićenim najmoprimcima ne ide. Trebalo bi pokrenuti postupakprotiv Vas za naknadu stjecanja bez osnove i koječega drugoga. Nažalost, zastara Vam ide u prilog, ali ste eklatantan uzor. Barem nešto...</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet Izmjena i dopuna Zakona o najmu stanova</p>
<p>Ksenija Peroković PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA MINISTARSTVO ZAŠTITE OKOLIŠA, PROSTORNOG UREĐENJA I GRADITELJSTVA Nr/MINISTRU LOVRO KUŠČEVIĆ, dipl.iur. REPUBLIKE AUSTRIJE 25 10000 ZAGREB iskaz.najam@mgipu.hr Katarina Peroković – zaštićeni najmoprimac u privatnoj kući Radićeva 40 10000 Zagreb 099/8570028 U POVODU JAVNE RASPRAVE - Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o najmu stanova - Poštovani gospodine ministre Lovro Kušćević, Slijedom JAVNE RASPRAVE u vezi NACRTA PRIJEDLOGA ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA O NAJMU STANOVA, a kojeg je MGIPU izradilo u STUDENOM 2013.g., a u kojem se navodi da će se postojeći zakon DORADITI; citat:...”Nacrt prijedloga Zakona o izmjenama i dopunama o najmu stanova doraden je prema primjedbama i prijedlozima pristiglim tijekom javne rasprave i prije</p>	<p>Primljeno na znanje Primljeno na znanje</p>

upućivanja u vladinu i saborsku proceduru javno će se objavom na ovim stranicama dati na uvid svoj zainteresiranoj javnosti...".

Međutim, umjesto objave DORAĐENOG NACRTA na WEB stranici MGIPU objavljen je ISKAZ o procjeni učinka, kao i TEZA iz koje nije razvidno KAKO? i NAČIN? RJEŠAVANJA problematike, a kako je bilo objavljeno u prvoj verziji NACRTA. Dakle, zanima me sljedeće:

1.Što je u Nacrtu DORAĐENO I IZMIJENJENO? 2.Na stranici 5.PRIJEDLOGA NACRTA IZ 2013.g. (odjeljak 4) kaže se citiram: "... S obzirom na gospodarsku situaciju, a posebno na strašnu dob zaštićenih najmoprimaca pretpostavlja se da neće biti više od 25% najmoprimaca koji će se odlučiti na kupnju stana i kreditno zaduženje, odnosno 600 zaštićenih najmoprimaca će kupiti stan. Ostalih 2.000 zaštićenih najmoprimaca rješavalo bi se putem odgovarajućih zamjenskih stanova...". Na kojih 600 zaštićenih najmoprimaca se odnosi ta brojka, a budući da ne posjedujem niti jednu drugu nekretninu na teritoriju RH i EU osim stana sa zaštićenom najamninom? 3. Stan u kojem sad živim (45 godina) pošteno sam zaradila, u bivšoj državi SFRJ izdvajajući u stambeni fond iz svog poštenog rada (moj svekar je radio 45 godina, muž 35, moj kćerka 10 i ja 35 godina). Sada gospodine ministre Kušćević zbrojite kolika su to izdvajanja u stambeni fond od kojeg ja nisam dobila niti u vrijednosti jedne lipe, niti za održavanje „tuđeg stana“, jer smo bili izjednačeni u stanarskim pravima imali smo trajno riješeno stambeno pitanje i nije došlo u obzir da mi poduzeće u kojem radim omogući stan. Dalje, vlasnica stana u kojem danas stanujem, po završetku studija otišla je raditi u Švicarsku gdje živi i danas, i nikad u ovoj zemlji nije izdvojila niti jednu kunu u bilo kakve svrhe, a najmanje u stambeni fond. U pretvorbi, kada je bio otkup društvenih stanova, otkupila je stan svojih pokojnih roditelja (Zelengorska 2. općina Trnje, Zagreb) u kojem živi njezina nećakinja, čiji je otac, a brat moje vlasnice po zanimanju JNA oficir, koji je od bivše države SFRJ dobio četverosobni stan u naselju Cvijete Zuzorić 32., u Zagrebu, koji je također otkupio. Doselila sam u ovaj stan 01.12.1969.g., (nad kojim sam stekla stanarsko pravo u SFRJ, kao i presudu Općinskog suda u Zgrebu RH koji je presudio: ..."Zamjenjuje se Ugovor o najmu stana sa zaštićenom najamninom slijedećeg sadržaja..." i odluka je pravomoćna i ovršna), a moja vlasnica koja i dalje živi u Švicarskoj bez djece, a kupila je neuseljivu kuće za 10% od stvarne cijene 1975g. i od tad konstantno traju tužbe, prijetnje, zastrašivanja i optužbe da nemam pravo stanovati u njezinoj kući, (mogu priložiti dokumentaciju). Također (od 1969.g.) uredno plaćam stanarinu (prema visini cijene koju određuje država), komunalije za vodoopskrbu i odvodnju, odvoz smeća, struju. Ja u predmetnom stanu za koji sam bivšem vlasniku 1969.g. na konto adaptacije isplatila 50 000 tadašnjih dinara da se uvedu struja, voda, izolacija, prezidi, kompletna stolarija, podovi i dr., a od sadašnjeg 10%-nog prekupca NE MOGU: 1.Grijati (dimnjak je ograđen). 2.Poštaru ne smijem dati kopiju ključeva ulaznih vrata zgrade. 3.Ne smijem se koristiti dvorišnim izlazom na Tkalčićevu. 4.Ne smijem saditi cvijeće i dirati njihovu zemlju. 5.Ne smijem obavljati nikakvu djelatnost(obrt i sl.). Slijedom navedenog zanima me da li postoji mogućnost povrata uloženi sredstava za adaptaciju kao i izdvajanja od za stambenu izgradnju iz plaće u bivšoj SFRJ? 4. Da li postoji mogućnost da prekupci koji su u bivšoj SFRJ dobili 2 stana i imaju u vlasništvu kuću sa zaštićenim najmoprimcima, a za koji sam izdvajala iz plaće vrata državne stanove? Katarina Peroković Radićeva 40 10 000 Zagreb 099/8570028

Ksenija Peroković

PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O

Primljeno na znanje

Primljeno na znanje - komentar se

<p>NAJMU STANOVA Silvija Peroković MINISTARSTVO ZAŠTITE OKOLIŠA, PROSTONOG UREĐANJA I GRADITELJSTVA Ministru Lovro Kušćević, dipl.iur. Republike Austrije 25 10000 Zageb SILVIJA PEROKOVIĆ, zaštićeni najmoprimac, član domaćinstva Poštovani! Upućujem Vam situaciju kojima je većina poznata na svom konkretnom slučaju zaštićenog najmoprimca u privatnoj kući. Naime, svi zaposleni u bivšoj državi SFRJ do 1990.g. svakog radnog mjeseca u godini dobivali su svoju plaću na temelju Platne liste (prema tadašnjem Zakonu) koja je bila obrazac za sve zaposlene na svim poslovima u kome je navedeno pored stručne spreme (NKV, KV, SSS, VŠS, VSS), koeficijenta stručnosti za određenu spremu, složenost posla, broj radnih sati itd. i izdvajanje iz plaće za doprinose izražene u postocima za: zdravstveni sustav, školsvo, kulstvo, sustav stambenog zbrinjavanja, dječji doplatak itd. Na taj način obračunavala se svakom zaposlenom njegova zarađena plaća. Vlasnica kuće u kojoj se nalazi stan u kojem živim cijeli svoj radni vijek provela je u Švicarskoj, nije izdvajala na taj način, odnosno ništa, a ima nekoliko nekretnina na području RH. Uz to naslijedila je državni stan od roditelja koji je otkupila (Zelengorska ul. 10000 Zagreb), (nema djece), a njezin brat oficir JNA četverosobni stan za sebe svoju djecu i suprugu. Moji roditelji (i ja zajedno izdvajali smo u fondove 70 godina) 1969.g. s tadašnjim vlasnikom kuće sklopili su Ugovor o stanovanju (što je potvrdila Općina centar Zagreb, Ugovorom o stanovanju, i na temelju toga naše stanarsko pravo bilo je izjednačeno s pravom onih ljudi koji su za sebe i svoje ukućane (veličina stana dobivala se prema broju ukućana: majka, otac, sin, kćerka, pastorci itd.) dobili odgovarajući društveni stan preko svojih radnih organizacija. Nakon 7 godina (od 1969.g. kada smo moj otac, majka, sestra i ja stekli na taj način stanarsko pravo koje je prema Zakonu bilo izjednačeno sa stanarskim pravom koje su ostali građani stjecali putem natječaja u svojim radnim organizacijama), tj. do 1975.g. u mjesecu prosincu, sadašnja, nova vlasnica kupuje istu kuću po znatno nižoj cijeni od tržišne za 10%, jer je kuća bila neuseljiva, tj. u kući je tada stanovalo nekoliko obitelji koje su također imale stanarsko pravo. Od tada nova vlasnica pokreće stalne parnice pri Općinskom sudu kako bi nas iselila iz stana. Međutim, i sud za vijeme SFRJ, a ni nadležan Sud RH (prvostepena i drugostepena Presuda) donose Rješenje u kojem se navodi da se odbija tužba tužiteljice, tj. vlasnice kuće. Zadnji sud pokrenut 2015.g. i 2016.g., dvije parnice pri Općinskom sudu Zagreb, donosi Rješenje u kojem se odbija zahtjev vlasnice za iseljenjem moje obitelji i mene iz stana koji se nalazi u prizemlju kuće. Citiram sudsku presudu Općinskog suda Zagreb od 28.04.2016.g.: "...tužiteljica kontinuirano pokreće sudske parnice koje su u konačnici ništavne..." Molim Vas lijepo, da se ovo razmotri pri rješavanju pitanja zaštićenih najmoprimaca pri Vašem Ministarstvu. Uz pozdrav, Silvija Peroković prizemlju kuće</p>	<p>odnosi na posebne propise, a ne na predmet izmjena i dopuna zakona</p>
<p>Danijela Marić PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA Nina - NEMA otkupa naših stanova ukoliko ga vlasnik ne odluči sam prodati a naručito ne po državnom dekretu niti nikakvih zamjenskih stanova ukoliko drugačije sam vlasnik svojom voljom ne odluči. Pobrinite se za svoje stanove, ovi u kojima sada živite NISU VAŠI i ne radite nikakve planove s njima. To zaboravite!</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet Izmjena i dopuna Zakona o najmu stanova</p>
<p>Danijela Marić PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA Evo javili su se i splitski 150m2+ IDEMO NA SVE ILI NIŠTA!</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet Izmjena i dopuna Zakona o najmu stanova</p>

<p>Danijela Marić PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA Inače dotična odvjetnica savjetovala je jednog svog klijenta koji je imao hipoteku na kući u kojoj živi a poradi podizanja kredita u vremena kada su svi mislili da mogu biti veliki manageri (cca 1998), kredita s kamtom 20% a kojem je banka ponudila da problem neplaćanja kredita riješe s poslovnim prostorom u prizemlju a da njemu ostane stambeni prostor. Dotična mu je savjetovala da nikako ne pristaje na taj deal s bankom već da treba tužiti banku i da će sve bit ok, nema nikakvih problema. Kredit će se brisati. Danas živi u jednoj sobici u istoj kući ali na milost vlasnika koji ju je kupio na dražbi - i nema stanarsko pravo. Stoga bez brige - skroz mi je drago da je gđa odvjetnica jer ona sigurno zna što radi</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet Izmjena i dopuna Zakona o najmu stanova</p>
<p>Danijela Marić PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA ZAŠTIČENI STANAR MALENICA: To je nedopustivo razmisljanje! Nismo nas par tisuća krivi sto nas je bivša Jugoslavija debelo zakinula pa nam dala vanknjizno vlasništvo i time nas riješila kao stambeno zbrinute. _____ :) :) :) :)</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet Izmjena i dopuna Zakona o najmu stanova</p>
<p>Danijela Marić PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA ZAŠTIČENI STANAR MALENICA: PART II Ljudi su posteno svojim radom i odricanjem dobili te stanove po svim zakonima. Molim Vas da razmislite o smislu poticane stanogradnje u našem slučaju _____ :) :) :)</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet Izmjena i dopuna Zakona o najmu stanova</p>
<p>Danijela Marić PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA ZAŠTIČENI STANAR MALENICA: PART III Ponavljam: ja nisam nista gradila i nadogradjivala u stanu "Ane Anic" već u svom stanu koji je pripadao "Uzoru" i tadasnjoj RH. _____ e ovo već prestaje biti smiješno</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet Izmjena i dopuna Zakona o najmu stanova</p>
<p>Danijela Marić PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA Paulina draga - da ja imam koji stan viška ja bi vam ga poklonila i to od srca. Vi to stvarno zaslužujete. Ali nažalost nemam - za sada I nek sve ide k vragu evo vam jedan lajk - ovaj drugi je od mene glavom i bradom samo da znate vaš je prvi a moj drugi (mislim da nebi na kraju rekli da su oba vaša čisto da smo na čistu)</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet Izmjena i dopuna Zakona o najmu stanova</p>
<p>Danijela Marić PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA Poštovani Plamenko, ja znam da VI sami NE VJERUJETE U TO ŠTO PIŠETE! Ali pišete jer vam je tako lakše jer vam se ne ide ča iz centra grada i iz stana od 100m2+ za 100 kn mjesečno - tako je lakše! Kroz svoju karijeru, a imali ste uspješnu karijeru i dobar ste čovjek, vi ste itekako mogli sebi kupiti nekretninu i biti mirni. Nemojte se ponižavati sebe i svoje dostojanstvo prodavati i dovoditi u pitanje svoj osobni integritet, inteligenciju za nešto što i sami znate da ne stoji. Vi možete i bolje od toga puno puno bolje. Sačuvajte to malo dostojanstva što vam je ostalo, kupite si stan i živite ka čovik a ne podrivajte neuke ljude da i dalje žele ono što nije i neće biti njihovo NIKADA. Plamenko - ovo vama ne treba!</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet Izmjena i dopuna Zakona o najmu stanova</p>
<p>Danijela Marić PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet</p>

<p>NAJMU STANOVA I na kraju krajeva stanari ZAR VAM NIJE BILO ČUDNO DA VAM DRŽAVA U OVIH 26 GODINA NIKADA OTKUP NIJE NITI UZELA U OBZIR KAO MOGUĆE RJEŠENJE VEĆ VAS JE PROGLASILA NAJMOPRIMICMA? DALI STE SE UOPĆE IKADA ZAPITALI ZAŠTO? ALI NE SMATRATE DA JE BILO IKAKO MOGUĆE TAJ PROBLEM RIJEŠITI NA TAJ NAČIN DA SE TO VEĆ NEBI BILO UČINILO DO SADA? Eto ako mi netko može odgovoriti bila bi mu zahvalna , čisto da znam, interesira me I zar vam nije dovoljan argumnet to što je i u ovom, ovako nakardnom prijedlogu, predviđeno da je s onima koji imaju stanarsko pravo sada - ustvari završena priča. nema više naslijeđivanja na sljedeće generacije Ali vam to nije dovoljan pokazatelj gdje ovo vodi?? i da nikakvog otkupa neće biti. ja jednostavno ne mogu razumit kako vi to ne vidite.</p>	Izmjena i dopuna Zakona o najmu stanova
<p>Danijela Marić PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA Zakonodavac je sve učinio da stanari ovi koji su sada nositelji prava to ostanu do kraja života i života bračnog partnera(!). I to su podaci kojima se ministarstvo kod ovog prijedloga vodilo. Ono što smo mi dobili, za sada i ovim prijedlogom jest da se to pravo (u slučaju da nema nikakvih makinacija a koje su itekako moguće) više ne prenosi na sljedeće generacije. Kada se broj, prirodnim putem, svede na politici prihvatljiv onda će ih staviti u državne stanove po potpuno istom obrascu - i tu se rješavaju ostatak , zaštićeni do kraja života ali bez prijenosa na sljedeću generaciju . Također ta nesretna najamnina i njen iznos te tempo rasta: dosta je uzeti podatke o godinama starosti nositelja i vidjet ćete da će se za 5 godina (za kada je predviđena puna najmnina te krajnji rok za potpisivanje tog famoznog Ugovora) ovaj broj od 3000 stanova past ako ne i za pola. To je i bila misao vodilja Zakonodvca. A što se tiče ostalih najmodavaca koji su u SLOBODNOM režimu za razliku od nas - jednostavno će potpisivati Ugovore s rokom trajanja. Pa zar nije u prijedlogu predviđeno da se stanaru koji ima imovinu na dan stupanja na snagu ovog Zakona oduzima pravo - a to što će sve što imaju prebaciti na djecu nikome ništa. I to je još jedan dokaz ovoj mojoj tezi! Jer u suprotnom pola bi ih izletilo vanka odmah! I zato će naši stanari u konačnici jako loše proć (doduše ne mislim ni da ćemo mi puno bolje) jer ne žele shvatiti što je cilj već su se uhvatili otkupa ko pijan plota. Na kraju će ostati bez svega. I dok god oni budu tupili po nemogućem otkupu državna administrarcija će mirno provoditi svoj naum - jer imaju jake argumente za odbijanje takvog prijedloga. E da su naši stanari malo pametniji onda bi se i oni zalagali da se nama vrata stanove a njima osigura neki model za pronalaženje novog stana i u tom pravcu vršili pritisak - i kako to onda odbiti s kojim argumentom ako smo svi zato?</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet Izmjena i dopuna Zakona o najmu stanova</p>
<p>Danijela Marić PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA Ovo dolje navedeno važi za ove 30 - 60m2 Ovi od preko 100m2 na skupim lokacijama oni idu na sve ili ništa! Njih za razliku od prve grupe, ne interesiraju ti stanovi za živjeti u njima ili iz nekih sentimentatlnih razloga tipa toj je moj dom, mi smo se tu rodili i ostale gluposti. Oni idu na sve ili ništa da bi te stanove prodali - s prvom polovicom love kupuju stan manji, jeftiniji za održavanje, noviji, garaža i grijanje i sve ostale a drugu polovicu na banku i HASTA la Vista bejbe! Nisu se oznojili za ih zaraditi.</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet Izmjena i dopuna Zakona o najmu stanova</p>
<p>Danijela Marić PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet</p>

<p>NAJMU STANOVA I da kako mi je to promaklo: kada budu svoju imovinu prebacivali na djecu - a hoće jer je imaju - automatski toj njihovoj djeci koja još uvijek žive po tim stanovima anulira pravo da traže bilo što već u tom stanu. Lukavo, mada i ovdje ima prostora za makinacije</p>	<p>Izmjena i dopuna Zakona o najmu stanova</p>
<p>Danijela Marić PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA Pa čujte da su komunijare završile posao kako treba onda naši stanari danas nebi imali ovaj problem imali bi stan ali ne i nas da ih "maltretiramo". ali i oni su bili šlamapvi i eto nas tu gdje jesmo želimo svoje stanove i to je to!</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet Izmjena i dopuna Zakona o najmu stanova</p>
<p>Danijela Marić PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA Velika jagma za tuđim se stvorila. To nikada nije dobro završilo - već iz iskustva to znamo a kad odvjetnici, mr.sc i ini, "intelektualci" u tome sudjeluju, znajući dobro da ono što propagiraju nije niti dobro niti pravedno onda mi kao društvo imamo VELIKI problem. VELIKI PROBLEM. Jer tko će tad ovaj neuki narod urazumiti? Zaista veliki problem, jer da se trsi netko kome je čača radio u šver i sirotinja bio sirotinja ostao to još i mogu razumit. Ali kada se za tuđim pojagmi "intelektualna elita" e onda je to nešto drugo. To daje jednu drugu dimenziju i onda ta "elita" intelektualna unajmi advokate (novac nije problem) i onda oni pišu, pozivaju se na protokole, rezolucije itd... IPAK SU BILI U PRAVU KAD SU REKLI DA DRŽAVOM VLADA JOŠ UVIJEK KOMUNISTIČKA MAFIJA ZAOGRNJENA HRVATSKOM ZASTAVOM! A cijela poanta jest kako ne izaći iz tuđih 150m2 na Ilici u Zagrebu koji mjesečno koštaju 150 kuna. Jadno i kukavno.</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet Izmjena i dopuna Zakona o najmu stanova</p>
<p>Danijela Marić PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA Hrvatska ima jednu određenu interesnu grupu ljudi koji se nazivaju zaštićenim najmoprimicima, a oni zazivaju NOVU NACIONALIZACIJU, i u tome ih zdušno pomažu odvjetnici, mr.sc i ina ekipa iz Ilice s stanovima 150m2 i više, predvođeni svojim vlastitim i privatnim interesima a ministarstvo im u tome nažalost ne odmaže. O ovome treba obavijestiti strane medije i sve potencijalne investitore u HR te one koji planiraju kupovati nekretnine. Ovdje je na djelu jedna vrlo prljava kampanja nepriznavanja privatnog vlasništva u korist druge privatne osobe. Ministre Kuševiću - nemojte da vaše izjave i izjave vaše stranke o osudi komunističkog režima i njihovih metoda ostanu samo na riječima. Ovo je prvi test i ukoliko ga položite poslati ćete jasnu poruku da doista radite ono što govorite i da zapravo osuđujete komunistički režim i da to nisu samo izborne parole. MINISTRE - IZA BRDA VAM SE VALJA NOVA NACIONALIZACIJA i provjerite tko su ljudi koji pišu i predlažu ovakve Zakone jer ovaj put NO PASARAN! Također se obvezujem napisati jedan e-mail našim europarlamentaricma, premijeru Orškoviću, a posebno Tomislavu Karamarku, Miljanu Brkiću, Željku Reinerui svim ostalim koji su itekako bili glasni u vezi s osudom komunističkih metoda discipliniranja. Da nebi zaboravila i predsjednicu ću upozoriti na traženje dijela građana ove zemlje na NOVU NACIONALIZACIJU - ipak je ona deložirala Broza s Pantovčeka i on je imao stanarsko pravo :=) pa je uspjela</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet Izmjena i dopuna Zakona o najmu stanova</p>
<p>Danijela Marić PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA I još jednom ću apelirati na stanare: nemojte da vas zavaravaju</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet Izmjena i dopuna Zakona o najmu stanova</p>

<p>razni elitni odvjetnici, titule i udruge s općunomoćenicima - radi se naime o ljudima koji će doista pokušati sve da se dočepaju 150M2+ na Ilicu u Zagrebu ali to im neće uspjeti i oni to dobro znaju. Međutim vjerujte mi svi ti isti će se preseliti u državne stanove usudim se reći iste stanove - jer oni imaju veza jer oni znaju što rade i oni neće ostati na ulici niti će dizati kredite a i dalje će živjeti u Ilici možda samo na nekom drugom broju i o državnom teretu. I neće ih biti pretjerano briga za vas - to su vam oni koji pišu pritužbe a imaju zakazane sastanke u svim institucijama koje imaju neku državnu imovinu (oni ne čekaju u redu za nigdje). Budite pametni i ne nasjedajte na priče da će vam upravo oni riješiti problem i da se bore i za vas. NE, ONI SE BORE ZA SEBE I UOPĆE SE NE BRINEM DA SE NEĆE IZBORITI, a vi nemojte biti naivni misleći da će rješavajući svoj , riješiti i vaš problem jer NEĆE. Oni si samo postavljaju dobru stratu poziciju za neko novo stanarsko pravo ali njihovo osobno a ne vaše. Tražite od države da vam riješi ovaj problem da vas pod nekim uvjetima zbrine pa makar to bilo i na periferiji - bolje i tako nego ovako. I ne borite se PROTIV nas vlasnika (u dubini svoga bića sigurno znate da to nama pripada) već se borite ZA to da riješite trajno svoj problem, tražite način s državom da se ova priča zatvori i za vas i za nas. Jer otkupa naših stanova NEMA - te udruge i ti ljudi koji vam to govore , nisu dobronamjerni prema vama.Ovo može trajati još godinu dvije ili pet - ali na koncu vi ćete morati napustiti te stanove.</p>	
<p>Danijela Marić PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA Također neka ministarstvo provjeri ili neka stanari dostave potvrdu oni i njihova uža obitelj djeca i izvanbarčni partner dokažu da nikada nisu nikakvo nasljedstvo i imovinu na svoje ime. Ukoliko jesu odmah im ukiniti uzurpaciju tuđeg bez ikakvog odlaganja. Vjerujem da bi se s ovom provjerom riješilo barem 40% ovakvih slučajeva. Nek im se vide prihodi koje imaju i koje su ostavili u zadnjih 26 godina? Čitava obitelj a ne samo nositelj? Danas ljudi s plaćom od 3000 kuna plaćaju podstanarstvo i to pola plaće daju za to - pa ne kmeče da će postati socijalni slučajevi.</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet izmjena i dopuna Zakona</p>
<p>Danijela Marić PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA da nadodam: i dali imaju uštedevinu, auta (konkretno znam čovjeka koji živi u 90m2 u centru grada vozi mercedes A klase i govori da će postati socijalni slučaj) dakle dali imaju ili nemaju sve ono što ne treba imati ako se nazivate socijalnim slučajem odnosno sve što morate ispuniti da bi dobili socijalnu naknadu. Netko od stanara može imati hrpu eura na banci - kako mi to možemo znati??? Eto lijepo neka gospoda i njihova uža obitelj dokažu da nemaju uštedevine da nisu imali ni prodali nikakve nekretnine -pokažu svoje imovinske kartice (kao i političari) pa ćemo vidjeti koliko će ih ostati. Sve to treba ispitati. Samo izračunajte s prosječnom plaćom u zadnjih 26 godina koliko su ljudi koji su KUPILI STAN na kredit platiti e to su naši stanari uštedjeli zato se i mogu voziti u mercedese A klase (referiram se na konkretan slučaj a ne na sve stanare)</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet izmjena i dopuna Zakona</p>
<p>Danijela Marić PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA Čitavi ovaj prijedlog izmjena Zakona ustvari ne rješava ništa- niti situaciju nas vlasnika niti stanara. I dalje ostaje situacija da mi vlasnici ne dobivamo pravo na slobodno raspolaganje nekretninom koja nam po svim pravima pripada - a to bi trebao biti cilj ovog</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet izmjena i dopuna zakona</p>

<p>Zakona i to čekamo ni manje ni više nego 26 godina. Mene osobno ne interesira nikakva najamnina i nikakav stanar, (ukoliko ikada dođem u mogućnosti da uopće uđem u taj stan ili kojom srećom da budem raspolagala s njim NIKADA NIKAKAV NAJMODAVAC VIŠE NEĆE KROČITI NOGOM U TAJ STAN) – ja želim slobodno raspolagati nekretninom koja je moja i moje obitelji, jer me to pripada po svim Zakonima. Moje pravo je da u tom stanu nitko ne živi ako ja to ne želim. I nikome za to ne moram polagati račune ili osiguravati zamjenski smještaj. Moja obitelj je taj stan kupila novcem nikome ga nije otela niti ukrala – kao što je to nama učinjeno. Dio koji govori o mogućostima iseljenja je smiješan- u najmanju ruku - dakle ja mogu iseliti stanara ako mu opet ja osobno pronađem novi stan gdje će biti zaštićeni stanar?? Zar to nije malo smiješno?? Tko je toliko glup da primi takvog stanara ??? ili da mu kupim stan ??? kako vi to zamišljate ?? Nažalost znam kako: tako da se ovakvi slučajevi ustvari nikada ne riješe, upravo je to osigurač - održavanje Status Quo. Zašto bi mi vlasnici stanova osiguravali zamjenske nekretnine stanarima?? Po kojoj to logici?? Kao da smo mi donjeli zakon po kojem oni u njima mogu živjeti generacijama ?? Pa sada moramo ispaštati. Mi koji smo ustvari platili ceh i onog sistema ali izgleda i ovog današnjeg opet moramo ispaštati. Kao da smo mi za to krivi. Umjesto da nas je država obeštetila za izgubljenu dobit od nekretnina i vratila nam nekretnine mi moramo tražiti stanove za zaštićene stanare i osigurati im uvijete najma na neodređeno vrijeme?? O čemu mi pričamo??? Ovo je sve skupa toliko smiješno da je čak i pomalo patetično. Gospodine ministre učinite jedinu pravednu stvar i po tome će vas pamtiti: vratite ljudima oduzetu imovinu taj posljednju relikv prošliosti. Stanari znaju da žive u tuđim kućama i neka pronađu načina da snađu. Žalopjka kako će postati socijalni slučajevi je isto jadna, o tome vam osobno mogu svjedočiti - jadni su oni koji su robovi banaka i plaćaju kredite u švicarcima sljedećih 20 godina i žive u 50m2. Sutra kada se dogodi da više kredit ne mogu plaćati a banka bude deložirala - svi ćete okretati glavu i govoriti da smo si sami krivi. I vi od mene tražite da osigram zamjensku nekretninu?? SRAMOTA</p>	
<p>Danijela Marić PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA Također da nadodam gospodo iz Ministarstva i Sabora te predlagatelj ovakvog Zakona ako vam je toliko stalo da stanari dobiju stan da ih štite na sve moguće načine a nas sprječavate da raspolažemo svojom imovinom, predlažem vam da svi koji ćete glasati za ovakav Zakon uzemete jednog takvog stanara u stanove koje imate za iznajmljivanje i da mu date mu ugovor na neodređeno vrijeme a da kad ga budete htjeli iseliti u Zakonu vam stoji odredba da mu morate osigurati novi stan jer u suprotnom do svoga nećete moći doći niti ući u njega desetina godina - pa da vidimo onda kojom će se brzinom vraćati oteta imovina.</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet izmjena i dopuna zakona</p>
<p>Danijela Marić PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA svi vlasnici stanova s stanarima - uključite se u raspravu i zahtjevajmo da nam vrate ono što je naše bez kompromisa. Imali smo kompromis 26 godina čekajući da država riješi ovaj problem - ali očito nam se sprema jedan samo malo našminkani zakon koji nam opet i iznova ne garantira slobodno raspolaganje nekretninom u vlasništvu. Ako se ovaj Zakon ovakav donese - nikada nećemo riješiti ovaj problem - tada će biti gotovo. Od kuda uopće pravo ikoje države i službenika da vam brane raspolaganje imovinom. MINISTRE BUDITE HRABRI I DONESITE JEDINI PRAVEDNI</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet izmjena i dopuna zakona</p>

<p>ZAKON I VRATITE IMOVINU VLASNICIMA ZAHTJEVAJMO POVRAT SVOJE IMOVINE ! ZAR ĆEMO KAO I DO SADA PLAĆATI ODRŽAVANJE STANA, KOMUNALNU NAKNADU I OSTALE TROŠKOVE - DANAS SUTRA POREZ NA NEKRETNINE???? A DA NIKADA U STAN NISMO UŠLI, JA OSOBNO NEZNAM NITI KAKO IZGLEDA A VLASNIK SAM.</p>	
<p>Danijela Marić PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA Ja i moja obitelj vam dajemo potpunu podršku i mi ćemo s svoje strane i onoliko koliko nam okolnosti dozvoljavaju - učiniti sve da ova sprdnja od Zakona i tretman privatnog vlasništva u RH izađe na vidjelo. Jer ni mi nemamo što izgubiti!</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet izmjena i dopuna Zakona</p>
<p>Danijela Marić PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA Točno tako- mene kao vlasnika stana država natjerava da potpišem jedan pravni dokument koji ja ne želim potpisati i neću - ali što mi to vrijedi kada će ga sud potpisati umjesto mene. To je nešto strašno, kakva smo mi to država i kakvi su to zakoni u 21 stoljeću i u EU???? To je doista nečuveno i normalnom čovjeku nerazumljivo. Prihvaćam da smo živjeli u diktaturi ali ovih 26 takozvane demokracije, slobodnog tržišta i svih ostalih nažalost fraza kojima se volimo kititi - e to ne mogu razumijeti nikako. I sredinom 80 je bivša država umjesto mog oca potpisala stanarsko pravo i to će se isto izgleda dogoditi za 5 godina - ISTO! Rade se ponovno iste stvari zbog kojih smo se i borili da dobijemo državu i da to ispravimo I tko god može nek bježi glavom bez obzira iz ove nepravedne i nepoštene tzv.države koja pod krinkom socijalne osjetljivosti ponavlja jednu od najvećih nepravdi bivše države - otimačina onoga što je netko zaradio, osiromašivanje ljudi koji su radili i stekli nešto u svom životu radom i poštenjem a ne o životom na tuđoj grbači. Što sada treba : dali će ova država sutra donjeti Zakone po kojima će sud potpisivati umjesto ljudi sve što smatra da treba tako i bez obzira na volju čovjeka ??? Dali će sutra sud umjesto mene potpisati kupoprodajni ugovor jer ja ne želim nešto prodati nekoj privatnoj osobi???</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet izmjena i dopuna Zakona</p>
<p>Danijela Marić PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA I u ostalom: što radite budale od nas ?? naređujete nam potpišite ugovor i to pazi! na neodređeno vrijeme (tko to danas išta dobiva na neodređeno vrijeme ja takav ugovor nikada u životu nisam vidjela niti potpisala) i ukoliko ne - mi ćemo ga potpisati umjesto vas. NA ŠTO TO LIČI, DALI SE VI SPRDATE S NAMA ILI NAS SMATRATE BUDALAMA PRVE KATEGORIJE?? AKO VEĆ IMATE HRABROSTI TAKVU SULUDU STVAR U 21 STOLJEĆU PRETOČITI PONOVRNO U ZAKON ONDA SE NEMOJTE SKRIVATI IZA OVAKVIH NAKARADNIH ZAKONA I GOVORITI NAM KAKO MI MOŽEMO POTPISTAI UGOVOR (KAO DA IMAMO MOGUĆNOST IZBORA) I KAKO MI MOŽEMO OVO ILI ONO A USTVARI NE MOŽEMO APSOLUTNO NIŠTA - VEĆ IM DAJTE STANOVE A NAS POŠALJITE LIJEPO ONAMO GDJE NAS IONAKO ŠALJU VEĆ 60 GODINA. PA DA VIDIMO ONDA ŠTO ĆE SE DOGODITI I KAKO ĆE EU I SUDOVI STRANJSKI REAGIRATI NA OVU LEGALIZACIJU NACIONALIZACIJE IZ BIVŠEG SISTEMA NE POTPISJUTE NIKAKVE UGOVOR S STANARIMA JER TO JE SIGURAN PUT DA DO SVOGA NIKADA NEĆMO DOČI. JEDNOM KAD POTPIŠETE DAJETE STANARU LEGITIMITET I ON ĆE SE UVIJEK I JOŠ GENERACIJAMA POZIVATI NA TO DA ON</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet izmjena i dopuna Zakona</p>

<p>UREDNO I LEGALNO PLAĆA TRŽIŠNU (MOŠ MISLIT) NAJAMNINU. I NEMOJTE MISLITI DA JE NEĆE PLAĆATI , PA DA ĆETE GA MOĆI IZBACITI - ITEKAKO ĆE PLAĆATI JER IM JE TO JOŠ UVIJEK 100 PUTA JEFTINIJE OD KREDITA. NEMOJMO NA OVO NIKADA PRISTATI TOGA ŠTO VAM SE U OVOM MOMENTU MOŽE ČINITI BOLJE IŠTA NEGO NIŠTA. BOLJE JE NIŠTA NEGO OVO ŠTO NAM SPREMAJU!</p>	
<p>Danijela Marić PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA nisu ni pravo ni pravni nauk - ali PRAVDA JEST na našoj strani a ona je puno jača i od prava i pravnog nauka. Ona nam uvijek vrati duplo za ono kada je ne poštujemo! to tako mora bit</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet izmjena i dopuna Zakona</p>
<p>Danijela Marić PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA A i svim vama stanarima se pomalo čudim kako ustvari tako olako pristajete da vam se niti po ovom zakonu ne rješava problem kojeg evidentno imate i koji će biti sve veći i veći a da vi još niste svjesni da vam sadašnja situacija nije riješenje te se borite nogama i rukama kako ostaviti status quo - misleći da je to rješenje. Institut i poimanje te poštivanje privatnog vlasništva će samo jačati nikako slabiti s dolaskom novih generacija i već sada je vaša situacija za opće poimanje stvari neprihvatljiva od strane svih drugih ljudi koji su svoje nekretnine zaradili i kupili kojima je nepojmljivo da itko može na takav način uzurpirati tuđe vlasništvo a da država tako pasivno to gleda i amenuje nakaradnim zakonima, prebacujući na taj način fokus na vlasnike stanova koji bi po ovome trebali rješavati ono što je bivša nakaradna država učinila a ova sadašnja nije bila u stanju ispraviti u 26 godina. Međutim svi se na vlasti vole busati u prsa kako su oni za Hrvatsku, kako preziru sve totalitarne režime, komunističku vlast a nisu bili u stanju ispraviti jedan od tri najokrutnija instrumenta kojima se bivša država služila. Prva dva ne može ispraviti jer vrijeme i ljude ne možeš vratiti ali ovu otimačnu je imala OBVEZU ISPRAVITI! I TO PRIJE SVEGA OSTALOGA - a ne prebacivati rješavanje ovog problema na žrtve bivše države, ljude koji su bili opljačkani omalovaženi i poniženi. Ugovor o najmu na neodređeno vrijeme će vam malo tko potpisati, puno više neće nego hoće i to je još 5 godina povlačenja po sudovima, troškovima i osobnim nemirom i nesigurnošću. Tražite od države da vam riješi problem trajno i budite sami sa sobom spremni da ćete morati otići iz stanova u kojima sada živite. Ovaj Zakon ni Vama ništa ne rješava osim što vam produžuje agoniju za još 5 godina - a tada će ovakve situacije biti još više neprihvatljive i nećete moći naći uporišta u bilo čemu. Svaki dan se deložira X obitelji iz stanova i kuća zbog nemogućnosti plaćanja kredita - već ih niti ŽIVI ZID ne može popratiti niti ih ima na TV-u - zašto mislite da će ikome bit briga za vas kada budete morali napustiti tuđe stanove! BUDITE PRAVEDNI I BORITE SE NE PROTIV VLASNIKA I NE DA VLASNICI NE DOBIJU ONO ŠTO JE NJIHOVO - VEĆ SUPROTNO - BORITE SE I VI DA SE VLASNICIMA VRATE STANOVI A DA VAMA DRŽAVA POMOGNE RIJEŠITI PROBLEM NA NAČIN DA VEĆ JEDNOM IMATE SVOJ KROV NAD GLAVOM I DA MOŽETE BITI SVOJ NA SVOME A NE SVOJ NA TUĐEM. BOLJE 50M2 U MIRU NEGO NA OVAJ NAČIN 150M2.</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet izmjena i dopuna Zakona</p>
<p>Danijela Marić PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA Predlažem Ministarstvu da se ne koncentrira toliko na najamninu već da se koncentrira na način kako ljudima vratiti ono što je</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet izmjena i dopuna Zakona</p>

<p>njihovo jer to je jedini način da se sve ovo jednom zauvijek završi. I to treba biti platforma na kojoj će se onda predlagati Zakon. Treba ispitati imovinsko stanje stanara , ne smije se ozakoniti nelegalna najamnina koju ja ne prihvaćam jer ja to nikada neću potpisati stanaru NIKADA jer on nije tu mojom voljom JA NE ŽELIM NIKAKVU NAJAMNINU JA ŽELIM ONO ŠTO JE MOJE- pa koliko visoka ona bila i da se nama vlasnici s tim začepi usta. A da stanari mogu imati vikendice, auta, novac na banci i živjeti u tuđoj kući i pozivati da oni plaćaju tržišnu najamninu. To je zamka ovog Zakona, dobit ćemo nekakvu crkavicu i stanari će govoriti ja plaćam najamninu i što sad hoćeš - to nas čeka To treba spriječiti pod svaku cijenu. Nakon što se ispita imovinsko stanje stanara onda treba jasno definirati kriterije kome će država dati zamjenski smještaj a tko se sam mora pobrinuti za svoje. U svakom slučaju vlasnicima vratiti stanove ! Duboko uvjeren da bi se na taj način riješilo barem 40% ovakvih slučajeva ako ne i više!</p>	
<p>Danijela Marić PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA CITAT GĐE: ZNAOR: Država treba zaštititi nas zaštićene najamoprimce koji smo „uklješteni“ i oduzeto nam je stanarsko pravo koji su svi građani Republike Hrvatske imali i primjenjivali za kupnju svog stana a da pri tome im nije bila prepreka imati kuću za odmor. Ako sam zaštićeni najamoprimac čiji vlasnik ne želi prodati stan u kojem živim jer očekuje da će im Država nas iseliti, trebala sam biti socijalni slučaj?. Odnosim se na činjenicu da smo na djedovinu na Brač nadogradili kuću za odmor koju do danas nismo dovršili. Zar i to nisam mogla? Bilo bi bolje da sam se u rodnome mjestu mojeg djeda odmarala u hotelu?. Nijednom nositelju stanarskog prava Republike Hrvatske nije bilo nezakonito stvoriti kuću za odmor izvan svoje općine. _____ dali se ovo gđa. Znaor tuži ministarstvu da nije mogla sagraditi vikendicu na Braču jer je bila zaštićeni stanar??? Jesam li ovo dobro razumjela ili ??? Jeli ovo moguće??? Bože dragi nema nam pomoći . Kakva bahatost! Kao što rekoh: DOBRO ISPITATI IMOVINSKO STANJE STANARA A Vama gđa preporučam da prodate vikendicu i kupite stan. Ja svoj plaćam svaki dan od 06.00 ujutro do 15:00 i praznikom</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet izmjena i dopuna Zakona</p>
<p>Danijela Marić PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA Poštovana gospodo, mnogi nisu dobili stanove od bivše države a izdvajali su u fondove - to je neprihvatljivi argument za ovu situaciju. Jednako kako postoje oni koju su kupovali stanove i nisu izvorni vlasnici, tako postoje i stanari koji su sami vraćali ključeve vlasnicima stanova jer nisu htjeli živjeti u takvim uvjetima. Gospodo draga tko vam kaže da bi vi bili dobili stanove od bivše države??? Puno je ljudi bilo na listama a neki su dobili ali puno više ih nije. 26 godina vi ste potratili na borbu za nešto što nije i nikada neće biti vaše umjesto da ste tu energiju utrošili za rješavanje svoga stambenog pitanja i kao pravi kršćani, moralni i etični ljudi - vratili ljudima ono što im po svim pravima i pravdi pripada. Ponavljam znam ljude koji su to učinili i nikada se nisu zbog toga pokajali već su s svojim životom krenuli dalje i danas mirno spavaju u onome što imaju i što su sami stekli. Vi draga gospodo čitav svoj život živite u strahu, ne možete kupiti nekretninu ne možete naslijediti nekretninu jer ćete izgubiti nešto što ustvari i nije vaše- potražene godine ! Uz dužno poštovanje - mislim da nijedan stan ne vrijedi takvog života i stresa. Jer ne kaže se zaludu da je oteto..... to nikada ništa nije dobro nikome donjelo jer nije pravedno i pošteno!</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet izmjena i dopuna Zakona</p>
<p>Danijela Marić</p>	<p>Odbijen</p>

<p>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA molim objašnjenje administratora zašto mi je obrisan komentar ukoliko se ne radi o grešci??? molim lijepo nisam nikoga vrijeđala dapače - Problem riješen i u mojem je kompjutoru - stoga zanemarite gornji komentat. Zahvaljujem</p>	<p>Komentar se ne odnosi na predmet izmjena i dopuna Zakona</p>
<p>Danijela Marić PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA Točno ste Domagoj Barać opisali moju situaciju s stanom. Skladište, razrušen stan, ne prima preporučenu poštu a susjedi ga vrlo rijetko vide. Dakle izgleda da nisam jedina. Sat od struje je još na njegovu pokojnu mamu koja je umrla sredinom 80-tih - naravno isključen. A on nikada nije tražio da ga se ponovno uključi. Sva pošta se vraća natrag. Podržavam točno i precizno definirane uvjete za otkaz najma i to po hitnom postupku. Nesmije se dogoditi da stanar sruši stan i da se na sudu brani da nema uvijeta za život jer mu ih ja nisam osigurala - pa to je suludo! to normalan čovjek ne može ni shvatit ni prihvatiti. Barem to ako nema političke volje i hrabrosti da se ova priča završi nakon 26 godina na jedini poštenu način i da već jednom raskrstimo s tim. 2000 kuća su obnovili u Gunji u roku od 2 godine (naravno nemam ništa protiv toga dapače to je za svaku pohvalu) a u 26 godina nisu uspjeli riješiti ove stanove. Fali političke volje za takve poteze - a vraćanjem imovine kao zadnjeg relikta komunističke diktature, poslala bi se jedna snažna poruka - poruka da se u HR poštuje privatno vlasništvo i da je ovo uređena i civilizirana država, članica EU.</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet izmjena i dopuna Zakona</p>
<p>Danijela Marić PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA VI DRŽAVNI SLUŽBENICI I DUŽNOSNICI SVI VI SVOJIM IMENOM I PREZIMENOM (I NE SKRIVAJTE SE IZA INSTITUCIJA) - KOJE SMO MI IZABRALI DA OVU DRŽAVU UČINITE PRAVEDNIJOM ZEMLJOM– VI NEMATE PRAVO MENI BRANIT I DA RASPOLAŽEM SVOJOM IMOVINOM - NEMATI NI MORALNI, NI PRAVNI NI LJUDSKI NI NIKAKAV DRUGI ARGUMENT DA MI NANOVO ODUZIMATE VLASNIŠTVO NAD MOJOM DJEDOVINOM A DA NAS U ISTO VRIJEME UVJERAVATE KAKO ĆETE VI PROBLEM RIJEŠITI KAO DA SMO SVI MI BUDALE. RAZLIKA IZMEĐU ODUZIMANJA STANOVA 60-tih I U 2016 JE U PAR STOTINA KUNA NAJAMNINE- SVE DRUGO JE OSTALO ISTO!</p>	<p>Prihvaćen Komentar se ne odnosi na predmet izmjena i dopuna Zakona</p>
<p>Danijela Marić PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA Svi vi koji imate ovakve priče - odvojite malo vremena i napišite ih - ovo je doista prvi put da i mi vlasnici imamo prostora za dati u javnosti naše osobne priče. I ja pripadam trećoj generaciji, moj djed je najprije govorio onda su ga opelješili a onda je zašutio jer se bojao za život, moj otac je također šutio jer je vidio što ti se događa kad pokušaš nešto reći - ALI ZATO JA NEĆU ŠUTJETI! Iznesimo svoje priče i situacije jer naši preci to nisu smjeli i a stanari su za to vrijeme u svojim kampanjama bili vrlo glasni. Iznesite sve apsurdnosti s kojima ste se sigurno susreli u pokušaju da živite u svojim stanovima. Ne morate biti pravnici niti pisci za takvo nešto, neka javnost vidi i drugu stranu medalje. Jer koliko god je važno da pravnici među nama pravilno napišu osvrt na Zakon - toliko je i važno da se čuju one prave i istinite životne priče nas vlasnika.</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet Izmjena i dopuna Zakona</p>
<p>Danijela Marić PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet</p>

<p>NAJMU STANOVA Sve vam potpisujem Domagoj Barać i potpuno ste u pravu u svemu što se napisali: ali nije rješenje ni šutjeti o tome, nikakvog drugog instrumenta za borbu protiv ove nepravde nemamo - ovo se meni već drugi put dešava. Prvi put kad sam kao dijete gledala razočaranog i bespomoćnog , sada pokojnog oca, i sad se isto tako i ja osjećam nakon 30 godina - bespomoćno, obezvrijeđeno i poniženo jer tu nisu u pitanju novci već pravda.</p>	<p>izmjena i dopuna Zakona</p>
<p>Danijela Marić PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA Da Ružice i što se s tim riješava??? Stanari i dalje u našim stanovima do kada ??? naravno država im plaća najamninu, imaju ugovor na neodređeno vrijeme i što dalje i do kada dalje?? kako vi tu vidite rješenje ovog problema ukoliko niste stanar u jednom takvom stanu , što vjerojatno jeste?? Na kraju zašto bi ja kao porezni obveznik vama platila i najamninu i još da živite u mojem stanu na neodređeno vrijeme??? KAŽEM NE NAJAMNINAMA - BILO KAKVIM BILO TKO DA IH PLAĆA I BILO KOLIKE! NE NAJAMNINI - VRATITE NAM STANOVE KOJI SU NAŠI!</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet Izmjena i dopuna Zakona</p>
<p>Danijela Marić PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA Podržavam vlasnike što su se uključili u raspravu s prijedlozima, međutim nemojmo se zavaravati nikakvom najamninom i njenom visinom - to je mojem mišljenju samo još jedna zamka ovog Zakona. Koncetrirajmo se na to da se inzađu rješenja za povrat stana u slobodno raspolaganje i ništa manje od toga. Sve ostalo je nova nepravda. Što meni znači da mi stanar plaća i 1500 kuna mjesečno kad ja ne mogu raspolagati s stanom kako me volja??? Jedan veliki dio ljudi koji žive u ovakvim stanovima su s godinama stekli svoju imovinu - a stekli su je dok smo mnogi od nas plaćali kredit za stan u kojem živim a to je njima bilo besplatno! Ponavljam nemojte potpisivati ugovore ukoliko se ovaj zakon doista izglasa jer tek tada nećete nikada do svoga Moramo zahtijevati beskompromisni povrat imovine u slobodno raspolaganje bez ikakvih stanara unutra i bez ikakvih obveza iznalaženja novog smještaja za stanara - to je apsurd. Dobro i temeljito ispitati imovinu stanara i nakon toga odlučiti kome će se dati stan a kome krediti a kome POS a kome ništa jer imaju svoju imovinu. Nanovo će nas izvarati kao i mnogo puta do sada.</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet izmjena i dopuna Zakona</p>
<p>Danijela Marić PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA Drago mi je da su se vlasnici uključili jer mi se jedno vrijeme činilo da smo Domagoj i ja jedini na ovom e-savjetovanju. BORIMO SE ZA SVOJE JER DRUGI NITKO NEĆE, PIŠITE O SVOJIM SITUACIJAMA IZNOSITE MIŠLJENJA - TO JE JEDINO ŠTO NAM JE PREOSTALO. OVO JE ZADNJI ČAS DA SE NAPOKON ISPRAVI NEPRAVDA KOJA TRAJE VEĆ 60 GODINA. Ako postoje a vjerujem da postoje pravници među vama bilo bi dobro da ove naše prijedloge artikulira u jedan osvrt na prijedlog ovog Zakona, kako se to već radi, i kao takav ga uputi Ministarstvu. Nažalost nisam pravnik pa to sama ne mogu učiniti. Ako postoje novinari, blogeri, ili ljudi koji imaju veze s medijima neka i oni obznane javnosti što se radi s privatnim vlasništvom u 21 stoljeću. I svi oni koji mogu pomoći u onim okolnostima koje imaju da učine ono što mogu Ostalo je još samo nekoliko dana.</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet izmjena i dopuna Zakona</p>
<p>Danijela Marić PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet</p>

<p>NAJMU STANOVA</p> <p>Ne moramo pristati ni nikakav kompromis - nikakvi uvjeti propisani od države NE SMIJU nas ograničavati u pravu na vlasništvo. To je naše privatno vlasništvo i raspolagat ćemo sa njim kako želimo - a ne kako nam nameću državni službenici. BEZ KOMPROMISA I NE PRISTAJEM NA ODGOVOR MINISTRA: SVI ĆE BIT ZADOVOLJNI ALI NE U POTPUNOSTI!!!! OVDJE SE NE DIJELI NASLIJEĐENA IMOVINA MEĐU OBITELJI PA DA SVAKO MORA MALO POUSTITI. OVODJE JE SITUACIJA POSVE ČISTA - IMOVINA SE MORA VRATITI VLASNICIMA I TO JE JEDNO ŠTO PRIZNAJEM - SVE OSTALO ĆU SMATRATI PONOVNOM NACIONALIZACIJOM KOMPROMIS SMO IMALI 26 ODNOSNO 60 GODINA I GDJE NAS JE TO DOVELO??? OTPILIKE NIGDJE NA E-SAVJETOVANJU U 21. STOLJEĆU GDJE SE BORIMO DA NAM DRŽAVA VRATI IMOVINU KOJA GLASI NA NAŠE IME I PREZIME NAKON 26 GODINA SLOBODNE, DEMOKRATSKE HRVATSKE KOJA JE ČLANICA EU. PROTIV OVAKVOG NAČINA RJEŠENJA OVOG PROBLEMA SE TREBAMO BORITI S SVIM LEGALNIM SREDSTVIMA JER AKO JOŠ JEDNOM PRISTANEMO NA KOMPROMIS U VIDU PAR STOTINA KUNA VEĆE NAJAMNINE (I TO KAD BUDE I AKO BUDE!) NIKADA NEĆEMO DOBITI ONO ŠTO JE NAŠE.</p>	<p>Izmjena i dopuna Zakona</p>
<p>Danijela Marić PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA</p> <p>Evo ponovno sam sve pročitala i još uvijek mi nije jasna jedna stvar: Koji argument ima država za ovakav prijedlog Zakona?? Koji je to Zakon na temelju kojeg država mora pošto poto održati ovakvo neprihvatljivo stanje i ne dozvoljavati nam da koristimo svoje privatno vlasništvo?? A znamo što piše u Ustavu RH Di je uporište ovakvog nakaradnog prijedloga, ukoliko ovo nije svojevrsan dekret bez plana i programa ili kazna ili što već??? Jer ovo se kosi s svim Zakonima ove zemlje i s samim Ustavom RH Dali je to ona floskulu stanara da ne možeš zbog ispravljanja nepravde nanositi novu nepravdu - onda produžiš nepravdu onima koji su njene žrtve već 60 godina - dakle opet radiš nepravdu i tako u krug?? Kako je moguće da i u sadašnjem Zakonu stoji da stanar ne smije imati nikakvu drugu imovinu, a nitko to ne kontrolira niti uopće to na sudu možeš koristiti kao dokaz?? A imaju je i to ozbiljnu imovinu (naravno ne baš svi, ali mnogi imaju - to pouzdano znam) Tko je uopće zaključio da mi želimo ikakve najamnine pod uvjetom da još ovoliko godina ne možemo raspolagati imovinom ?? Kako je moguće da država umjesto nas ima pravo potpisati ugovor o najmu na neodređeno vrijeme?? Dali će nam oduzeti i poslovnu sposobnost?? Jer koliko je meni poznato jedino osobama kojima je oduzeta poslovna sposobnost država odnosno njene institucije se imenuju skrbnikom i potpisuju dokumente umjesto osobe kojoj je oduzeta poslovna sposobnost - dali se onda mi smatramo osobama koje nisu u stanju sami odlučivati??? da se ne izrazim drugačije Zašto nas država stavlja u poziciju da sami mi osobno moramo biti sirotinja i beskućnici gori nego naši stanari kada su useljeni u naše stanove, da bi eventualno mogli dobiti natrag svoju imovinu??? Kako je uopće moguće da državni službenici određuju tko može kada i kako koristiti privatno vlasništvo?? Kako je moguće da nam država s ovim zakonom u dotu ostavlja obvezu stambenog zbrinjavanja stanara?? - (na to se samo mogu grohotom nasmijati ali od muke) Takvu obvezu nema nitko na ovom svijetu pa čak niti roditelji prema djeci a kamol prema nekim ljudima koje defacto nikada u životu nisam vidjela. Kako je ovaj problem riješen u drugim ex-komunističkim zemljama tipa češka, slovačka.....??? Ministre</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet Izmjena i dopuna Zakona</p>

<p>dajte jake, jer za ovakav zakon trebate imati vrlo vrlo jake argumente, zašto mi ne možemo nakon 60 godina koristiti svoju imovinu! Ovo što ste ponudili je premalo i premršavo za ovako ozbiljnu stvar gdje se krše svi mogući i nemogući Zakoni, etika i moral. Ministre, premalo je ovo!</p>	
<p>Danijela Marić PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA Gđa. bez obzira na cijelu vašu priču - poanta jest da i dalje želite da vam se pokloni nešto što niste kupili a bogme ni platili. A i dalje kontra svih Zakona i ljudskih i moralnih smatrate da vam to pripada - i još smatrate a vam je nanjeta nepravda???? Smješno To nije vaše - vi nemate kuporodajni ugovor- vi to niste kupili i platili i nemojte uopće pisati ovakve nebuloze jer to je u današnjem vremenu smiješno. Smiješno svim ljudima koji imaju kredite i krvavo rade da ih otplate. Smiješno je meni osobno koja plaćam kredit a svoju nekretninu imam u vlasništvu. ja se samo grohotom mogu nasmijati. 70 godina vi niste bili u stanju riješiti svoje stambeno pitanje i posve nevažno kako je taj čovjek došao u vlasništvo nekretnine koju ste vi okupirali s blagoslovom bivše države i zbog nesposobni ove države da vam kaže ono što vam mi ovdje svi govorimo. TO NIJE VAŠE - ŽALOPOJKE OSTAVITE ZA NEKE DRUGE SITUACIJE Budite zahvalni što ste 70 godina besplatno živjeli - taj privilegij danas rijetko tko ima ako ga uopće itko ima Preporuka: kupite stan a ne čekajte da vam netko nešto dadne ili pokloni. I ne cmoljite ovdje molim vas, to me iritira kad se sjetim gdje sam živjela i koliko sam to plaćala - udaljenost zračne linije od moga stana cca 50m. Pa ne cmoljim nego se borim i borit ću se svim sredstvima da da mi se vrati ono što je moje A NE VAŠE!</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet Izmjena i dopuna Zakona</p>
<p>Danijela Marić PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA I jedino što je neshvatljivo u cijeloj vašoj priči i svim drugim takvim i sličnim pričama jeste to da vi i nakon 70 godina živite u tuđe stanove i to druga ili čak treća generacija. To je neshvatljivo svima osim vama! I ja bi bila kupila stan pod uvjetima po kojima ih je država prodavala, ali ovi u agenciji za nekretnine nisu baš shvatili ozbiljno već su mislili da pričam viceve - pa smo se svi skupa dobro nasmijali</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet Izmjena i dopuna Zakona</p>
<p>Danijela Marić PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA Vi ste gđa. živjeli 70 godina besplatno u kući za koju ste umislili (kao i drugi stanari) da je vaša- država vam je tepala i ova i ona ali papire Vam nitko od njih nije dao. Znao zašto?? Zato jer je to PRIVATNO VLASNIŠTVO. I tu se naime ne radi o nikakvoj greški - kako stanari vole širiti okolo. Ne možemo živjeti u demokratskoj zemlji u 21 stoljeću, koja je članica EU s vladavinom prava i tržišta a mentalno biti još u komunizmu i socijalizmu - dok god takvi ljudi postoje nikada ova zemlja koračića naprijed neće napraviti. Odgovornost države je neosporna jednako kao i vaša osobna odgovornost jer ste znali da živite na tuđe a ništa niste poduzeli da to promijenite. Jedini argument koji navodite su primjeri loše prakse iz bivšeg sistema. Imali ste (ne računajući onih 30 u bivošoj državi) 26 godina a lo 26 godina da si napravite noramalan krov nad glavom. A što ste svi vi učinili: danima i noćima sjedili za stolom s papirima , Zakonima , mejrili kuće, pisali dopise, tužili se , provodili kampanje, slali tužbe žalbe, svađali se, za nešto što je cijelom svijetu nerazumljivo. za TUĐE STANOVE I KUĆE. to je uglavom bio život naših stanara - trebali ste to vrijeme iskoristiti za puno</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet Izmjena i dopuna Zakona</p>

<p>bolje i konstruktivnije poteze - danas bi bila mirna žena s mirnim snom a nebi se prepucavali i cmoljili tu po internetu.</p>	
<p>Danijela Marić PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA Ako uzmemo u obzir da je Slovenija puno jednostavnije došla do svoje samostalnosti nego HR koja ju je morala krvavo izboriti i nadodajmo još 5 godina , došli smo na 1995/6 a i od tada je prošlo previše vremena. SLO je rješavanjem ove nepravde svojim građanima poslala jasnu poruku : NE SOCIJALIZMU I KOMUNIZMU ali zapravo i u praksi - zato se oni danas i ne prepucavaju po TV o 45. ili 46 ili već kojoj Hrvatska politika bi također poslala jednu jaku poruku, ukoliko bi imala snage ispraviti ovu nepravdu - ali izgleda da ustvari te snage nema. Tu još uvijek živi previše ljudi koji nisu spremni prihvatiti da se sami o sebi moraju brinuti a da se država brine samo za najslabije članove društva. Tu još ima previše ljudi koji bi kruha bez motike i smatraju da im je to ovo društvo obvezno osigurati - i uopće ih oni koji im to osiguravaju ne interesiraju. Mi kao društvo još uvijek nismo zreli niti za EU niti za demokraciju niti za uređenu državu. Jer da jesmo onda bi se za povrat otete imovine dignuli na noge svi oni dušebrižnici koji u svojim istupima žestoko napadaju bivšu državu i diktaturu po TV - u ili novinama- gradeći na tome svoj politički image. Ovdje političari dobivaju izbore na osuđivanju metoda komunističkog režima, zazivaju lustracije , ali kada jedan najeklatantniji primjer i metodu obračuna i nepravde bivše države trebaju u stvarnosti ispraviti i koje je moguće i to jednostavno ispraviti - e onda pišu ovakve zakone koji su ništa drugo nego opetovana nacionalizacija, konfiskacija ništa drugačija od one 50. ili 60. godina. Žalosno ali istinito!</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet Izmjena i dopuna Zakona</p>
<p>Danijela Marić PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA Post od gđe Caratan samo je potvrdio moju tezu (a nisam pravnik) da je NAJAMNINA kukavičje jaje ovog zakona! Ono što ustvari odvlači pažnju od bitnih stvari na jednu posve nebitnu hoće li najmanina biti 500 ili 600 kuna i od kada će se početi plaćati! Martina Caratan sve vam potpsujem i slažem se u potpunosti protiv ovog zakona se treba boriti svim sredstvima ovo je nova nacionalizacija !</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet Izmjena i dopuna Zakona</p>
<p>Danijela Marić PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA I nakon opetovanog čitanja posta od Martine Caratan, u kojem je vrlo logično i jednostavno objasnila ove izmjene i ukoliko se tu ne radi o greškama već o namjernom i smišljenom načinu da se i dalje vlasnicima onemogućava slobodno raspolaganje imovinom a slutim da se upravo o tome i radi po starom dobrom hrvatskom principu rješavanja problema a zove se "brigo moja prijeđi na drugoga" - mogu konstatirati samo sljedeće: Ministre i svi državni službenici koji ste pisali ovaj Zakon i svi oni koji će glasati za njega: SRAMITE SE NISTE NIŠTA BOLJI OD ONIH KOJI SU OVO I UČINILI.</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet Izmjena i dopuna Zakona</p>
<p>Danijela Marić PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA CITAT: ZAŠTIĆENI NAJMOPRIMAC MILIČIĆ, SPLIT Pitam se tko je sastavljač ovog Prijedloga koji tako jednostavno odbacuje i pravdu i pravicu i nalazi jednostavno rješenje ovog problema izbacujući „zaštićene najmoprimce“ na ulicu. Bravo, bravo! Nakon 25 godina što su „zaštićeni najmoprimci“ bili zarobljenici ovih</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet Izmjena i dopuna Zakona o najmu stanova</p>

<p>stanova, u kojima se moglo samo umrijeti, ali se nitko nije smio roditi. A da ne spominjem kako mi je žao vlasnike stanova koji su, uz dozvolu zakonodavca, otkupili društvene stanove i sad će im kazna biti da će morati pričekati još neko vrijeme da dobiju i naše stanove! Ili one vlasnike koji su vrlo jeftino kupili neuseljive stanove. Jadni oni! _____ EVO JOŠ JEDNOG iz ovog se točno vidi što bi oni, da mogu, učinili s nama! i ne gđa ne nakon 25 godina već barem tri puta više naglasak na dio citata: " da dobiju i naše stanove" :)</p>	
<p>Danijela Marić PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA Dakle opet preko kmečanja do stana - i onda se ja čudim što svi kmeče ovdje po netu svi bolesni, stari, samohrane majke očevi, djedovi, bake prabake komšije rođaci , fale ruke, noge invalidi retardi bolesno 5 generacija u istom stanu, kuga, kolera. Trebat će raskužiti stan kad dođe za to vrijeme OK možda sam ipak malo pretjerala :(ispričavam se ako sam s svojim pomalo neumjesnim komentarom ikoga uvrijedila to je jednostavno bilo u žaru debate</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet Izmjena i dopuna Zakona o najmu stanova</p>
<p>Danijela Marić PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA Paulina Malenica - ne cmoljite molim vas, molim vas o teškom životu o samohranim roditeljima o starcima o jadnim ljudima o jednoj siromašnoj dječici koja će ostati na ulici o bljedi i sirotinji jer ću verbalno postati neugodna. ŠTO VI ZNATE KOJI JE MOJ ŽIVOT I KOJA JE MOJA SUDBINA ŠTO VI ZNATE I ŠTA VAS BRIGA ŠTO ĆE VLASNIK STANA RADITI S STANOM. SVATKO SA SVOJIM MOŽE RADITI ŠTO GA JE VOLJA.</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet Izmjena i dopuna Zakona o najmu stanova</p>
<p>Danijela Marić PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA Eto taman kad pomislim da su svi apsurdni već napisani pojave se novi a argumenti tanki još tanji. Dok vi ovdje pišete gluposti po netu ljudi vam već čekaju red ispred državnih i gradskih institucija - pametni ljudi čekaju red. A vi ko pijan plotu, ko mala djeca hoću pa hoću i hoću samo to i nita drugo!</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet Izmjena i dopuna Zakona o najmu stanova</p>
<p>Danijela Marić PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA CITAT ZAŠTIĆENI STANAR MALENICA One vlasnike kojima bi to bio jedini dom(kao i zaštićenim najmoprimcima) neka se smesti pod hipoteke u Posove stanove kao što predlažete za nas.Sramota jedna koliko mržnje pokazujete prema ljudima koji nisu ništa krivi. _____ EVO NAŠLA SAM JOŠ JEDNOG MISLIM APSURD i krivi ste jednako koliko i država što se niste do sada pobrinuli da vas ne zovu po noći</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet Izmjena i dopuna Zakona o najmu stanova</p>
<p>Danijela Marić PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA Evo još jedna ima ih više nego sindikata. Dakle kratko i jasno: ja sam treća generacija nasljednica otetog stana i uopće me ne interesirate NE INTERESIRATE ME! Isto kao što ničiji problem nije bio doli moj kad sam otišla na banku digla kredit i kupila stan. DAKLE MOLIM VAS LIJEPO MINISTRE I DRŽAVO HRVATSKA DA MI VRATITE ONO ŠTO MI PRIPADA I ISKRENO ZABOLI ME ĐON (vi ste me doveli do ove situacije da ovo pišem) ŠTO ĆETE S LJUDIMA KOJI SU UNUTRA. U SUPROTNOM ĆU VAS TUŽII I ONDA ĆEMO VIDJETI ŠTO ĆE BITI</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet Izmjena i dopuna Zakona o najmu stanova</p>
<p>Danijela Marić</p>	<p>Odbijen</p>

<p>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA NE OPET NENENENE! Dakle Paulina Malenica VI NEMATE VLASNIŠTVO NAD STANOM U KOJEG STE MIMO NAŠE VOLJE USELJENI. JOŠ ĆU JEDNOM PONOVI: NEMATE! TO NIJE VAŠE - SHVATITE TO - TO NIJE VAŠE I NIKADA NEĆE NI BITI! A ovo dalje neću ni komentirati jer pišete NEBULOZE NA JEDAN VRLO BAHATI NAČIN! ŽIVITE U TUĐE 70 GODINA JER NISTE BILI U STANJU SEBI KROV NAD GLAVOM NAPRAVITI! I OPET KEMIČITE O PRAVIMA I ZAŠTITAMA I SOCIJALNOJ UGROŽENOSTI: DALI JE IKOGA OD VAS BRIGA ŠTO SMO MI PORED SVOG VLASNIŠTVA KUPOVALI STANOVE NA KREDITE??? ŠTO SMO SE UKOPALI DO KRAJA ŽIVOTA U DUGOVE?? JE BIĆE DA NE MOŽETE SPAVATI ZBOG TOGA, MOŠ MISLIT PRESTANITE LAGAT SAMI SEBE! NIŠTA KORISITI OD TOGA</p>	<p>Komentar se ne odnosi na predmet Izmjena i dopuna Zakona</p>
<p>Danijela Marić PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA Neka ministarstvo doista ovaj prijedlog baci u smeće: A VI ZA TO VRIJEME POSJETITE BANKU I KUPITE SI STAN kao sav pošten svijet !</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet Izmjena i dopuna Zakona o najmu stanova</p>
<p>Danijela Marić PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA MOŽETE ME DISLAJKAT KOLIKO VAS VOLJA ALI JA ŽIVIM NA SVOJE I ONO ŠTO SAM KUPILA I SAM PLATILA A NE ĐABALEBARIM NA TUĐE . A KAD VAM SE SPOMENE BANKA - DIŽE VAM SE KOSA NA GLAVI :=) DA DA SVI ĆETE NA KONCU DOĆI DO BANAKA HTJELI TO ILI NE! LJUBAZNI SU KAD DAJU KREDITE ALI ONDA KASNIJE AKO IH NE PLAĆATE ONAKO ZNAJU BITI MALO ČAK I NEUGODNI. DOBRO ALI VI NEZNATE ŠTO JE TO PA ĆE VAM BIT LAKŠE i samo da pripomenem: NEMOJTE DIZATI KREDITE U ŠVICARCIMA - vrlo vjerojatno vi to još ne znate, jer vam do sada to nije trebalo ali bilo je nekih problema s tim :)</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet Izmjena i dopuna Zakona o najmu stanova</p>
<p>Danijela Marić PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA Jedino što je potrebno uzeti u obzir to je imovina nositelja stanarskog prava i članova kućanstva koji su živjeli i još žive u takvim stanovima, sve ostalo je bezpredmetno za raspravu! Prosto je neshvatljiv zahtjev stanara u PRIVATNIM STANOVIMA da i se dadne mogućnost otkupa tih stanova. Dali vi razumijete o čemu vi ustvari govorite??? To nema šanse da se dogodi, niti bilo kakvo obeštećenje vlasnika - to se neće dogoditi Zbog tih nerazumnih zahtjeva od vaše strane - ovaj problem je još uvijek problem! Ne razumijete da protok vremena i otezanje postavljanjem nerealnih zahtjeva isključivo ide na vašu štetu a nikako na korist. Vi u tim stanovima neće ostati niti će oni ikada biti vaši. Pomirite se s tim i batalite sve te priče one vam samo odvlače pažnju u nešto što je nemoguće jer bi se radilo o NOVOJ NACIONALIZACIJI. Dogovorite se s ministarstvo i neka riješe vaš problem na drugi način i u drugim stanovima - na to trošite enregiju</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet Izmjena i dopuna Zakona o najmu stanova</p>
<p>Danijela Marić PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA Ana Nikolić - pokušala sam vam na lijep način objasniti što se ustvari događa i što će se dogoditi, ali očito i dalje ne odstupate od nečega što vam ne pripada i neće vam nikada ni pripasti. Na kraju</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet Izmjena i dopuna Zakona o najmu stanova</p>

<p>ćete ostati bez svega - i nikoga neće bit pretjerano za to briga za to! Možda čak i na prvu deložaciju dođe TV i Živi ZID ali kako se one budu množile tako će i interes javnosti splasnuli .</p>	
<p>Danijela Marić PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA Sad kada smo se lijepo popričali, čuli razna mišljenja, pozivam vas stanare da podržavamo jedni druge: vi nas da dobijemo svoje natrag a mi vas da vam država riješi problem na adekvatan način i u granicama mogućeg i realnog - i ne zahtjevate nemoguće! Jer ako tako nastupimo ima šanse da se ovo riješi - sve drugo će biti muka za svih a puno više za vas stanare!</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet Izmjena i dopuna Zakona o najmu stanova</p>
<p>Danijela Marić PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA Eto vidite gđa Ana , da ste lijepo kupili svoj stan kako i priliči nebi vas prodavali kao robu u ambalaži! I ova vam je za anale: NIJE SVAKO VLASNIŠTVO VLASNIŠTVO! što bi značilo da MOJE vlasništvo ustvari nije vlasništvo a VAŠE stanarsko pravo je u stvari vlasništvo. A suma sumarum toga jest da NIJE SVAKO VLASNIŠTVO VLASNIŠTVO :=) I nikada stanarsko pravo nije bilo vlasništvo jer da jest onda bi se zvalo vlasništvo a ne stanarsko pravo Također dali vi sebe smatrate interesom RH i zazivate novu otimačinu?? itd..... Nema vam ništa od toga VLASNIŠTO JE VLASNIŠTVO I TU NEMA POMOĆI.</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet Izmjena i dopuna Zakona o najmu stanova</p>
<p>Danijela Marić PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA Tako je Igor Leskovar i povijest ih o tome uči - svi oni koji su u bivšoj državi pa i ovaj (a bilo ih je, ja ih jako puno znam) dogovorili se s vlasnikom i kupili od njega stan (za novac a ne za kikiriki) danas su mirni ljudi i smiju se ovome. Ali ovi tu su bili pametniji i smatrali su da ih to pripada besplatno niti za kikiriki pa su sada ovdje gdje jesu - i opet nisu ništa naučili. Svatko tko je pametan će sutra odmah u gradove i općine u DUDI vidit koje su mogućnosti da se skuće pa makar i da nešto morali platiti. Ali će opet bit ovih pametnjakovića koji će i dalje upirati po onome što im ne može bit i što im država neće nikada dati. I na koncu će ostati bez svega ili će dobiti tek mrvice.</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet Izmjena i dopuna Zakona o najmu stanova</p>
<p>Danijela Marić PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA I na koje dostojanstvo, čast i ugled se pozivate??? Znete da živite na tuđe već 70 godina, znate da je to imovina koja je oteta od ljudi, znate na koji način je oteta, znate da je tim istim ljudima učinjena nepravda, i dalje imate obraza pozivati se na povredu dostojanstva i časti i ugleda??? Da vi to imate vi bi davno te stanove vratitili onome kome oni pripadaju, BEZ IKAKVOG ZAKONA, a danas mirno živjeli u svojim zarađenim stanovima a ne uživali tuđi rad i svojatali ga! TO SE ZOVE IMATI DOSTOJANSTVO, ČAST I UGLED!</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet Izmjena i dopuna Zakona</p>
<p>Danijela Marić PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA I još jedna stvar: Stanari ovaj vaš u 99% slučajeva stav da vam se naše nekretnine moraju dati na otkup ili da vam je dužna osigurati smještaj pod uvjetima koje vi odredite - će vas na kraju balade koštati uopće imanja ikakvog prostora za živjeti. Nti Juga nije a HR sigurno vam te stanove nikada neće dati na otkup (jer to je protivno svim zakonima) a što stvar bude vremenski odmicala sve je manja i</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet Izmjena i dopuna Zakona</p>

<p>manja vjerojatnost da ćete išta dobiti. Davanje za đaba ikome državne imovine (koje je svakim danom sve manje i manje) vrlo brzo biti društveno i politički neprihvatljivo zbog dolaska novih generacija i zbog promjene načina razmišljanja. Već imate ljude koji ni nemaju pojma što su to bili društveni stanovi a kamol da se trećoj generaciji daju na otkup državni stanovi za badava - dok njihovi vršnjaci plaćaju kredite i podstanarstvo Ja vas ne mogu razumjeti nikako! NE MOGU RAZUMJETI KAKO TO NE VIDITE</p>	
<p>Danijela Marić PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA Da gđa Paulina DIZATI KREDITE I KUPOVATI NEKRETNINE , tako se to radi danas u Hrvatskoj i u čitavom svijetu! Ne ispravljajući nepravdu - radiš novu nepravdu ! Stoga Vam želim ugodan i sretan život u jednom lijepom stanu u novogradnji s hipotekarnim kreditom - upravo onakvim kakav i osobno imam!</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet Izmjena i dopuna Zakona</p>
<p>Danijela Marić PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA Eto radna skupino i svi oni koji ste ovo "osmislili" - profesorica je sve lijepo objasnila i vjerujem da ukoliko treba, učinit će to još jednom, stoga trkom na konzultacije - dok ne shvatite o čemu se ovdje radi s pravnog ali i civilizacijskog stajališta. I nemojte više raditi magarce od nas! veliki pozz D.B.</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet Izmjena i dopuna Zakona</p>
<p>Danijela Marić PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA Mladen Donadić - svi vi branitelji ste se borili u Domovinskm ratu da se nepravde bivšeg sistema više nikada u našoj zemlji ne događaju, između ostalih i otimačina tuđe imovine koja je bila jedan efikasan instrumnet discipliniranja. Vi kao branitelj bi trebali biti prvi na crti kada je u pitanju ispravljanje nepravde iz bivšeg sistema a koja se još uvijek može ispraviti, jer ste se za to borili u ratu. A što vi radite??? Koristite se svojim statusom branitelja da bi i dalje uživali relikte i nasljeđe komunizma i to beskompromisno zahtjevate. Zahtjevate da se privatno vlasništvo ponovno oduzme i dadne vama - zvuči poznato??????????? Pročitajte svi vi stanari još jednom što vam je napisao Davor Tadić - također stanar (predpostavljam) i shvatite ćete koji je jedini način da razriješite svoj problem i što brže shvatite i prihvatite da ćete iz tih stanova morati izaći i svima će biti lakše. Može vama zakonodavac sva prava ovog svijeta - ALI JEDNO VAM NEĆE NIKADA DATI - A TO JE ZK NA VAŠE IME I DALJE ĆETE ŽIVJETI NA TUĐE I POVLAČITI SE PO SUDOVA A SADA JOŠ I VIŠE NEGO RANIJE. URAZUMITE SE I SHVATITE DA SVOJ PROBLEM MORATE RIJEŠITI NA DRUGOM MJESTU I U DRUGIM STANOVIMA. JER OVAKO NITKO NAPRIJED NEĆE</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet Izmjena i dopuna Zakona</p>
<p>Danijela Marić PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA I NE CMOLJITE VIŠE O NERAVNOPRAVNOSTI I SOCIJALNOJ UGROŽENOSTI - TO JE DO TE MJERE IRITANTNO DA TO VIŠE NE MOGU SLUŠATI NI ČITATI. UVATITE SE POSLA I RADITE NEŠTO PA ĆETE MANJE CMOLJITI I KMEČATI TU PO NETU KAKO SU VAM PRAVA UGROŽENA. NEMA VIŠE SOCIJALIZMA NEMA VIŠE KOMUIZMA - GOTOVO AMEN!</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet Izmjena i dopuna Zakona</p>
<p>Danijela Marić PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA Ponavljam nisam pravnik ali mi se čini da je greška u samom</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet Izmjena i dopuna Zakona</p>

<p>početku: nije mi jasno zašto nas trpaju u Zakon o najmu stanova - što je nerealno jer ja sebe ne smatram najmodavcem niti je stanar u mojem stanu po meni najmoprimac - to je oteto i nasilno useljeno - a trpaju nas u zakon po kojem se iznajmljuju stanovi na temelju dobre volje a ne nasilno kao što je kod nas slučaj. neka me netko ispravi ako griješim ali ovaj problem se jedino može riješiti Zakonom o povratu privatne imovine za vrijeme komunističkog režima koji bi u svojoj osnovi ustvari i imao povart imovine - a ne uređivanje odnosa u iznajmljenim stanovima ili kućama. Jer je to ustvari ono što mi vlasnici očekujemo. Dakle nikakve odnose najmodavac vs. najmoprimac. A oni koji su ovo i predlagali - pisali - jedino logično objašnjenje jest i da sami žive u ovakvim stanovima jer ovo nijedan normalan čovjek s čestitim namjerama u 21.st u zemlji koja je članica EU nebi predložio kao Zakon i bezočno nas uvjeravao da je ovo pravo rješenje za svih! I da budemo legalisti do kraja: trebalo bi i ispitati od kojih ljudi je ta radna skupina i sastavljena i vidjeti dali možda tu ima i sukoba interesa - ne imputiram da ima, ali nije nerelano pretpostaviti da ima! jer ovo izgleda kao da je pisao netko tko doista ne želi da mi ikada dobijemo natrag svoje nekretnine ili da netko u tim stanovima živi još dugo, dugo i bezbrižno. Ups zaboravlila saM te nadodajem: I ZA ĐABA!</p>	
<p>Danijela Marić PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA NEMA KOMPROMISA - VRATITE NAM STANOVE NEMAMO SE VEĆ S ČIM KUSURAT: TRI GODINE OVAKO PA JOŠ DVIJE ONAKO PA MOŽEŠ PA NEMOŽEŠ PA ČEŠ DOBIT NAJAMNINU PA NEČEŠ DOBIT NAJAMNINU PA AKO OVAJ NAĐE STAN PA AKO NE NAĐE , MALTE NE DA NISU U ZAKON UVELI AKO MU ZUB PREDNJI ISPADNE NE MOŽEŠ DA DELOŽIRATI IZ STANA I JOŠ MU PROTEZU MORAŠ PLATITI. SRAMOTA I JA ĆU TUŽITI RH AKO SE OVA PRIČA NA OVAJ NAČIN I ZAVRŠI NE PRISTAJEM NA NOVU NACIONALIZACIJU ! DOSTA JE BILO</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet Izmjena i dopuna Zakona</p>
<p>Danijela Marić PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA Svim službenicima i dužnosnicima iz resora predlagatelja ovih izmjena Zakona: DALI VI MENI ODUZIMATE POSLOVNU SPOSOBNOST I IMENUJETE SUD RH ZA MOG SKRBNIKA KOJI ĆE ODLUČIVATI MJESTO MENE ??? TAKOĐER DALI MI JE TRAJNO ODUZIMATE ILI?? Molim vas da mi odgovorite, moje podatke imate jer imate moj OIB, OČEKUJEM ODGOVOR</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet Izmjena i dopuna Zakona</p>
<p>Danijela Marić PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA Niti kroz 5 godina već mnogo, mnogo duže. Država jednostavno čeka da stanari u našim stanovima, Bože mi oprostite na ovim riječima, pomru i da se problem sam od sebe riješi. Jer to je ovdje tako i sve je tako i stalno se nešto čeka i čeka - pa će doći ova vlada, pa će doći ona vlada pa će EU pa će doći svemirci i tako u nedogled... a vrijeme prolazi.. Jedno se govori drugo se radi treće se misli. Političari se svađaju ispred čitave zemlje, prijete jedan drugome, prozivaju se , lažu mažu - a mi očekujemo da će nam oni riješiti ovah problem - naivni smo, vrlo naivni. Bilo je nekidan na TV-u, nisam sigurna točno gdje ali čini mi se negdje po Lici: dakle Hrvatska država je kupila 100 kuća od srba koji su za vrijeme rata otišli u Srbiju i te kuće dala na korištenje ljudima kao zaštićenim stanarima. Kupila je kuće na temelju punomoći i to ni manje ni više nego LAŽNIH PUNOMOĆI. Ljudi vlasnici tih kuća su tužili državu Hrvatsku, sud je presudio da je HRVATSKA DRŽAVA KUPLA</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet Izmjena i dopuna Zakona</p>

<p>KUĆE NA TEMELJU LAŽNIH PUNOMOĆI U VRIJEDNOSTI OKO NEKOLIKO DESETINA MILIJONA KUNA, - i sada mora isplatiti odštetu vlasnicima ili vratiti nekretninu a zaštićeni stanari u tim kućama isto kao i naši ne žele vani dok im se ne obezbjedi smještaj :) I od koga mi očekujemo da nam riješi problem??? I što je natužnije od svega u čitavom tom TV prilogu u nijednom momentu se nije postavilo pitanje odgovornosti za ovakav propust: tko je potpisovao Ugovore, tko su ljudi koji su imali lažne punomoći i kako je moguće da se na ovakav način izigra država i njene institucije i NOVAC POREZNIH OBVEZNIKA i gdje je uopće taj novac završio - niti u jednom momentu se to pitanje nije postavilo. To govori o našoj uređenosti države.</p>	
<p>Danijela Marić PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA Dok god ovaj zakon za svoj glavni i osnovni cilj ne bude imao VRAĆANJE OTETE IMOVINE vlasnicima on neće valjati kao što i ovaj prijedlog ne valja i mijenjati će se još toliko puta dok ne bude političke volje za se ova priča završi ili dok se prirodnim putem broj ovakvih problema ne svede na politički prihvatljiv - što je evidentno iz ovog prijedloga. Ono što valja i što je jedino prihvatljivo jest VRAĆANJE OTETE IMOVINE VLASNICIMA I TU NEMA KOMPROMISA. Napraviti dobru i temeljitu analizu tko su ljudi koji žive u takvim stanovima, koji su financijski kapaciteti svih članova kućanstva koji su živjeli u takvim stanovima dakle i roditelja i djece, dali imaju i koju imovinu u RH i u inozemstvu - a tek onda odrediti kriterije i uvjete: - kome će država Ustupiti na korištenje državnog/gradskog stana pod istim uvjetima - kome će subvencionirati kredit za POS - a tko neće dobiti ništa jer ima svoju vlastitu ili naslijeđenu imovinu i financijski kapacitet te se sam može zbrinuti a ne na teret niti nas vlasnika niti poreznih obveznika. Također ako se ustanovi da su takvi živjeli na naš teret ostaviti nam mogućnost tužbe za nadokandu štete koju su nam svjesno učinili znajući da rade protivno Zakonu. DO TADA OVO SVE SKUPA NE VALJA NIŠTA I NEMOJTE SAMI SEBE I DRUGE S TIM LAGATI! Također poručujem da se u potpunosti slažem da smo po Ustavu svi jednaki i tako ja želim biti jednaka s svim drugim vlasnicima nekretnina koji slobodno mogu raspolagati svojim nekretninama a ne da me oni koji su donjeli taj Ustav u tome sprečavaju svojim Zakonima koji su po ingerenciji na nižoj razini od Ustava RH.</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet Izmjena i dopuna Zakona</p>
<p>Marijana Grašovec PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA Prijedlog zakona je nevjerovatno nepravedan i frustrirajući. Problem se uopće ne rješava nego se vlasnicima stanova ponovo stavlja na teret briga o zasticećenim stanarima. Najmoprimci imaju desetinama godina mizerne najamnine koje čak ni ne pokrivaju troškove pricuve (koju naravno plaćaju vlasnici). Da ne spominjem da uskoro dolazi i porez na imovinu. Dovodite nas u situaciju da se međusobno mrzimo, tuzakamo a jedini krivac ste Vi, draga državo! Ministar daje izjave po medijima da će s prijedlogom novog zakona biti zadovoljni i najmodavci i najmoprimci. Najmodavci nikako neće biti zadovoljni, smijesno je to uopće navoditi. Biti ćemo zadovoljni tek kad dobijemo SVOJE stanove nazad. Vidim da su i najmoprimci nezadovoljni jer već prosvjeduju u Splitu, između ostalog navodeći neistine, tvrdeći da su najmodavci prekupci i da su stanove kupovali za male novce. Ne spominjuci činjenicu da nitko nije mogao prodati stan sa zasticećenim najmoprimcem a da prvo ne ponudi stan na prodaju tom istom zasticećenom stanaru. Nije mi jasno zasto oni nisu kupovali stanove za male novce kako bezobrazno navode, kad su već imali</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet Izmjena i dopuna Zakona</p>

<p>prvi priliku. Možda zato sto tude stanove svojataju i tretiraju kao svoje?! Drago ministarstvo rijesite ovaj problem jednom zauvijek. Vratite vlasnicima oteto i omogucite Vi zasticenim stanarima stanove po pristupacnim cijenama (kao sto su drzavni stanovi prodavani po pristupacnim cijenama devedesetih). Nemojte nama vlasnicima kvarno "uvaljivati" vase probleme jer bi vas to moglo skupo kostati na sudovima. Imajte zdrave pameti, hvala i lijep pozdrav!</p>	
<p>Dubravka Šklebar PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA Gospodine Barač, ne izvlačite na površinu ono što vama odgovara. Čitajte s razumijevanjem. Najlakše je sve strpati u isti koš i riješiti se problema. Tko kaže da Vi vlasnici nemate pravo na svoje? Naravno da imate ako ste stekli legalno i bez predumišljaja, ako Vam je država uzela bez pitanja i nije vratila ali AKO NISTE, zar ste onda Vi građanin prvog reda? Pustite floskule i sagledajte činjenice. Samo zajedničkim snagama ćemo lako doći do rješenja, a ne s međusobnim prepucavanjima.</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet izmjena i dopuna Zakona</p>
<p>Dubravka Šklebar PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA Poštovani Ministre Kuščević, Na osnovu niže navedenih činjenica želim Vas potaknuti na ispravno razmišljanje u izradi novog zakona, a time i na kreiranje PRAVEDNOG ZAKONA O NAJMU I OTKUPU STANOVA kojim bi se mi ZABORAVLJENI i preko 24 god. ZANEMARENI stanari zbrinuli pod istim uvjetima kao i nositelji stanarskih prava u državnom vlasništvu. 1. Kako objašnjavate situaciju gdje je nekadašnji nositelj stanarskog prava jedne etaže objekta iz 1929. godine postao vaskom cijelog objekta u 1967. godini kada je cijeli neuseljivi objekt kupio po niskoj cijeni od nekadašnjeg vlasnika. U tom objektu živio je kao nostelj stanarskog prava jedne etaže zajedno sa nositeljem stanarskog prava druge etaže od početka 1950-tih godina. 2. Poštovani ministre Kuščević, molim Vas jednostavan odgovor po kojoj su osnovi najmodavci koji su nekad namjerno kupli neuseljive stanove, zbog niske cijene, UGROŽENA KATEGORIJA privatnih vlasnika koji danas ne mogu ući u svoje vlasništvo? 3. U NASTAVKU JE VIĐENJE I OSVRT NA DIO ČINJENICA (O KOJIMA SE IZGLEDA NE ŽELI RAZMATRITI U PRIJEDLOGU NOVOG ZAKONA O NAJMU STANOVA IZ 2013. GOD. KAO I U OVOM VAŠEM NOVOM NA VAŠIM MREŽNIM STRANICAMA) KOJE SE JASNO NAMEĆU SLIJEDOM DOGAĐAJA OD PRVOG ZAKONA O OTKUPU STANOVA SA STANARSKIM PRAVOM NN-43/92 I PRVOG ZAKONA O NAJMU STANOVA NN-91/96. Želim ukazati da svi privatni vlasnici ne spadaju u istu kategoriju oštećenih najmodavca, dok su s druge strane uglavnom svi najmoprimci u privatnom vlasništvu to postali silom dviju država te postali i ostali zanemarena skupina stanovništva. NAS ZAŠTIĆENE NAJMOPRIMCE SE DANAS, UMJESTO DA NAM SE OMOGUĆE ISTI UVJETI KAO I SVIM OSTALIM PRIJAŠNJIM GRAĐANIMA SA STANARSKIM PRAVOM U DRUŠTVENOM VLASNIŠTVU, KAŽNJAVA I SVRSTAVA U GRAĐANE DRUGOG REDA. TKO NAM JE KRIV ŠTO SMO BILI U KUĆAMA PRIVATNIH VLASNIKA KOJI NISU HTJELI PRODATI SVOJE STANOVE. OPČINE SU SE OGRAĐIVALE KAKO ZAMJENSKIH STANOVA NEMA I DA SU BILI U „PAT“ POZICIJI ZAJEDNO S NAMA I LAGANO SU VRUĆI KESTEN PREBACIVALI IZ GODINE U GODINU NA DRUGE VLADE I ČEKALI DA SE SVE ZABORAVI. NOVAC KOJI SU PRIKUPLJAO PRODAJOM DRUŠTVENIH STANOVA, A KOJI I DAN DANAS IZ OTKUPA</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet izmjena i dopuna zakona</p>

PRISTIŽE, NETRAGOM NESTAJE I NE TROŠI SE UPRAVO ZA TU NAMJENU KAKO JE BILO ZAKONOM O OTKUPU (NN-43/92 članak 27.) PREDVIĐENO. NOVI VLASNICI PLAĆAJU PRIČUVE, SAMI ODRŽAVAJU SVOJE OTKUPLJENE STANOVE, A NOVAC KOJI JEDINICE LOKALNE SAMOUPRAVE I DRŽAVA I DALJE DOBIVAJU IZ KREDITA ZA OTKUPLJENE STANOVE ODLAZI U NEPOZNATOM SMJERU. U KOJEM, TO SAMO DRAGI BOG ZNA. TKO NAS MOŽE UVJERITI DA ZA (po Vama) cca 1100 (iz pristiglih prijava) „PIŠLJIVIH“ ZAMJENSKIH STANOVA NEMA NOVACA. NA TRŽIŠTU IMA SKORO (bar tako kaže javnost) 20.000 PRAZNIH STANOVA. ZA KAZNU ĆE NAM DRŽAVA JOŠ KROZ 5 GODINA NAJAMNINE POVISITI NA TRŽIŠNE. Tko nam je kriv što nismo bili u pravo vrijeme na pravom mjestu da se i mi domognemo takvog vlasništva. Oni koji su do sada donosili zakone i sve moguće izmjene pojedinih članaka istog zakona (ovisno kako im je trebalo), uredno su se pobrinuli za svoje čak i višestruko vlasništvo, iselili „nelegalne najmoprimce“ I danas govore kako je VLASNIŠTVO NEPRIKOSNOVENO (a tu im i novi prijedlog zakona ide na ruku) i kako „NEMAJU“ sredstva za održavanje istog, a nisu ni pokušali ništa uložiti već su sve prebacili na zaštićene najmoprimce. Istovremeno im prijete sudskim putem kako će ih izseliti jer nisu ništa poduzeli da njihovo vlasništvo ne propadne, a istovremeno ne daju nikakav pisani pristanak (NN-91/96 članak 14. točka 2) da taj stan održava sam zaštićeni najmoprimac koji bi to rado učinio zbog ugodnijeg života za sebe i svoju obitelj. > Zašto danas u našoj domovini nemamo i dalje svi ista prava? Zašto smo mi sada GRAĐANI DRUGOG REDA? > Zašto se samo tako olako prelazi preko činjenice da novca od prodanih stanova više nema? GDJE JE SADA TAJ NOVAC? PROŠLO JE VEĆ 24 GODINE OD POČETKA PRODAJE!!! > Zašto se samo tako olako izmijenio članak 27. u ZAKONU O OTKUPU STANOVA NN -43/92, gdje se navodi kako bi se trebala namjenski trošiti dobivena sredstava od prodaje stanova? Čak 90% i za rješavanje stanara sa stanarskim pravom u privatnom vlasništvu. Izdvajam točku 1. Iz članka 27. Zakona NN-43/92 koja je izbačena i zamijenjena s nečim nejasnim: 1. 90% za pribavljanje stanova za preseljenje stanara iz stanova u privatnom vlasništvu, te za preseljenje stanara kojima su stanovi srušeni u oružanoj agresiji, za nadoknadu stanarima u privatnom vlasništvu kada kupuju drugi stan, za isplatu nadoknade prijašnjim vlasnicima za prisilno oduzete nekretnine, za nadoknadu stanarina vlasnicima stana, u slučajevima određenim posebnim propisima, > Zašto bi danas nas „šaćica od cca 1100 najmoprimaca“ (po Vašoj procjeni) morala plaćati punu cijenu otkupljenog stana na tko zna kojoj lokaciji i pod tko zna kojim uvjetima, dok su svi drugi ostali u svojim kvartovima? > Zašto će nama etalonska vrijednost stana ostati kao i stanarima koji se nisu selili i kojima se njihov stan procjenjivao po nekim tadašnjim kriterijima, kada se zna da danas na tržištu stanovi imaju 3-struku vrijednost po m2 stana i više u odnosu što Vi prijedlogom zakona predlažete. > Zašto se ne bi na nas primijenile i povlastice iz članaka 11. i 12. Istog zakona NN 43/92 kao što je lokacija iz koje se selimo, veličina stana iz kojeg se selimo, veličina naselja i sl. Na koji način se uopće to može zvati subvencija, kada će na naša leđa realno otpasti minimalno 2/3, a negdje i 3/4 cijene zamjenskog stana, a uz sve subvencije na jedinice lokalne samouprave i državu 1/3 i manje. Nismo mi prolongirali zakone i ne tražimo mi preseljenje u druge (nove) stanove već vlasnici kojim Država želi vratiti njihovo. Ako to država treba napraviti onda se subvencije određuju prema tržišnim zakonima zamjenskog objekta , a ne prema nečemu što svi znaju da na tržištu ne postoji. Ono što je zakonom NN-27/91 članak 11.

za novo izgrađene stanove definirano nije primjenjivo na realnom tržištu stanova. Tko za stanove danas odobrava amortizaciju? Prilažem članak 11. u cijelosti: Članak 11. Građevinska vrijednost stana iz točke 1. stavka 1. članka 10. ovoga zakona određuje se vrijednošću novoizgrađenog stana iste opremljenosti i kvalitete, umanjene za iznos amortizacije. Vrijednost novoizgrađenog stana utvrđuje se prema građevinskoj vrijednosti etalonskog objekta, koja je izražena u novčanom iznosu po jedinici površine stana (din/m²). Ministar zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva objavit će podatke o građevinskoj vrijednosti etalonskog objekta i važeći indeks promjene nominalnih osobnih dohodaka u gospodarstvu Republike Hrvatske na dan kada se utvrđuje vrijednost etalonskog objekta, kao i svako povećanje ili smanjenje građevinske vrijednosti etalonskog objekta za 25%. Vrijednost pripadajućeg zemljišta u sklopu cijene pojedinog stana obračunava se tako da se vrijednost građevinske parcele podijeli s brojem četvornih metara izgrađene površine objekta pomnoženom s brojem četvornih metara stambene površine stana koji se prodaje, ovisno o zoni naselja u kojoj se stan nalazi. Zone u naselju propisuje skupština općine odnosno grada prema kriterijima za određivanje ovih zona koje propisuje Vlada Republike Hrvatske. >Zašto se ne bi odobrili i popusti kao u članku 13. Istog zakona NN-27/91 Članak 13. Osobni popust priznaje se kupcu na iznos utvrđen prema točki 1, 2. i 3. stavka t. članka 10. ovoga zakona u visini: - 30% kada je ugovorena isplata cijene stana odjednom, - 15% kada je ugovorena obročna otplata cijene stana. - 0,5% po godini navršenog radnog staža kupca ostvarenog kod domaćih pravnih ili fizičkih osoba, - 10% za obitelj s troje ili više malodobne djece, koja žive u zajedničkom domaćinstvu. Popust prema stavku 1. ovoga članka može iznositi najviše 50% u slučaju isplate cijene stana odjednom, odnosno 35% u slučaju obročne otplate. U slučaju iz stavka 4. članka 6. ovoga zakona sustanari nemaju pravo na popust prema stavku 1. ovoga članka za dio stana koji koristi drugi sustanar. Kad više osoba kupuje jedan stan, popust prema stavku 1. ovoga članka, obračunava se u prosjeku osobnih popusta svih kupaca. Iznimno od stavka 1. ovoga članka osobni popust ne priznaje se stanarima vojnim i drugim osobama koje ostvaruju pravo na nadoknadu kod kupnje stana prema propisima koji uređuju otkup stanova iz stambenog fonda Jugoslavenske narodne armije. Ako stan kupuje obiteljski umirovljenik, osobni popust iz alineje 3. stavka 1. ovoga članka priznat će mu se po osnovi navršenog radnog staža osiguranika od kojega je stekao pravo na obiteljsku mirovinu >Zašto sud ukida brdo članaka od 33 – 49 iz zakona o otkupu NN-43/92. Navodim primjer članak 42. U slučaju iz stavka 1. ovoga članka kupcu se odobrava dodatni popust ovisno o udjelu devizne uplate u odnosu na cijenu stana i to: 15% popusta od devizne uplate do 50% cijene stana 18% popusta od devizne uplate do 60% cijene stana 21% popusta od devizne uplate do 70% cijene stana 24% popusta od devizne uplate do 80% cijene stana 27% popusta od devizne uplate do 90% cijene stana 30% popusta od devizne uplate do 100% cijene stana Kupac ima pravo na dodatni popust od 10% od svakog obroka koji uplati u konvertibilnim devizama Zašto nama ne bi ostale te iste povlastice? Nismo mi odgađali primjenu zakona, promjenu hrpe raznih članaka kako bi se ugodilo „novopečenim“ vlasnicima i jedinicama lokalne samouprave, pa smo zbog svega toga nažalost ušli u neka druga vremena. Nismo mi potrošili prikupljen novac od prodanih stanova iz kojih se sredstava trebalo financirati i rješavanje naših naslijeđenih statusa od bivše države Jugoslavije, a čije je obaveze republika Hrvatska bila dužna preuzeti? Dok se svi drugi „skućili“ mi smo ostali kao „drek na cesti“

– oprostite na izrazu! A sada nam razni slučajevi kao (Statileo protiv Hrvatske i sl). nameću troškove na naša leđa koji smo u cijeloj priči NI KRIVI NI DUŽNI. ZAKLJUČAK: Iz svega gore navedenog (skraćena verzija), a moglo bi se navesti JOŠ hrpe nelogičnosti, vidljivo je da se NOVIM PRIJEDLOGOM ZAKONA (koji pun netočnih brojki i novčanih iznosa) ŽELI PROGURATI NEŠTO ŠTO JE U POTPUNOSTI NE PRIHVATLJIVO ZA NAS ZAŠTIĆENE NAJMOPRIMCE U „PRIVATNOM“ VLASNIŠTVU. Danas nas se želi opljačkati jer država i JLS nisu odradili ono što je zakonom o otkupu stanova NN-43/92 bilo propisano. 1. Mi se po logici otkupa prvo moramo preseliti iz postojećih stanova u zamjenske, a time i lokacija u kojima živimo cijeli život, dok su nositelji stanarskih prava u državnom vlasništvu uredno ostali u svojim stanovima bez ikakvih troškova preseljenja i sl. 2. Mi smo ili prisiljeni kupovati ono što nam se ponudi na tržištu uz veoma čudan izračun pripadajuće površine zamjenskog stana, dok su nositelji stanarskih prava u društvenom stanu zadržali sve u čemu su cijelo vrijeme stanovali i to kupovali po mizernim cijenama u odnosu što se za nas predlaže. 3. Mi to novo prisilno preseljeno vlasništvo stičemo uz višestruko višu cijenu na tko zna kojim lokacijama i s jako mizernim povlasticama na osnovu etalonskih vrijednosti stana (cca 6.000 kn/m²) koje predlaže država. To se vidi iz niže navedenog citata iz prijedloga zakona od 2013. gdje se kaže da je 25% vrijednosti koju država daje svega 1.500 kn/m², a JLS ostalih 40% -svega 2.400 kn/m². A - Procjena sredstava državnog proračuna i proračuna jedinica lokalne samouprave potrebnih za subvencioniranje kupnje stana Prema gore navedenom 300 zaštićenih najmoprimaca koji koriste te stanove će kupiti drugi stan na tržištu ili stan u kojemu stanuje (isključen je onaj dio koji će kupiti stan prema Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji za što ne treba osigurati "gotovinsku" subvenciju), a to znači da bi Republika Hrvatska i JLS trebali osigurati novčana sredstva za isplatu subvencije za ove stanove. Ako prosječna površina tako kupljenog stana za koji se računa subvencija iznosila oko 45 m², a subvencija RH po m² stana iznosi 25% etalonske cijene stana, odnosno 1.500 kn/ m², to znači da bi za te "gotovinske" subvencije trebalo u državnom proračunu osigurati ukupno oko 20.250.000,00 kn. Subvencija JLS-a iznosi 40% etalonske cijene stana, odnosno 2.400 kn po m² stana, te bi za te "gotovinske" subvencije trebalo u proračunu JLS-a osigurati ukupno oko 32.400.000,00 kn, a u vremenskom razdoblju od 10 godina. Zbrojeno mi dobivamo subvenciju od 3.900 kn/m² i ostaje nam platiti samo 35% odnosno 2.100 kn/m². Za stan od 60 m² to je svega 126.000 kn (16.578€). To je „krasno“ KAD BI BILO ISTINITO, ali gdje na tržištu koje će nam JLS ili država ponuditi za 10-tak godina ima stanova po 6000 kn/m² ??????. Stvarnost je surova čak i u POS-ovim stanovima cijena je duplo veća (na nekim čudnim lokacijama). Znači da se naš iznos u ovom slučaju POS-a još povećava za min. 6.000 kn/m² odnosno u slučaju 60 m² za 360.000 kn (47.368€). Sve ukupno nas stan od 60 m² košta minimalno (16.578€+47.368€ = 63.946€). Naravno taj iznos će u konačnici biti i cca 80-100.000€ jer će nakon konačne realizacije prijedloga zakona i 10 godišnjeg perioda rješavanja nas GRAĐANA DRUGOG REDA tržišna vrijednost m² stana skočiti na min 2.000€ u dalekim predgrađima Zagreba. Podsjećam da su nositelji stanarskog prava u državnom vlasništvu to plaćali do maksimalno 10.000 DEM i nisu se nikamo selili, a razno razni šverceri su za taj iznos kupovali i do 100 m² neuseljive stanove i postali „jadni vlasnici“ kojima danas treba vratiti njihovo vlasništvo i povećati najamnine na realne (10 % godišnje) jer „jadni“ nemaju iz čega održavati svoje vlasništvo. Oprostite, ali tko je ovdje lud? Tko danas u mirovini

<p>može kupiti stan za 100.000€ ili plaćati buduću „zaštićenu najamninu“ od 1.500 kn mjesečno jer će sigurno kroz 10 godina ugovorena najamnina porasti i na 25 kn/m² (trenutno važeća slobodno ugovorena najamnina za najmoprimce koji nemaju pravo na zaštićenu najamninu, u Gradu Zagrebu, utvrđena je u iznosu od 15,00 kn/m² stambene površine). 4. Što s onima koji ne spadaju u 300 onih koji će kupiti drugi stan nego će ostati u postojećim jer nemaju sredstva za novi, a imaju ne adekvatno velike stanove. Te najamnine će porasti, za stan od cca 90 m² na minimalno 2500 kn/mj. To je više od cijele mirovine! Da li se zakon brine i o takvim slučajevima? – GRAĐANIMA DRUGOG REDA Mi prema tome moramo umrijeti, kad još nismo, (vjerovatno se i zakon tako dugo i razvlači kako bi se veći dio i tako riješio) ili postati socijalni slučaj. 5. Poštovani predlagatelji zakona molim Vas zbrojite 2 i 2 i recite da li je to sve u redu i da li smo za cijelu ovu situaciju mi isključivi krivci da moramo snositi takve posljedice nebrige svih dosadašnjih vlada. Zašto nam ne omogućite minimalno „iste“ uvjete?: a) Omogućite kupnju zamjenskog stana u primjerenim lokacijama b) Odobrite ukupnu subvenciju od 65% na tržišnu vrijednost stana (što je i dalje jako malo u odnosu na bivše nositelje stanarskog prava u državnom vlasništvu). Na taj način bi udio nas zaštićenih najmoprimca u kupnji zamjenskog stana od 60 m² po prosječnoj cijeni od 2.000€ iznosio i dalje vrtooglavih 42.000€ ali je daleko manje od 100.000€ kako prijedlog zakona predlaže (na osnovu 6.000 k/m² etalonske vrijednosti stana). c) Skratite prijelazni rok jer na tržištu ima dovoljno praznih stanova koje nitko ne održava i koji propadaju. 10 godina je previše – prilažem citat iz prijedloga zakona (U predviđenom daljnjem vremenskom razdoblju od 3 do 10 godina jedinice lokalne samouprave trebale bi osigurati odgovarajući zamjenski stan preostalim zaštićenim najmoprimcima, kojih bi ostalo još 1.500.). Mislim da sam bio dovoljno jasan i da će bar malo potaknuti predlagatelje zakona na razmišljanje i da će se, nadam se, složiti da za tu situaciju ZAŠTIĆENOG NAJMOPRIMCA U PRIVATNOM VLASNIŠTVU nismo krivi ni mi ni vlasnici (legalni ili nelegalni) već bivša država Jugoslavija i RH koja je sve to naslijedila.</p>	
<p>Dubravka Šlebar PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA Poštovani vlasnici i najmoprimci. Država nam je opet bacila kost oko koje smo se svi dobrano namučili i izvrijeđali, a predlagatelj zakona će opet napraviti kako mu najviše odgovara. Zaštitit će sebe, a nama ostaviti da se i dalje natežemo s nepravičnim zakonom. Jedino pravično rješenje je, obzirom da novac od prodaje državnih stanova i dalje pritjeće: 1. Osloboditi stanove vlasnika, koje im je bivša država Jugoslavija nekad oduzela, unutar JEDNE godine od datuma izglasavanja zakona (vratiti pravim vlasnicima ono što im oduvijek pripada) 2. Iseljenim najmoprimcima ustupiti prazne stanove JLS i RH (kojih čujemo ima više od zaštićenih najmoprimaca), po ključu jedna osoba -jedna soba ali ne više od zatečenih uvjeta u kojim se trenutno nalazi najmoprimac: a) subvencioniranim otkupom kao i nekadašnjim vlasnicima stanarskog prava u državnom vlasništvu (25% RH + 40% JLS od tržišne vrijednosti , a ne etalonske vrijednosti) b) ili sklapanjem novih ugovora sa zaštićenom najamninom u stanovima JLS i RH, s postepenim prelaskom na tržišne najamnine kroz predloženih 5 godina, ako se ne odluče za otkup</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet Izmjena i dopuna Zakona o najmu stanova</p>
<p>Danijela Marić PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet Izmjena i dopuna Zakona o najmu</p>

<p>To su pametni ljudi davno napravili, vratili klučeve vlasniku i lijepo se zahvalili na strpljenju - ja ih osobno znam nekoliko i nisu nikada bili po nikakvim udrugama. I poprilično povoljno su cijelu tu priču zatvorili - ne besplatno ali vrlo povoljno. Ali uzaludno je više to i govoriti ovi od 100m2 + iz cenatara koji igraju na sve ili ništa, će ih na koncu koštati krova nad glavom</p>	<p>stanova</p>
<p>Danijela Marić PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA Vilma - imate vi pravo i na dom i na mirno uživanje obitelji ali svojem stanu a ne u mojem. Za razliku od Vas ja nisam nikada niti dobila priliku da moj stan bude moj dom - TO JE DISKRIMINACIJA ! NEMA OTKUPA I NEĆE GA BITI! NEMA STEČENIH PRAVA KOJA SE PROTEŽU KROZ NEKOLIKO GENERACIJA - IMA KUPOPRODAJNOG UGOVRA.</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet Izmjena i dopuna Zakona o najmu stanova</p>
<p>Adriana Clara Ignjatović Znaor PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA PRIJEDLOZI I NAPOMENE VEZANE ZA RASPRAVU O PROMJENI ZAKONA O NAJMU STANOVA Od dolje navedenog, odmah izdvajam Vlasnika-izvornog vlasnika i njegove nasljednike, kojima je bivši sustav oduzeo imovinu i stavio stanare preko njegove volje. Moje skromno mišljenje je da Država treba se potruditi i uravnotežiti njihov problem jer su oni , kao što su i zaštićeni najmoprimci prave žrtve promjena sustava država. ALI UZ gore navedenu problematiku, perfidno se provlače vlasnici-prekupci neuseljivih stanova koji su za male pare kupili neuseljivi stan sa stanarima sa stanarskim pravom a sada očekuju da im Država (porezni obveznici) isprazne te iste stanove gdje im „smetaju“ stanari odnosno Zaštićeni najmoprimci. Napominjem da su većina tih prekupaca kupili stan bez znanja stanara (kao što je moj slučaj) jer smo tada, mi stanari sa stanarskim pravom, potpisivali ugovore i plaćali stanarinu Poduzeću za Izgradnju (u Splitu je bio PIS). Tko je u bivšem sustavu imao „veze“ u PIS-u mogao je kupovati neuseljive stanove i čak ih denacionalizirati(kao što je to i učinio moj vlasnik. Da nije bio jedan od tih koji su to mogli ne bih bio uspio kupiti neuseljiv stan bez da obavijesti nas stanare). Dakako da su skoro svi ti vlasnici-prekupci, na osnovi svoga vlastitog stanarskog prava dobili i otkupili svoj stan. Pošto smo mi stanari u njegovom kupljenom neuseljivom stanu imali naše stanarsko pravo i to je njima išlo u prilog da dobije državnog stana. S DRUGE STRANE, nama stanarima sa stanarskim pravom to je bila prepreka da ne dođemo na red za dobivanje državnog stana. Moja je obitelj četvrta generacija u naš DOM. Moj djed je uselio prije II. Svjetskog rata. Gdje je naše stanarsko pravo? Gdje je sve što smo uložili? Ja stalno nudim vlasniku prekupcu-danas njegovim nasljednicima 75% od tržišne cijene praznog stana. Oni nam traže 100% tržišnu cijenu praznog stana. Još su mi rekli da se ne brinem da će mi Država osigurati krov nad glavom. Ja već imam 66 godina. Pitam se zašto je dužna Država isprazniti stan prekupcu-njegovim nasljednicima, koji je svjesno kupio neuseljiv stan? Država treba zaštititi nas zaštićene najmoprimce koji smo „uklješteni“ i oduzeto nam je stanarsko pravo koji su svi građani Republike Hrvatske imali i primjenjivali za kupnju svog stana a da pri tome im nije bila prepreka imati kuću za odmor. Ako sam zaštićeni najmoprimac čiji vlasnik ne želi prodati stan u kojem živim jer očekuje da će im Država nas iseliti, trebala sam biti socijalni slučaj?. Odnosim se na činjenicu da smo na djedovinu na Brač nadogradili kuću za odmor koju do danas nismo dovršili. Zar i to nisam mogla? Bilo bi bolje da sam se u rodnome mjestu mojeg djeda odmarala u hotelu?.</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet izmjena i dopuna Zakona</p>

Nijednom nositelju stanarskog prava Republike Hrvatske nije bilo nezakonito stvoriti kuću za odmor izvan svoje općine. NAPOMENA: Većina vlasnika je prodala svojim stanarima neuseljiv stan. OSTALI SU NE RIJEŠENI SA NEUSELJIVIM STANOVIMA BAŠ ONI KOJI OČEKUJU (JER TO MOGU) VELIKU LIHVARSKU DOBIT I TO UZ POMOĆ DRŽAVE KOJA PREMA PREDLOŽENOM ZAKONU, ZAMJENJUJE TEZE I ZAŠTIĆENE NAJMOPRIMCE TRETIRA KAO ONE KOJI SE ŽELE „OKORISTITI“ NA RAČUN JADNE VLASNIKE-PREKUPCE KOJI SU KUPILI NEUSELJIVE STANOVE SA TIM ISTIM STANARIMA KOJI IM SADA „SMETAJU“.

Najperfidnije je kada zavaravaju javnost prijeteci s Presudom od Strasbourga od 2014. Koja se sastoji od 41 stranice a oni Makiavelistički izvlače jednu rečenicu koja i čak im ne ide u potpunosti u korist a ostalo prešućuju. Spomenuta Presuda odnosi se na IZVORNOG VLASNIKA A NE NA VLASNIKA PREKUPCA. PRAVO JEDNIH SE ZAUSTAVLJA TAMO GDJE POČIMA PRAVO DRUGIH. Mi zaštićeni najmoprimci imamo pravo na svoj DUGOGODIŠNJI DOM gdje smo zakonski živjeli a sada, ovim sramotnim Prijedlogom zakona, baca nas se u vatru i vrši velika se NEPRAVDA. Kako može Ministar graditeljstva predložiti da nam za 5 godina, stanarina bude tržišna-ekonomska, kao da tada tek ulazimo u taj stan gdje smo u stvari desetljećima i po par generacija? Gdje je tu LJUDSKA, KRŠĆANSKA, CIVILIZIRANA ETIKA? I to sve u korist VLASNIKA PREKUPACA NEUSELJIVIH STANOVA ČIJA PRAVA NISU OŠTEĆENA JER ONI UVJEK MOGU PRODATI TAJ STAN PO TRŽNOJ CIJENI NEUSELJIVOG STANA ŠTO JE DAKAKO VIŠE OD ONOGA ŠTO SU PLATILI. U osiromašenu Državu kao što je trenutačno naša, nerazumljivo je takova zabrinutost za ispražnjene stanova prekupcima neuseljivih stanova, OSIM ako upravo se ti prekupci neuseljivih stanova ne nalaze raspoređeni u upravljajućim strukturama koje upravo rješavaju ovu problematiku. MOGUĆA RJEŠENJA PRVI PRIJEDLOG: Prekupcima neuseljivih stanova, ne obećavati da će im država „isprazniti“ na direktan ili indirektan način njihov stan i to mučenjem već više puta obespravljenih zaštićenih najmoprimaca. Tada će ti prekupci sami prodati stan stanaru ili će čekati civilizirano da taj stanar dostojanstveno umre u svom DOMU jer zaštićeno najmoprimstvo nije nasljedno. To je Državi BEZBOLJNO. DRUGI PRIJEDLOG: Neka spomenuti prekupci odnosno njihovi nasljednici prodaju svom stanaru državni stan koji su sami otkupili od Države i to po istoj cijeni-uvjete plus odgovarajuće kamate radi proteklog vremena. Tada se trampe odnosno stanar useljava se u taj bivši državni stan a prekupac useljava se u svoj kupljeni neuseljiv stan koji postaje useljiv. Tada Država ništa ne gubi. VJERUJEM DA ĆE POBIJEDITI BOŽJA, LJUDSKA, CIVILIZACIJSKA PRAVDA!

Adriana Clara Ignjatović Znaor

Ivica Samardžić

PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA

Zakon o izmjenama i dopunama zakona o najmu stanova samo potvrđuje nesposobnost, neznanje, bešćutnost svih dosadašnjih garnitura vlasti da riješi jedan jednostavan problem. Budući da je od ukupnog broja stanova koji su prodani po osnovi stanarskog prava (cca 390.000) ostalo oko 0,9% sa nama stanarima kojima je mogućnost otkupa uskraćena i zatajena (jer nikada u niti jednim dnevnim novinama ili na javnoj televiziji nije nam data obavjest o mogućnosti otkupa koji je trajao do 20.07.1993.g dapače poručivali su nam putem navedenih medija da konfiscirani stanovi nisu za prodaju dakle davali su nam informacije samo lažne) jasno je da novac za rješavanje takvih slučajeva postoji jer se i danas sljeva na

Odbijen

Komentar se ne odnosi na predmet izmjena i dopuna Zakona

<p>račun države i jedinica lokalne uprave. Osim toga navedeni imaju u svom vlasništvu dovoljan broj stanova kojima bi zadovoljili ili stanare ili vlasnike, pa u čemu je onda problem reći ću Vam u čemu ;problem je u strukturama vlasti na svim razinama koje desetljećima na funkcije dolaze po partijskim kriterijima koje kao najvažniju vrlinu za odabir nekog od svojih vojnika zahtjevaju bespogovornu poslušnost bez obzira o čemu se radi i spremnost da se interesi partija provode pod svaku cijenu najčešće na štetu HRVATSKOG naroda. Pozivajući se na presude stranih sudova samo potvrđuju ono što sam na početku napisao nesposobni, neznalice i beščutni. Dokažite da to niste i napravite Zakon koji će zadovoljiti i stanare i vlasnike, a nikako ne uvu sprdnju od Zakona koji sad predlažete. Preuzimajući od SFRJ prava i obveze obavezali ste se isto poštivati a ne baštiniti samo ono što Vam odgovara u datom trenutku. Za kraj dva citata Svetog Augustina ; " nepravedni ljudski propisi ne smiju se zvati ili za to držati pravnim propisima budući da čak i vladari zemaljske države dopuštaju kao pravo samo ono što potječe iz izvora pravde " " države bez pravde nisu drugo do razbojničke bande "</p>	
<p>Ivica Samardžić PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA Republika Hrvatska ima jednaku obavezu prema svim svojim građanima bili oni nekadašnji nositelji stanarskog prava ili nekadašnji vlasnici da uredi ovo pitanje na način da svi budu zadovoljni da se ova vjerovatno najdugotrajnija državna sramota završi da niti jedni niti drugi ne budu ponovno oštećeni i zakinuti u jednakopravnosti koju nam svima jamči Ustav RH. Neka Vam upravo spomenuti Ustav bude podsjetnik da svi koji su do sada radili i donosili razne Zakone i Propise vezane uz spomenutu temu nisu radili samo loše i nemoralno nego su i kršili Ustav RH , a to je gospodo političari krivično djelo za koje do sada nitko nije odgovarao ali morate znati da za sve postoji prvi put. RH i JLS raspolažu sa trostruko većim brojem stanova od onih koji su potrebni za rješavanje ovog problema zato počnite konačno nešto kvalitetno raditi jer svi mi Vas zato dobro plaćamo desetljećima a za dosadašnje rezultate ne opravdavate niti plaćenu mjesečnu pokaznu kartu za prijevoz.</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet Izmjena i dopuna Zakona o najmu stanova</p>
<p>Nina Samardžić PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA Danijela, neznam di nalazite riječ "naši" i "vaši" u mom komentaru. Moja poanta je da se riješi taj problem što prije na obostrano zadovoljstvo.</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet Izmjena i dopuna Zakona o najmu stanova</p>
<p>Nina Samardžić PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA Zakon koji predlažete nije dobar ni za vlasnike ni za zaštićene najmoprimce. Na Vama je da se pobrinete da vlasnicima kojima ste nepravedno "oteli" stanove iste vratite ili im ponudite zamjenske stanove koji su u vlasništvu države, a zaštićenim najmoprimcima ponudite rješenje otkupa (oni koji ga traže i žele) ili najma stanova koje imate u vlasništvu i koje ste izgradili sa stambenim fondom u koji su svi građani morali uplaćivati novce desetljećima. Isto tako ne možete sve vlasnike i sve zaštićene najmoprimce stavljati u isti "koš". Postoje stanovi koji su konfiscirani i nacionalizirani od privatnih vlasnika, jedni su se prodavali, drugi nisu, više od 99% ljudi je otkupilo stanove, manje od 1% nije. To znači da Zakon nije isti za sve građane Republike Hrvatske. Isto tako postoje slučajevi gdje su nekretnine bile pod kreditom i hipotekom i prilikom vraćanja</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet Izmjena i dopuna Zakona o najmu stanova</p>

<p>imovine ta ista hipoteka je morala biti podmirena, ali i tu postoji iznimka gdje povlašteni odbjegli stranci dobivaju povrat imovine preko Vaših kolega u državnim i županijskim uredima iako hipoteku nikada nisu vratili (Zakon o naknadi, članak 50. i naputak Ministarstva financija o načinu i postupku revalorizacije iznosa duga i rokovima uplate dugovanja u korist proračuna Republike Hrvatske) i time oštećuju državni proračun iz kojeg upravo oni dobivaju plaću i koji punimo mi građani. Vlasnici i zaštićeni najmoprimci nisu odlučili biti u položaju u koji ste ih stavili, tako da je samo Vaša briga pobrinuti se o njima na pravedan, moralan i prije svega jednak način.</p>	
<p>Marija Ivanović PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA Predlažem, a bilo bi dobro, da se radna skupina, koja je izrađivala ovaj prijedlog dopune Zakona o najmu, uključi u javnu raspravu obzirom da je zaista nejasno, s pravnog aspekta, kako su došli do ovakvog prijedloga rješavanja općenito problema iznajmljivanja stanova. Smatram da je ovaj moj prijedlog prihvatljiv gospodi iz Ministarstva, a sve u svrhu izkristaliziranja točaka koje nisu u skladu s Ustavom RH kao ni Presudom Statileo vs Hrvatska. Kao dipl pravnik, zanima me gdje su našli uporište u Ustavu i zakonima RH za prijedlog ovakve dopune Zakona. I jako sam sretna da su se i drugi pravници uključili.</p>	<p>Primljeno na znanje Primljeno na znanje</p>
<p>Marija Ivanović PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA Odmah naglašavam da nisam niti stanar u privatnom stanu niti vlasnik stana u kojem je zaštićeni najmoprimac, a nisam nikad bila u niti jednoj od tih pozicija. Međutim, kao dipl pravnik koji je diplomirao šezdesetih godina prošlog stoljeća na Sveučilištu u Zagrebu, moram komentirati 2 stvari. 1. Još od Rimskog prava, ugovor je DOBROVOLJNI dvostrani pravni akt između dvije osobe i niti jedna institucija pa tako ni sud ne SMIJE zamijeniti ničiji potpis. Upoznata sam da je Republika Hrvatska imala praksu da sud zamijeni potpis usprkos protivljenju jedne od stranaka što je nečuveno, a novim prijedlogom Zakona se nastavlja ta praksa 2. Ustav RH je najviši pravni akt i svi zakoni bi trebali biti u skladu s Ustavom. U Ustavu RH stoji da je privatno vlasništvo neprikosnoveno. Ne znam čemu i dalje rasprava o notornim činjenicama.</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet izmjena i dopuna Zakona</p>
<p>Lenko Ivanišević PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA Gospodo vlasnici, zbog čega šutite, kada je pravo i pravna nauka na vašoj strani?</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet izmjena i dopuna Zakona</p>
<p>Lenko Ivanišević PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA @Ana Nikolić - vidim, a niste jedini, koji predlaže novu nacionalizaciju u RH. Jer da bi se Vama, a i ostalim zaštićenim najmoprimcima, dozvolilo da otkupe stan u privatnom vlasništvu, prvo se mora oduzeti vlasniku. Tj. mora se izvršiti prisilno izvlaštenje tj. nacionalizacija. Razmišljam - jeste li Vi spremni, nakon što otkupite takav stan, bez obzira po kojoj cijeni, pristati da se npr za 10-15 god izvrši nova nacionalizacija i tako, odlukom države, Vas izbaci i dodijeli nekom trećem? Naravno, Vama bez naknade. Jer ukoliko niste spremni na to - nemojte ni predlagati novu nacionalizaciju.</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet Izmjena i dopuna Zakona</p>
<p>Vlasnici drugog reda</p>	<p>Odbijen</p>

<p>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA DA REZIMIRAMO: ZAHTJEVI VLASNIKA STANOVA SA ZAŠTIĆENIM NAJMOPRIMCIMA 1. Prilagođavanje Zakona o najmu stanova sa Zakonom o vlasništvu i drugim ljudskim pravima, presudom ESLJP - Statileo protiv RH , zakonima EU , Konvencijom o ljudskim pravima i temeljnim slobodama čl.1 protokola 1. i Ustavom RH 2. Ukidanje zakonom i propisom reguliranih zaštićenih najamnina u privatnim stanovima od 1.1.2017. ili najdulje u roku od 1 godine ali uz naknadu razlike između zaštićene najamnine ili predujma najamnine i tržišne najamnine sa kojom se može unajmiti isti takav stan u istom dijelu grada. 3. Omogućavanje svim vlasnicima / najmodavcima bezuvjetno stupanje u posjed svojih nekretnina u roku od najdulje 1 godine od stupanja Zakona na snagu. To vrijedi i za vlasnike stanova kojima su sudski postupci sa najmoprimcima u tijeku. 4. Ukoliko zakonodavac smatra da zaštićeni najmoprimci imaju pravo na povlaštene uvijete stanovanja tada im je to dužan omogućiti u stanovima u vlasništvu gradova i RH Ako sam što zaboravila slobodno nadopunite</p>	<p>Komentar se ne odnosi na predmet Izmjena i dopuna Zakona</p>
<p>Vlasnici drugog reda PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA DA REZIMIRAMO: predložene izmjene zakona su u potpunoj suprotnosti sa smjernicama koje je zakonodavac dobio od ESLJP u slučaju Statileo a to su: • ukidanje neodređenog trajanja prisilnog najma i omogućavanje vlasnicima stupanje u posjed • izjednačavanje zaštićenih najamnina sa tržišnima • ublažavanje restriktivnih uvjeta za raskid ugovora o najmu • izjednačavanje prava i obaveza privatnih vlasnika sa pravima i obavezama JLS i RH u istim slučajevima • uspostava ravnoteže između tereta koji ima vlasnik i najmoprimac Umjesto toga zakonodavac predlaže slijedeće: 1. Vlasnicima se nameće novi teret – porez na nekretnine. 2. Povrat stanova u posjed vlasnicima ostaje i dalje neodređeno trajan, praktički do smrti sadašnjih zaštićenih najmoprimaca i njihovih bračnih drugova tj slijedećih 70 tak godina. (najmlađi najmoprimci danas imaju 20 godina) 3. Vlasnicima se u prvih 5 godina prijelaznog perioda onemogućuje raskid ugovora o najmu osim pod još restriktivnijim uvjetima nego što su sada tj. sada vlasnik mora imati više od 65 g. života dok je prije morao imati više od 60.g. 4. U tih 5 godina najamnine će rasti postupno do visine tržišne najamnine ali..... na kraju će opet biti 4x niže od tržišne. (!?) 5. Zakonodavac za taj period ne predviđa obavezu RH za plaćanje razlike do tržišne najamnine vlasnicima iako sudovi presuđuju da RH tu razliku mora platiti. Znači, zakonodavac nameće vlasnicima nove sudske troškove ako žele ostvariti svoje pravo i nove troškove sam sebi tj svim građanima RH 6. Nakon isteka 5 godina prijelaznog perioda ukidaju se zaštićene najamnine i druga prava zaštićenog najmoprimca ali.....ostaju im najvažnija prava: • pravo na stanovanje u tuđem privatnom stanu do smrti a protiv volje vlasnika • plaćanje zakonom ili propisom regulirane najamnine koja ne smije biti viša od najamnine koju će odrediti neka državna institucija. • Pravo da ostanu u stanu i ako odbiju sklopiti ugovor o najmu (!?) i odbiju plaćati tržišnu najmninu • pravo da nakon smrti u stanu ostanu stanovati njihov bračni drug opet protiv volje vlasnika 7. Iako im se ukidaju prava zaštićenog najmoprimca vlasnik je sa njima obavezan sklopiti ugovor o najmu na neodređeno vrijeme ili će to učiniti sud umjesto vlasnika. (!?) 8. U isto vrijeme najmoprimce se ne sankcionira ako taj ugovor ne potpišu a ostanu stanovati u stanu. Dapače, nepotpisivanje ugovora nagrađuje se zaštićenom najamninom koju su plaćali prije toga. (!?)</p>	<p>Primljeno na znanje Primljeno na znanje</p>

Naravno da nijedan najmoprimac neće potpisati ugovor u najmu. 9. Vlasniku se time nameće novi trošak tj tužba za sklapanje ugovora ali i to može tek nakon 3 mjeseca . (!?) 10. Sudski postupci traju po 10 godina a za to vrijeme vlasnik ne može raspolagati svojim stanom niti dobiva tržišnu najamninu već samo predujam najamnine pa će morati sudski tražiti isplatu razlike. 11. Vraća se ista odredba koja je već jednom ukinuta na Ustavnom sudu sa ciljem da se popuni praznina nastala tim ukidanjem (!) Ta odredba nameće novu obavezu vlasnicima koji imaju ugovore o najmu na neodređeno vrijeme da u slučaju raskida ugovora moraju najmoprimcu pronaći drugi stan sa ugovorom na neodređeno vrijeme Vlasnicima se kao daje mogućnost da u svrhu ispunjenja ove obaveze mogu za svog najmoprimca podnijeti zahtjev za dodjelu zamjenskog gradskog stana iz programa POS ali..... 1.) svoje POS stanove grad iznajmljuje sa ugovorom na 3-5 godina a ne na neodređeno i 2) najmoprimac smije odbiti ponuđeni zamjenski stan i ostati u privatnom (vidi 17.) Dakle, vlasnici načelno imaju tu mogućnost, ali..... njihov zahtjev će odbiti ili grad ili najmoprimac. 12. Tom odredbom se automatski sa slobodnog tržišta najma stanova eliminiraju svi budući ugovori o najmu na nedoređeno vrijeme jer nameću preveliki teret najmodavcima, što opet automatski čini neprovedivim ispunjenje uvjeta za otkaz najma. (!?) 13. Završnim odredbama predviđa se gubitak prava na zaštićenu najamninu ako najmoprimac u vlasništvu ima stan ili kuću ali..... tek na dan donošenja ovog zakona o najmu (!?) . Naravno nijedan zaštićeni najmoprimac zbog toga neće izgubiti pravo jer će svi svoju imovinu do tada pokloniti ili rasprodati. 14. Međutim, u slučaju kada JLS ili RH moraju obezbjediti zamjenski stan najmoprimcu, tada se u obzir uzima vlasništvo najmoprimca retrogradno od 1996.g. (!?) Time su privatni vlasnici stavljeni u nepovoljniji položaj od JLS i RH. 15. Pravo na zaštićenu najamninu gubi i mora iseliti najmoprimac koji u vlasništvu ima nekretninu u RH ali..... do tog podatka najmodavac ne može doći jer mu ga porezna uprava neće dati (!?) . Naravno neće ni najmoprimac. 16. Prava zaštićenog najmoprimca i zaštićene najamnine ne gube najmoprimci koji izvan RH imaju u vlasništvu nekretnine čime ih se stavlja u nejednaki položaj sa zaštićenim najmoprimcima čije su nekretnine u RH. 17. Ako JLS ili RH zatraže od najmoprimca kojem subvencioniraju najamninu da preseli u dodjeljeni zamjenski stan on je obavezan preseliti ali..... nije obavezan preseliti ako to od njega zatraži privatni vlasnik. Time su prava privatnih vlasnika opet neizjednačena sa pravima JLS i RH 18. Produljuje se rok za vraćanje stanova u posjed vlasnicima koji sami nemaju riješeno stambeno pitanje. U prethodnom prijedlogu izmjena zakona iz 2014-te taj rok je bio 3 godine (do 2017 g.) sada im se nudi riješenje tek za 5 godina (2022. g.) Ako sam koji biser izostavila slobodno nadopunite.

Vlasnici drugog reda
PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA

@Nada i Mladen Donadić inače ne dajem primjedbe na tuđe primjedbe ali ovaj puta ću se potruditi da vam objasnim jer vidim da ne razumijete i u tome niste jedini. • RH vam ne može omogućiti da otkupite SVOJ stan, jer vi svoj stan nemate, a ako ga imate onda ga ne morate otkupljivati jer je već vaš. Stan u kojem stanujete nije vaš nego ima privatnog vlasnika sa imenom i prezimenom a vi ste najmoprimac i plaćate najamninu. Isto kao što tramvaj nije vaš već se u njemu imate pravo voziti i platiti kartu. • Nevlasnik (RH) vam ne smije prodati tuđe vlasništvo. Samo vlasnik vam smije prodati svoje vlasništvo. • Ne nalazite se u nepovoljnom položaju, vaš položaj

Primljeno na znanje
 Primljeno na znanje

<p>zaštićenog najmoprimca povoljniji je od položaja vašeg najmodavca i svih građana RH koji su "obični" najmoprimci ili su svoj stan sami kupili, plaćaju pričuvu i sami će plaćati porez za njega. • Nije samo vaša obitelj 100 godina izdvajala u stambeni fond. To su činile sve obitelji pa tako i one koje nikada nisu dobile stanarsko pravo a i one čije su stanove, kuće, tvornice, zemljišta i drugu imovinu nacionalizirali i konfiscirali a članove obitelji streljali u logorima . Među njima je i obitelj vašeg najmodavca. • "vaš društveni stan" je oksimoron tj te dvije riječi su nespojive. Ako je stan vaš onda nije društveni i obratno. Društveni stanovi više ne postoje. Postoje stanovi u vlasništvu Grada, u vlasništvu RH i u privatnom vlasništvu. Nalaze se i prodaju na stranicama APN-a, DUUDI-ja , u oglasnicima i po agencijama za nekretnine. Možete birati koji ćete kupiti. • Nije jasno na koji dio Rezolucije 1096 se pozivate, da li na čl. 2 koji kaže: „Ciljevi procesa tranzicije jasni su: ... zaštita privatnog vlasništva.... “ ili na čl. 10 koji kaže: „... preporučuje da se u onoj mjeri u kojoj je to moguće, ne kršeći prava sadašnjih vlasnika, a ni prava sadašnjih stanara..... prvotnim vlasnicima in integrum (u prvobitnom stanju tj. kako su oduzeta tj. u naturi) vrate dobra, koja je država u vrijeme vlasti totalitarnih komunističkih režima nezakonito ili nepravedno oduzela, nacionalizirala, konfiscirala i eksproprijirala. U onim slučajevima u kojima to nije moguće treba odrediti pravdnu materijalnu odštetu.“ Pošto je stan u kojem stanujete već u privatnom vlasništvu jasno je da tu materijalna odšteta vlasniku ne dolazi u obzir. Ono za što bi se vi i ostali zaštićeni najmoprimci trebali izboriti (umjesto da već 20 g. tražite nemoguće) je da vam zakonodavac omogući preseljenje u zamjenski stan u vlasništvu JLS ili RH i kupnju istoga po povoljnijim uvjetima. U tome vas podržavaju i vlasnici privatnih stanova u kojima stanujete.</p>	
<p>Vlasnici drugog reda PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA PRIMJEDBE NA PREDLOŽENE IZMJENE ZONSA-a Predložene izmjene ZONS-a onemogućuju vlasnike stanova da ostvare svoja ustavna i vlasnička prava te im se i dalje nameće prekomjeran individualni teret stambenog zbrinjavanja najmoprimaca. • Predloženom stopom rasta visina najamnine će i nakon isteka prijelaznog perioda biti ograničena i neodgovarajuća u smislu zakonskih finansijskih tereta koji su nametnuti najmodavcima. • Uvjeti za otkaz najma su i dalje restriktivni. • Vremensko ograničenje trajanja najma je i dalje predugo (do smrti najmoprimca i njegovog bračnog druga - tj. slijedećih 60 godina) 1. Ako zakonodavac smatra da jedna grupa građana ima pravo na povlašteni stambeni status tada im ostvarivanje toga prava treba omogućiti u stanovima u vlasništvu RH i JLS. Do tada RH i JLS trebaju vlasnicima stana u kojima takvi najmoprimci stanuju nadoknađivati razliku između zaštićene i tržišne najamnine i nematerijalnu štetu. (Ustav RH, čl.3. : Nepovredivost vlasništva) (Ustav RH čl. 50 : Zakonom je moguće u interesu RH ograničiti ili oduzeti vlasništvo, uz naknadu tržišne vrijednosti.) NAPOMENA: Samo u interesu RH , ne u interesu drugog pojedinca ! RH gubi sporove u tužbama koje podnose vlasnici dakle u interesu je svih građana RH da se ovaj problem hitno i efikasno riješi. (Presuda suda u Splitu- slučaj Berović i presuda ESLJP u slučaju Statileo.) 2. Treba obavezati JLS da zaustave rasprodaju i davanje u najam stanova građanima koji nisu zaštićeni najmoprimci u privatnim stanovima te da sastave posebnu listu reda prvenstva za dodjelu stanova zaštićenim najmoprimcima. Za najmoprimce koji dobe otkaz ugovora o najmu po čl. 21 zamjenski stan treba se dodjeliti u</p>	<p>Primljeno na znanje Primljeno na znanje</p>

<p>razumnom roku (1 godina), a u slučaju iz čl. 40 u hitnom roku (max 6 mjeseci), a sve po redoslijedu zaprimljenih zahtjeva. 3. JLS koje u zadanom roku ne osiguraju zamjenske stanove i ne sklope ugovore sa svim prijavljenim zaštićenim najmoprimcima koji na to imaju pravo treba oštro sankcionirati. Gradovi su u proteklih 25 godina uprihodili dovoljno sredstava od otkupa stanova da sagrade nove stanove i u njih smjeste zaštićene najmoprimce iz privatnih stanova. Predviđeno je da 90% tog iznosa ide u tu svrhu. Sredstva od otkupa pristizati će još 5 godina.</p>	
<p>Vlasnici drugog reda PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA Ove predložene izmjene zakona samo su pijesak u oči vlasnicima, najmoprimcima i prvenstveno Europskoj komisiji. Nadam se da će Europska komisija prepoznati očitu namjeru zakonodavca da zaštićeni najmoprimci i dalje ostanu problem privatnih vlasnika. Jasno je da se ovim Izmjenama zakona vlasnicima stanova želi nametnuti još 5 godina zaštićene najamnine nakon čega slijedi opet neka ograničena najamnina koju određuje neka državna institucija + obaveza sklapanja ugovora o najmu na neodređno vrijeme sve do smrti najmoprimca i njegovog bračnog druga (znači idućih 60 godina) U isto vrijeme uvodi se nova financijska obaveza za vlasnike – porez na nekretnine. Europska komisija trebala bi ovaj Zakon sagledati u kontekstu države u kojoj je vlasništvo slabije od posjeda i sve odredbe koje nisu točno i jasno definirane u samom Zakonu, u sudskim postupcima se u pravilu tumače i presuđuju u korist najmoprimaca. Zato su odredbe koje štite najmodavce ili nedorečene ili nedostaju dok su odredbe koje štite najmoprimce /državne institucije / gradove i RH detaljno i jasno napisane i obrazložene. Sudski postupci u RH traju po 15 godina i najmoprimci to uspješno iskorištavaju protiv vlasnika.</p>	<p>Primljeno na znanje Primljeno na znanje</p>
<p>Vlasnici drugog reda PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA TABU TEMA ---- ILI ----SUSTAVNA DISKRIMINACIJA JEDNE GRUPE VLASNIKA Iako danas u RH 90% građana živi u vlastitoj nekretnini i VLASNICI SU NAJVEĆE BIRAČKO TIJELO u RH, jednu grupu vlasnika i dalje se pravno, verbalno i financijski diskriminira iz jednog jedinog razloga – jer su njihovi djedovi i bake pred 70 godina imali više od drugih. Od tada se sve promijenilo pa danas većina zaštićenih najmoprimaca ima više od svojih najmodavaca. Tu dolazi do paradoksa koji je naveo i Pučki pravobranitelj u izvješću 2012 i u postupku Statileo protiv RH točka 83. a gdje jedan umirovljenik ili nezaposleni vlasnik na svoju štetu i štetu svoje obitelji financijski i stambeno pomaže mlađim i radno sposobnim najmoprimcima koji imaju viša primanja i drugu vrijednu imovinu i koji bi lako mogli sami riješiti svoje stambeno pitanje kada bi htjeli. Naime, nećemo se zavaravati, ŽIVOTNI STANDARD ZAŠTIĆENIH NAJMOPRIMACA BOLJI JE OD STANDARDA SVIH DRUGIH GRAĐANA RH ZA JEDNU CIJELU PLAĆU jer toliko mjesečno uštede na najamnini (ili kreditu za stan) koje drugi građani plaćaju. I tako već 70 godina x 12 mjeseci = 840 plaća po obitelji. Računajte, to je danas (bez kamata i neoporezivo) 2.520.000 kn ili 336.000 €. Ponavljam – samo glavnica bez kamata i to oslobođeno poreza! Najkomičnije je što sami sebe nazivaju „siromašnima“, „građanima drugog reda“, „obespravljenima“ i „diskriminiranima“ a najtragičnije je da ih zakonodavac i dalje štiti ko čovječje ribice. Vlasnici stanova sa zaštićenim najmoprimcima diskriminirani su u odnosu na sve druge vlasnike jer za razliku od njih ne mogu raspolagati svojom nekretninom niti dobiti realnu</p>	<p>Primljeno na znanje Primljeno na znanje</p>

tržišnu najamninu. Vlasnici stanova sa zaštićenim najmoprimcima diskriminirani su i u odnosu na zaštićene najmoprimce jer kada im je ta neuseljiva nekretnina jedino vlasništvo, oni sa svojim obiteljima moraju biti podstanari i plaćati punu tržišnu najamninu trećoj osobi . Vlasnici stanova diskriminirani su u odnosu na zaštićene najmoprimce i u sudskim postupcima čak i kada je zakon izričito na strani vlasnika. Npr. parnice za iseljenje ili plaćanje slobodne najamnine u slučaju kada najmoprimac ima drugi useljivi stan ili kuću ili u stanu obavlja poslovnu djelatnost traju po 15 godina i nalaze se bilo kakvi razlozi da se dosudi u korist najmoprimca (kuća nije useljiva jer nema centralno grijanje , koristi se za odmor, u postupku je diobe bračne stečevine/ostavinske rasprave , poslovna djelatnost se vrši na terenu a u stanu je samo prijavljeno sjedišteitd...) Ako vlasnik i dobije parnicu a najmoprimac mora iseliti onda je to tek za x mjeseci, u trećoj ovrši i na trošak vlasnika. Vlasnik nakon toga (na neodređeno vrijeme) plaća skladišni prostor za sve stvari najmoprimca koji ih ne želi preuzeti. Naravno i aktivisti i mediji su na strani najmoprimaca (čak i bespravnih) . No to nije sve. Diskriminacija tih vlasnika je i materijalna i verbalna, sustavna i sveprisutna na svim nivoima. Na primjer: Izračunato je koliko među najmoprimcima ima branitelja i socijalnih slučajeva (10 %) ali nije izračunato koliko ih ima među najmodavcima. (ili je izračunato ali se taj podatak taji) Govori se o najmoprimcima penzionerima, a šuti se o vlasnicima penzionerima. Spominju se ulaganja najmoprimaca u stan (iako je to u najboljem slučaju bilo puko održavanje) a prešućuje se da su svi stanovi u koje su vlasnici do sada nekako uspjeli stupiti u posjed u pravilu to-tal-no devastirani a vlasnik nema nikakvu mogućnost da za to bude obeštećen. Stalno slušamo o vlasnicima profiterima, prekupcima itd... a zaboravlja se da su najveći profiteri zaštićeni najmoprimci koji već 70 godina praktički besplatno stanuju. Da su najuspješniji prekupci stanari koji su za desetinu vrijednosti otkupili društvene i nacionalizirane stanove a onda ih preprodali za 10 x veći iznos. Upravo taj izmakli profit od preprodaje je ono što boli sadašnje zaštićene najmoprimce i zašto smatraju da su diskriminirani naspram drugih stanara. Spominje se da su vlasnici nacionaliziranih stanova obeštećeni pa tako treba obeštetiti i preostale vlasnike... a prešućuje se da je to obeštećenje iznosilo niti 1/10 vrijednosti, na otplatu 25 godina, u obveznicama RH ! Gore ne može. Najmoprimci ističu da su uplaćivali u stambeni fond a zaboravljaju da su uplaćivali i svi drugi građani SFRJ uključujući i one vlasnike kojima su nekretnine oduzete, one koji nisu dobili stanarsko pravo , one koji su sami na kredit kupovali stan i one koji su bili podstanari. Samo je 20% građana bilo privilegirano i dobilo to famozno stanarsko pravo na štetu ostalih 80% građana a najviše na štetu obitelji kojima je sva imovina nacionalizirana i konfiscirana a oni protjerani ili pobijeni u logorima bez suđenja. ZAKLJUČAK Ako je okrutni prisilni najam u prvim godinama neposredno iza 2. svj. rata možda i imao neku svrhu (osim uništenja jedne cijele srednje i više klase građana) te svrhe već odavno nema. Sada me ovaj naš Zakon o najmu stanova podsjeća na pijanog Superhika iz legendarnog stripa Alan Ford koji je oduzimao siromašnima (svim građanima RH) da bi dao bogatima i privilegiranim (zaštićenim najmoprimcima). Drugovi, vrijeme je za otrežnjenje, veliki brat vas gleda.

**Vlasnici drugog reda
PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O
NAJMU STANOVA**

u Sloveniji je sve riješeno Stambenim zakonom (NN RS 18/91-I) iz 1991. godine, kada je propisano da vlasnici privatnih stanova, u kojima stanuju stanari sa "stanarskim pravom", imaju pravo na

Primljeno na znanje

Primljeno na znanje

<p>uselj enje i slobodno raspolaganje stanom nakon isteka 1 GODINE od stupanja na snagu zakona. (Samo 1 godinu ... i to odmah nakon pada socijalizma !) Odgovarajući zamjenski stan stanaru dužan je osigurati onaj koji je to pravo korištenja dodijelio (članak 155. istog zakona), dakle općina ili grad. Danas je na snazi novi Zakon, koji ne poznaje “zaštićenog” stanara, već je sve riješeno ugovorom o najmu kakav i naši vlasnici i vlasničke udruge zagovaraju – ugovor najmodavac & najmoprimac.</p>	
<p>Vlasnici drugog reda PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA</p>	<p>Odbijen Nema komentara te je nemoguće dati odgovor na primjedbu</p>
<p>Vlasnici drugog reda PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA Stambeno zbrinjavanje izbjeglica i prognanika - Slobodna Dalmacija, 31.5. 2016. Agencija za pravni promet i upravljanje nekretnina (APN) raspisala je poziv za prikupljanje ponuda za kupnju gotovih stanova i kuća na području 50-ak gradova radi stambenog zbrinjavanja izbjeglica, prognanika i povratnika, odnosno bivših nositelja stanarskih prava. Uvjeti: - da nemaju u vlasništvu ili suvlasništvu drugu useljivu obiteljsku kuću ili stan na području Hrvatske ili ako je nisu prodali, darovali ili na bilo koji drugi način otuđili nakon 8. listopada 1991. godine, odnosno ako nisu stekli status zaštićenog najmoprimca. - da nisu (su)vlasnici useljive kuće ili stana na području država nastalih raspadom SFRJ ili u drugim zemljama u kojima borave ili da objekt nisu otuđili nakon ključnog datuma, 8. listopada 1991. godine. ----- ----- PRIMJEDBA: - U program stambenog zbrinjavanja izbjeglica i prognanika trebaju biti uključeni i zaštićeni najmoprimci u privatnim stanovima. - Da bi izbjeglice bili stambeno zbrinuti moraju zadovoljiti uvjet da nemaju stan u vlasništvu ILI SUVLASNIŠTVU, u RH ILI U INOZEMSTVU i to od 91-ve do dana podnošenja zahtjeva dok se u izmjenama ZONSA za gubitak statusa zaštićenog najmoprimca uzima u obzir samo vlasništvo stana u RH na dan donošenja zakona 1.1.2017. Ti kriteriji bi trebali biti izjednačeni.</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet Izmjena i dopuna Zakona o najmu stanova</p>
<p>Vlasnici drugog reda PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA Ivo Josipović, Predsjednik RH, vrhunski pravnik, kao odgovor u radio emisiji “S predsjednikom uz kavu”, 18. Listopada 2010., na pitanje slušateljice (o mogućnosti otkupa tuđeg privatnog stana u kojem stanuje) među ostalim je rekao: “Stanari koji su imali osjećaj nepravde su krenuli jedinim mogućim putem – pravosudnim. Sudovi su presudili kako su presudili, i tu otvoreno treba reći: SVE DO EUROPSKOG SUDA NAŠI STANARI NISU USPJELI. I to je nešto što mora biti jasno.....I TAJ REALITET TREBA PRIHVATITI! I jedina moguća rješenja koja se mogu dalje tražiti moraju, manje ili više polaziti upravo od te činjenice. Ima dio stanara koji tu činjenicu ne prihvaćaju. Naprosto to ne žele prihvatiti kao realitet..., neće biti moguće negirati ona prava koja su već ustanovljena presudama, kažem, do Europskog suda za ljudska prava. Često se među stanarima, nažalost, nalaze i oni koji drukčije čitaju te presude, čitaju ih onako kako ne piše u njima i time otvaraju, recimo to tako, aspiracije koje nisu realne”. ----- Od tada je prošlo 6 godina</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet Izmjena i dopuna Zakona o najmu stanova</p>
<p>Vlasnici drugog reda PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA @Vedrana Miličić i ostali najmoprimci rezolucija 1096 kaže da se</p>	<p>Primljeno na znanje primljeno na znanje</p>

<p> vlasnicima kojima je imovina oduzeta ista treba vratiti in integrum što znači u prvobitnom stanju, u naturi. Ako to nije moguće onda se treba pravedno obešteti vlasnika. To se odnosi na slučajeve kada tih nekretnina više nema ili su u njima sada tvornice, bolnice i sl.... Pošto su stanovi već u privatnom vlasništvu onda nikakvo drugo novčano obeštećenje ne dolazi u obzir :) Rezolucija 1096 isto tako kaže: Ciljevi procesa tranzicije jasni su: zaštita privatnog vlasništva... Začuđujuće je da dalje inzistirate na otkupu privatnih stanova iako vam je to odbijeno na svim sudovima sve do Europskog suda za ljudska prava koji je tu ideju proglasio NEDOPUSTIVOM! Nevlasnik (npr RH) ne smije i ne može vam prodati tuđe vlasništvo. Samo vlasnik vam može prodati svoje vlasništvo. Izvlaštenje koje tražite bila bi nova nacionalizacija a toga u EU danas nema. RH smije ograničiti vlasništvo SAMO u interesu RH (ne pojedinca) i to uz naknadu tržišne vrijednosti. RH nema interesa da za vas plati veliki stan na najboljoj lokaciji ako vam može ponuditi zamjenski manji stan na periferiji, a vidimo da i to žele izbjeći. Ljudi shvatite da gubite vrijeme i propuštate priliku da se izborite za zamjenski stan u vlasništvu gradova i RH i za otkup istih po povlaštenim uvjetima. Na to se trebate fokusirati. I da... vlasništvo je samo jedno i to ono upisano u Zemljišnim knjigama. Bez obzira da li je vlasnik do toga došao kupnjom po tržišnoj cijeni, otkupom za 10% vrijednosti, nasljedstvom ili je stan dobio na kocki. Vas u Zemljišnim knjigama NEMA a to znači samo jedno: vi ste najmoprimci a ne vlasnici. Žalosno je da se odraslim ljudima to mora crtati. </p>	
<p> Sanja Hrstić PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA Poštovani, višekratno čitajući Prijedlog zakona nameće mi se samo jedan zaključak: ova država nema političke volje, nema snage i nije zainteresirana riješiti dugogodišnji problem vlasnika okupiranih stanova. Ovakvim izmjenama i dopunama postojećeg Zakona o najmu stanova , dopunjuje se samo agonija vlasnika čija želja da konačno stupe u posjed svog vlasništva ostaje samo-želja! Država i nadalje podilazi tzv. najmoprimcima, koji 60-70 godina beskrupulozno koriste TUĐE vlasništvo, tuđe stanove koriste kao svoje, pa čak im ne čini besramnim tražiti da im se TUĐI stanovi poklone, pardon, da ih otkupe. Analizirajući sramotno dugi rok (od pet godina) tijekom kojeg treba postupno podizati visinu najamnine (da se najmoprimci ne šokiraju, unatoč tome što sve drugo plaćaju po tržišnim cijenama jedino stanove-ne), sramotno dugi rok na koji i dalje trebaju čekati da bi zatražili iseljenje (kao da je 60-70 god. nije dovoljno), nevjerovatnom se čini ideja zakonodavca da su vlasnici DUŽNI osigurati najmoprimcu zamjenski stan!!!! Zaista, nakon 60-70 god. uskraćivanja prava na uživanje u vlasništvu (uz ponižavajuću naknadu od nekoliko kuna) vlasnik je još uvijek nešto DUŽAN najmoprimcu???????? Molim Vas, TO predlaže zakonodavac? Naravno, jer nije spreman prihvatiti teret promjena, unatoč činjenici što posjeduje desetke tisuća slobodnih stanova i što problem može riješiti praktički odmah. I da, najlakše je problem navaliti na pleća onih koji ga nose tolike godine.... Osobno, pripadam trećoj generaciji obitelji u čijem stanu, u obiteljskoj kući živi zaštićeni najmoprimac. U vrijeme kad sam osnivala vlastitu obitelj, budući da je stan bio (i još uvijek jest) zauzet, bila sam prisiljena sa suprugom podići stambeni kredit po tržišnim uvjetima kako bih riješila svoj stambeni problem. Najmoprimcu to nije palo na pamet. Nije ga smetala činjenica da nemam gdje živjeti, dok je u mojem stanu, za 95 kn /mjesečno bezbrižno boravio, bez duga banci! Mislim da treba jasno reći (iako su najmoprimci vrlo glasni u </p>	<p> Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet Izmjena i dopuna Zakona </p>

<p>jadikovkama o povredi svojih ljudskih prava) :u ovoj su surovoj priči jedino vlasnici okupiranih stanova bespoštedno oštećeni tijekom dugih proteklih godina, a sada im se ponovno sprema uskrata uživanja u vlasništvu i neograničeno raspolaganje istim. Ovakav Prijedlog Zakona o izmjenama i dopunama zakona o najmu stanova smatram neodrživim!</p>	
<p>Dubravka Ivanišević PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA @Ljerka Mihun; citiram: "Naime, moj je otac 1945. godine dobio stanarsko pravo na stan koji je bio u kući koju je izgradila neka obitelj još prije rata." Gospođo Mihun - ta "neka obitelj" je imala svoju povijest, svoj rad, svoj trud, svoju sudbinu i najvjerojatnije - svoje nasljednike koji imaju SVAKO LEGITIMNO PRAVO potraživati svoju imovinu. Barem zaslužuju da ih ne nazivate "neka obitelj".</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet Izmjena i dopuna Zakona</p>
<p>davor tadic PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA 1. Neupitno je da stanove treba vratiti vlasnicima i to u što kraćem roku. Što se dobiva ovim periodaom od 5 godina, ništa samo još 5 godina jada za jedne i druge i još vremena da umre još vlasnika i da ne dočekaju pravdu. 2. Neupitno je da država zaštićenim stanarima mora dati državne stanove i mogućnost da ih otkupe po potpuno istim uvjetima kao i drugi građani. 3. Vlasnici stanova ne trebaju ulaziti u nikakve pravne niti drukčije odnose sa zaštićenim stanarima. Država je ovaj problem napravila i ona ga treba riješiti. prema tome svako traženje novog stana za zaštićene stanare pada na teret državnih tijela. 4. Vlasnike koji su došli do vlasništva nad stanom po direktnoj nasljednoj liniji (sa oca na djecu) treba staviti u povlašten položaj jer njihove porodice pate već više od 70 godina. Djedovi i očevi, bake i majke već su napustili ovaj svijet a da nisu doživili pravdu i mogućnost da uđu u svoje domove.Njima bi povrat trebalo riješavati promptno. U slučaju da se u zakonu prihvati neko odgođeno vrijeme da bi se vlasnicima omogućio posjed nad svojom imovinom , onda oni moraju odmah dobiti tržnu najamninu koja bi se isplaćivala redovito svakog mjeseca sve dok ne dođu u posjed svoga stana.</p>	<p>Primljeno na znanje Primljeno na znanje</p>
<p>davor tadic PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA Jasno je da je Europa pritislala vladu da donese zakon. Vlada će opet po ko zna koji put nastojati donjeti nešto što opet neće riješiti problem jer oni rade po principu "ne talasaj". Opet će donjeti neke odredbe koje će nazvati zakonom , a u tim odredbama se neće naći ni vlasnici ni zaštićeni stanari. Da hoće riješiti ovaj problem odmah bi u prijedlog stavili da se vlasnicima u najkraćem roku moraju vratiti stanovi, i da će se državni stanovi dati na otkup zaštićenim stanarima po istim uvjetima pod kojim su ostali građani to mogli učiniti. Tragedija je zaštićenih stanara što ne upiru da se prihvati ovo rješenje jer će prije ili kasnije , zakonom ili tužbama, izgubiti stanove u kojima su sad a nove im neće riješiti.</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet Izmjena i dopuna Zakona</p>
<p>Marin Tadić PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA Nisam previše kompetentan za ovu temu ali kao mladom i fakultetski obrazovanom građaninu stvarno mi nije jasno kako se ovakvo pitanje još nije riješilo. Moj je otac prvi nasljednik stana u kojem žive zaštićeni najmoprimci, i već više od 50 godina (bez ikakve plaćene mu naknade ili najamnine) čovjek ne može doći do</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet izmjena i dopuna Zakona</p>

<p>nečega svoga, pa kako je to moguće??? Očito još nisam dovoljno razočaran u ovu državu pa ne mogu vjerovati da se to može još u današnje vrijeme događati. Po stupanju na snagu ovog zakona odmah uvesti tržišnu cijenu najamnina za prave nasljednike stanova, a ne postepeno da raste do tržišne, i to neka najmoprimac daje postepeno a država neka pokriva razliku do tržišne cijene (jer 20 godina nisu imali volje riješiti ovo pitanje). Također smanjiti period sa 5 na 2 godine u kojem najmoprimci na zahtjev najmodavaca moraju iseliti iz stanova</p>	
<p>Zdenka Sontag PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA Čini se da se ovdje zaista radi o SUSTAVNOJ DISKRIMINACIJI jedne grupe vlasnika. Svakako je je važno sada ići do kraja i u slučaju nepravednog modificiranja postojećeg zakona zajednički pristupiti organizaciji tužbi i procesuiranju RH! Predložene izmjene ZONS-a onemogućuju vlasnike stanova da u cjelosti ostvare svoja ustavna i vlasnička prava te im se i dalje nameće previše ograničenja u tome. Vlasništvo je vlasništvo i niti jedna druga opcija nije dobronamjerna. Prava najmoprimca niti po kojoj osnovi nemogu biti jača od vlasničkih prava i ono što treba biti bit ovog zakona, jest isključivo vraćanje imovine vlasniku i osiguranje njezinog nesmetanog korištenja – BEZ IKAKVIH UVJETA PREMA VLASNICIMA. Potpuno je neosnovano pitanje da li je vlasnik otkupio stan ili nije, kako živi, gdje živi i koliko ima godina, kao i kakve najmoprimce ima u svom stanu. Poanta je isključivo u tome da bez ikakvih ustezanja i uvjeta, sve stanove treba dati na raspolaganje vlasnicima i ni po čemu ih se nemože u tome diskriminirati. U protivnom opet će velik dio vlasnika biti značajno oštećen i ovo se pitanje neće riješiti. Stvarno je već, više nego nužno potrebno da vlasnici stupe u posjed svoje nekretnine (odnosno njihova djeca, jer nažalost mnogi nisu doživjeli da uživaju u svome), a država (ako želi i kako želi) neka rješava stambeno pitanje najmoprimaca. Tragično je da postoji i previše praznih državnih stanova, a da se i dalje teret prebacuje na pojedince (vlasnike) da rješavaju stambeno pitanje zaštićenih stanara i još im se pri tome nameću brojna ograničenja.</p>	<p>Primljeno na znanje Primljeno na znanje</p>
<p>Zdenka Sontag PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA Nastavno na predhodne komentare, moram primjetiti da ovim prijedlogom zakona nije regulirano ni stanje nekretnine koja će vraća vlasniku. Na koji način i tko će prilikom iseljenja zaštićenog najmoprimca potvrditi da je ostavio stan u urednom stanju kakvog je i dobio na upotrebu od prvog dana najma - prema ugovoru ili sudskom presudom zakona o najmu NN 91/96. Kako će se osigurati da vlasnik stana dobije svoju nekretninu u prvobitnom stanju kao i da se sve preinake stana koje su rađene bez dozvole vlasnika, vrate u predhodno stanje (rušenje zidova, preinake, pregrađivanje zidova, rušenje kamina....). @Paulina Malenica – imate li pri tome i suglasnost vlasnika nekretnine za sve učinjene preinake u stanu?? Vi ste tuđi stan uređivali kako se Vama sviđjelo, ili ste ipak pitali vlasnika što on želi i kako želi da mu njegov stan izgleda? Slaže li se vlasnik uopće s napravljenim zahvatima u stanu? I što ako se ne slaže i ako ih ne želi? Da li bi se Vi složili da po Vašem stanu netko drugi radi izmjene, kako se njemu sviđa? Ponavljam, kako će se osigurati da vlasnik stana dobije svoju nekretninu u prvobitnom stanju kao i da se sve preinake stana koju su rađene bez dozvole vlasnika, vrate u predhodno stanje?? Može li se to jasno regulirati ili zakonodavac smatra da je dovoljno da se</p>	<p>Primljeno na znanje Primljeno na znanje</p>

<p>nama vlasnicima drugog reda vrati imovina, pa nebitno u kakvom stanju i koliko još i dodatno uništena i unakažena?? Tko će sastaviti zapisnik prilikom predaje stana, i osigurati da se spriječi namjerno uništavanje privatne imovine?</p>	
<p>Zdenka Sontag PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA Ovim se Zakonom mogu kvalitetno riješiti sva pitanja (i nadam se kao i većina koja se uključila u ovu raspravu, da tako i bude). Iz svih je komentara zaista u potpunosti jasno da je potrebno što prije i bez ikakvih ograničenja i nametanja bilo kakvih restrikcija i obaveza prema vlasnicima, vratiti im oduzetu imovinu. Isto tako, moram primjetiti da mi je žao što se zaštićeni najmoprimci nisu više orjentirali na pitanje na koji način da im se osigura novi smještaj (država, JLS,, na koji način žele da se ubuduće regulira njihov status....) već su mnogi odabrali ulaziti u nepotrebne polemike s vlasnicima i osporavati njihovo vlasništvo i sl. @ zaštićeni najmoprimci - zar vam nije interes skratiti ovu agoniju svima i što prije, dostojanstveno i ljudski napustiti tuđe stanove, a sa zakonodavcem dogovarati najprihvatljiviji vam model rješenja? @vlasnici nekretnina sa zaštićenim najmoprimcima – morate objašnjavati i baviti se onim što je toliko jasno i nedvojbeno, da se ove nekretnine moraju vratiti, i naravno pri tom bez ikakvih ograničenja i potrebe nalaženja drugih stanova najmoprimcima..... U svom tom neredu raspravlja se o onom što je jasno samo po sebi i jedino ispravno, a da se nitko nije niti zapitao kakvu će nekretninu dobiti natrag. Bojim se da ne u onako uređenom stanju kako mu je i oduzeto. Nitko od vlasnika ovdje ne traži da mu se priznaju i vrednuju sve patnje kroz koje je prošao, sve muke sa podstanarskim sobicama i sve životne nedaće, zahvaljujući tome što nije mogao koristiti svoj stan. Ali zar je previše tražiti stan u stanju i s vrijednosti stana koja je i bila, a ne množišta šišmiša kako je spomenuto. Zar je previše tražiti zidove u stanu kako su bili, a ne da vlasnik mora sam sanirati što je netko bahato rušio nosive zidove u stanu, uništio hrastov parket i stavio laminat, razbio i bacio kaljeve peći..... I nemojte se zavaravati da ne postoje zapisnici i da nije poznato kakvi su bili naši stanovi. Prošećite na Gornji grad i svratite u Državni arhiv u Zagrebu, Opatička 29. Tamo ćete naći svu potrebnu dokumentaciju i izvorno stanje u Gradskom građevinskom odsjeku. Niti prije se, po tadašnjim zakonima, nije smjelo preuređivati stan bez suglasnosti vlasnika. Zar nije tužno da se vlasnik mora boriti za ono što je njegovo vlasništvo i da se pri tom nitko od vlasnika ne pita što će uopće i dobiti natrag. Puno će vlasnika morati uložiti više u stan da ga samo dovede u pristojno stanje, nego što je stvarna vrijednost stana. TO NIJE FER, I NE, NIJE DOVOLJNO SAMO VRATITI ODUZETO. Zanimajući sve patnje koje su vlasnici prošli, minimum minimuma koji se treba osigurati je POVRAT ODUZETOG U KVALITETNOM STANJU, KAO ŠTO JE I BILO I KAO ŠTO POSTOJI DOKUMENTIRANO! Sve što je u privatnim stanovima uništeno (ili što će neki stanari čak i sada odabrati dodatno uništiti) potrebno je nadoknaditi i zakonodavac to treba propisati i osigurati.</p>	<p>Primljeno na znanje Primljeno na znanje</p>
<p>Udruga vlasništvo i posjed PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA U proteklih mjesec dana imamo prigodu na stranici e-Savjetovanja svjedočiti zanimljivim prijedlozima rješenja vezanim uz javnu raspravu glede Zakona o izmjenama Zakona o najmu stanova. Stavovi vlasnika stanova vrlo su decidirani i jasni, gotovo bez iznimke usmjereni su na tri osnovne stvari na koje uglavnom svi</p>	<p>Primljeno na znanje Primljeno na znanje</p>

ukazuju. To je da vlasnici moraju u posjed stana slobodnog od osoba i stvari stupiti u roku 1 godine dana od dana stupanja na snagu zakona, da Republika Hrvatska ili jedinice lokalne samouprave odnosno gradovi moraju, umjesto vlasnika, osigurati zamjenski smještaj, te da najamnina (ma tko ju podmirivao) mora od samog stupanja na snagu zakona doseći realnu, odnosno tržišnu vrijednost. Smatramo da je model kojim je Republika Slovenija riješila taj problem gotovo idealan za provedbu i u RH. A Slovenija je taj problem riješila još, nama gotovo nevjerovatno, 1991.g., dakle odmah nakon što su Slovenci ostvarili svoj cilj - raskid s komunističkom Jugoslavijom, stjecanje vlastite slobodne države, države u kojoj će se poštivati ljudska prava i slobode građana. U najvažnijim crtama, Republika Slovenija je pitanje zaštićenih najmoprimaca (kod njih termin – korisnici prava korištenja stana) riješila na način, koji zapravo nameće zdrava logika: 1. Vlasnici stanova imaju pravo useljenja i slobodnog raspolaganja stanom nakon isteka jedne godine od dana stupanja na snagu Zakona o najmu stanova: 2. Odgovarajući, drugi, zamjenski stan tom stanaru dužan je osigurati onaj tko mu ga je dodijelio na korištenje, odnosno njegov pravni sljednik i to u roku jedne godine. To je, naravno, država Republika Slovenija, odnosno gradovi ili općine ovisno o slučaju. Ovakvom rješenju ne treba zapravo apsolutno ništa niti dodavati. Ovakvo rješenje, de facto, čak i pitanje povećanja najamnine, ako se radi o sigurnom roku od 1 godine, ostavlja bespredmetnim. Rješenjem kojim država, odnosno gradovi, ili kod nas jedinice lokalne samouprave, osiguravaju zamjenske stanove najmoprimcima kojima je ex lege nakon godinu dana prestalo pravo na najam u stanu koji ima privatnog vlasnika, na najbolji se mogući način rješava niz pitanja koja ostaju otvorena u slučaju da RH donese predloženi Zakon. Naime, takvo je zakonsko rješenje jasno, lišeno mnogih mogućnosti da ga se sudskim postupcima izigrava, da se gomilaju sasvim izvjesni sudski postupci oko utvrđivanja uvjeta zamjenskog stana, visine predložene 'slobodno ugovorene najamnine' i sl. Sprječava nove enormne troškove za RH i njene porezne obveznike, jer dokle god će postojati razlika između najamnine koju plaća najmoprimac (pa makar ona i rasla iz godine u godinu) i realne najamnine, dotle će vlasnici stanova, kao jedinu kakvu-takvu slamku spasa opet tražiti u naknadama putem suda (problematika predmeta Statileo protiv RH). Ono omogućava da vlasnici konačno dođu do svojeg, ali omogućava i pravnu sigurnost najmoprimcima. Naime oni najmoprimci koji situaciju žele konačno sagledati realno, uvidjet će da u takvom zakonskom rješenju itekako pronalaze interes. Naime, ma koliko se dugo otegli sudski postupci do kojih će doći u slučaju predloženog rješenja od strane MGIPU, izvjesno je da će do okončanja ipak doći. Vezani uz visoke troškove, sasvim izvjesno i s njihove strane psihičkog iscrpljivanja, rješenje u kojem ih zbrinjava država moralo bi im biti prihvatljivije od predloženog. Naravno, ovdje ne mislimo na one zabludjele u ideji da bi mogli, ne znamo kojim pravnim temeljem, otkupljivati (i to po cijeni koju oni odrede) tuđe vlasništvo. Oni najmoprimci koji imaju imalo realiteta, trebali bi se zalagati za ovakvo rješenje, jer izvjesno je da će im država (Zakon o POS-u) omogućiti rezmjerno dobre uvjete u smislu visine najma, a konačno bi mogli ostvariti i mogućnosti otkupa stana (ako im je najmodavac država). Svrha je donošenja zakona da budu lako provedivi, te da ih se ne korigira sudskom praksom, naročito ne onom iz Strasbourga. Rješenje koje su proveli u Republici Sloveniji, a koje sadrži svu bit rješenja problema koji nas muči, upravo je takvo. Kroz ovakvo rješenje izbjegavaju se tisuće novih sudskih sporova. Naime u slučaju prijedloga MGIPU, izvjesno je, a iz prakse

<p>je to dobro poznato, da će se gotovo svaka visina 'slobodno ugovorene' najamnine rješavati sudskim putem. Isto tako, teško je za vjerovati da će 1.siječnja 2022. najmoprimci uzeti svoje stvari i izaći iz stana jer shvaćaju da je zakonski rok istekao. Dakle, slijedi sudski postupak iseljenja, ovrha, deložacija, interventna policija, odgoda ovrhe, dramatične scene.... Rješenje susjedne države nama je apsolutno blisko i adekvatno našem pravnom nasljeđu. I mi kao Slovenija imamo istog pravnog prednika, ista je problematika nastanka kategorije obespravljenih vlasnika stanova, prijetnji i ostalih sudova Narodnih odbora. I jedni i drugi stremimo biti dio zapadne civilizacije, one uređene Europe. RH nastoji biti socijalna država, a držimo da je u tom pogledu Slovenija već postigla visoke standarde. Istovremeno smo stekli državu koju smo toliko željeli, pa nema razloga da 25 godina nakon susjedne države i mi ne dobijemo takvo kvalitetno rješenje - rješenje koje će uvažavati i stvarni sadržaj prava vlasništva i imati socijalnu komponentu kroz zbrinjavanje statusa najmoprimaca od strane države, odnosno gradova kao pravnih sljednika onih koji su prije 70-tak godina producirali ovu nesnošljivu situaciju. Smatramo da uvijek treba uzeti u obzir dobra, kvalitetna rješenja, pa predložimo Ministarstvu, Vladi i u konačnici zakonodavnom tijelu da se naš prijedlog zakona približi gore navedenom.</p>	
<p>Udruga vlasništvo i posjed PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja Ulica Republike Austrije 20, 10000 Zagreb N/r Ministar Lovro Kušćević, dipl.jur. U Zagrebu, 23. svibnja 2016. Predmet: Osnovne primjedbe i prijedlozi 'Udruga vlasništvo i posjed' vlasnika stanova sa zaštićenim najmoprimcima, vezano uz javnu raspravu prijedloga Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o najmu stanova. OSNOVNA TEZA - Osnovni je cilj i očekivanje vlasnika stanova sa zaštićenim najmoprimcima da konačno, nakon niza desetljeća, sukladno tekovinama europske civilizacije, mogu slobodno i u punom smislu te riječi uživati svoje pravo vlasništva, stupiti u puni posjed vlastitih nekretnina, dakle, kroz svoje vlasništvo konačno riješiti stambeno pitanje za sebe i svoju obitelj, poslovne inicijative i slično, te konačno uživati u posjedu stanova kojih su vlasnici, bez ograničenja koja su im do sada bila nametnuta. Stav prema Zakonu o izmjenama zakona: - Podržavamo napor da se konačno, nakon niza desetljeća, gorući problem vlasnika stanova sa zaštićenim najmoprimcima riješi na pravedan način, u skladu sa europskim civilizacijskim normama. Primjedbe vlasnika na prijedlog zakona: - Primjedbe su prvenstveno vezane uz rok od 5 godina do stjecanja prava na ekonomsku najamninu, kao i do same mogućnosti otkazivanja najma, što je predviđeno najranije 1.1.2022., te uz ponovna ograničenja i opterećenja vlasnika nakon ex lege prestanka najma sa zaštićenom najamninom. Konkretno: 1. ROK ISELJENJA Vlasnici stanova sa zaštićenim najmoprimcima rok od 5 godina za prestanak odnosa najma sa zaštićenom najamninom smatraju predugim. Stav je Udruga vlasnika – najmodavaca da taj rok ne bi smio biti dulji od 1 godine. To je rok nakon kojeg bi najmoprimac morao iseliti iz stana i predati ga, slobodnog od osoba i stvari, vlasniku – najmodavcu. Napominjemo da se ovdje ne radi o nerealnoj želji vlasnika, već da se, de facto, radi o 20-godišnjem iščekivanju mogućnosti raspolaganja vlastitim stanom na način na koji vlasnik to želi. Tu situaciju nametnula je komunistička vlast, a do današnjeg dana hrvatska vlast to nije ispravila. Vlasnici stanova, naime, rješenje slobodnog raspolaganja stanovima od Republike Hrvatske čekaju još od 1997.godine. Stoga, vlasnici traže da rok za</p>	<p>Primljeno na znanje Primljeno na znanje</p>

iselj enje najmoprimca bude godinu dana, čime bi se taj začarani krug konačno zatvorio na uistinu predugih 20 godina (1997-2017). Uz to, napominjemo da država nema opravdanog razloga određivati tako dug rok od 5 godina, jer u svojem vlasništvu, kao i u vlasništvu gradova, lokalne samouprave i sl. ima dovoljno stanova da se odmah riješi pitanje preseljenja najmoprimaca. Broj takvih stanova višestruko premašuje broj stanova potrebnih za rješenje ovog problema. Također, tu je i planirana poticajna stanogradnja, ali i očekivani priljev sredstava od otkupa društvenih stanova čija su sredstva ionako u najvećem dijelu bila predviđena za zbrinjavanje zaštićenih najmoprimaca. Uz to, mora se napomenuti, s obzirom da se socijalna komponenta uglavnom veže uz zaštićene najmoprimce, da je i velik broj najmodavaca uslijed nametanja zaštićenog najma od strane RH i pravnog prednika FNRJ i dr. kroz zadnjih 70 godina već potpuno financijski iscrpljen rješavanjem svojeg stambenog pitanja putem kredita, realnih ekonomskih stanarina kod trećih osoba kao i troškovima održavanja svojih stanova kojima ne mogu raspolagati. Također, obzirom na u prijedlogu Zakona navedenu kategoriju branitelja, čije rješenje stambenog zbrinjavanja u potpunosti podržavamo u smislu prijedloga ovog Zakona, želimo istaknuti kako su velik broj vlasnika-najmodavaca, odnosno članova njihovih obitelji također hrvatski branitelji.

2. DINAMIKA I VISINA NAJAMNINE Vlasnici smatraju, štoviše, prvenstveno upirući u problem istaknut u prethodnoj točki, da je rok od 5 godina kako bi se dostigla ekonomska ili realna najamnina predug. Naš je zahtjev, ukoliko se (a za to nema razloga) ne uvaži naš zahtjev pod toč.1., da najamnina od dana stupanja na snagu zakona bude u visini ekonomske, odnosno bolje rečeno, realne najamnine, dakle da to bude iznos koji će vlasniku tog stana biti dostatan kako bi u istom gradu, odnosno istom dijelu grada, mogao unajmiti stan slične površine i kakvoće. Najmoprimce bi ovakvo zakonsko rješenje potaklo na traženje konačnog, za sebe boljeg rješenja, jer u slučaju da mu najamnina dosegne realan, ekonomski iznos, zasigurno je kvalitetnije rješenje potražiti isti status u stanu u vlasništvu RH, grada, ili aplicirati pri dodjeli stanova poticajne stanogradnje, pri čemu bi imali prednost, kao što je navedeno u prijedlogu Zakona. U slučaju da najmoprimac nije u mogućnosti podmirivati najamninu, smatramo da u nekom razumnom razdoblju, te uz utvrđenje da je to doista tako, za njega to čini Republika Hrvatska, gradovi, lokalna samouprava, odnosno resorno ministarstvo u slučajevima koji su u izmjenama Zakona navedeni, tj. branitelji i osobe koje primaju socijalnu skrb. Ovakvo rješenje nužno bi dovelo do aktivacije traženja kvalitetnijih rješenja, država bi imala razloga najmoprimce u smislu toč.1 ovog prijedloga zbrinuti u stanovima u svom vlasništvu kako ne bi plaćala razliku u najamnini, a na taj bi način smanjila i troškove koji su sasvim izvjesni, vezane uz sudske postupke potraživanja razlike u najamnini koje vlasnici vode ili će voditi kod hrvatskih i Europskog suda za ljudska prava. Konkretno, na ovaj se način gubi mogućnost da vlasnik potražuje iznose koji slijede od dana podnošenja tužbe pa ubudeće, sve dok postoji razlika u cijeni najma, a sve s kamatom.

3. ZBRINJAVANJE BIVŠIH ZAŠTIĆENIH NAJMOPRIMACA Vlasnici ne mogu prihvatiti na sebe obvezu da nakon prestanka najma ex lege, dakle po našem zahtjevu godinu dana (a ne pet), po sili zakona obveza zbrinjavanja najmoprimaca pada na njih, tj. na vlasnike. Prvenstveno, neprihvatljivo je, da nakon tolikih desetljeća nemogućnosti raspolaganja stanom, nakon što su nam kao najmoprimci nametnuti ljudi koje nismo htjeli i za cijenu koja je ponižavajuća, još nakon isteka najma sa zaštićenom najamninom, tom istom najmoprimcu moramo ponuditi svoj stan.

Doduše po nešto povoljnijim uvjetima sa nas, ali opet sa ograničenjem, odnosno nemogućnošću bezuvjetnog raspolaganja stanom, dakle stanovanja u vlastitom stanu, obavljanja poslovne djelatnosti i dr. Napominjemo da ovdje ponovo postoji bojazan da bi ova odredba bila u suprotnosti sa Ustavom, drugim zakonima, Konvenciji o ljudskim pravima, te odlukama Međunarodnog suda za ljudska prava. Naime, iako se nudi rješenje koje jest povoljnije od dosadašnjeg, neupitno je da predlagatelj ponovo vlasnicima stanova nameće novi teret, odnosno, pojednostavljeno, ograničava mu pravo vlasništva. Takav vlasnik opet ne može bezuvjetno useliti u stan, ne može birati osobu s kojom će zaključiti ugovor o najmu, a i u svezi same najamnine, bez obzira na termin „slobodno ugovorena najamnina“ postoji niz ograničenja. Naime, ukoliko najmoprimac ne želi potpisati ugovor jer mu je najamnina previsoka, vlasnik ga ima pravo tužiti sudu. Znači, opet netko treći utvrđuje najamninu, u ovom slučaju sud i to po podacima Porezne uprave, eventualno kao rezultat vještačenja. To je, jednostavno, novo ograničavanje prava vlasništva. Uz to krši se ustavna odredba o jednakosti vlasnika, jer postoje oni koji svojim stanovima raspolažu bez ograničenja nasuprot ovoj našoj kategoriji vlasnika. A uz to valja naravno respektirati i činjenicu da sudski postupak traje nekoliko godina, te da je vezan uz znatne troškove. Smatramo da je razlog donošenja izmjena zakona njegova učinkovitost i funkcioniranje, a ne novo ustavno i svako drugo sudovanje. Na ovaj način, realno postoji i takva bojazan. Pri tome naglašavamo da su kriteriji u tom slučaju vrlo nejasni, konkretno najam stana u vlasništvu Grada određen je odlukom nadležnog tijela i u pravilu je niži od najma na slobodnom tržištu. A također, naročito valja uzeti u obzir da je tržište najma stanova, samo po sebi vrlo dinamično, pa ono reagira znatno brže promjenama nego što se može utvrditi sudskim odlukama. Notorna je činjenica, a naslovno Ministarstvo taj podatak može i utvrditi kod Ministarstva turizma, da je zadnjih godina došlo do ekspanzije gradskog turizma (kratkoročnog najma), kako u Splitu tako i u Zagrebu. Takva situacija naše stanove koji se uglavnom nalaze na atraktivnim pozicijama čine izuzetno traženim tijekom cijele godine. Opće je poznato da oni sretni vlasnici, kojima je omogućeno da ih slobodno iznajme turistima, od takvog najma mjesečno uprihode i nekoliko tisuća Eura. U odnosu na najamninu koju će utvrditi sud ili Porezna uprava, tu će, evidentno, dolaziti do ogromnih razlika i novih oštećenja vlasnika. Da li je rješenje da vlasnici ponovo te razlike utjeruju sudskim putem? Vjerujemo da nije. U ovom se slučaju kao jedino logično rješenje nameće se, da nakon prestanka najma sa zaštićenom najamninom, po sili zakona, najmoprimac mora iseliti iz stana, a drugi stan mu, pod uvjetima koje propiše, osigurava država, gradovi ili lokalna samouprava, odnosno resorna ministarstva. Želimo istaknuti da je potpuno neprihvatljiva odredba da bismo čak trebali najmoprimcu tražiti, odnosno osigurati drugi odgovarajući stan. Na koji način bi to trebali učiniti najmodavci? Je li na način da kupe neki drugi stan, pa onda opet svoje vlasništvo moraju dati istom najmoprimcu? Da među trećim osobama traže najmoprimca koji bi želio zaključiti najam sa dosadašnjim najmoprimcem? Pod kojim uvjetima? Ovakvo zakonsko rješenje je u praksi neprovedivo. Može li ta treća osoba koja se npr. oglašava da daje stan u najam slobodno formirati cijenu ili je i to u sferi neke „prosječne najamnine“? Jer, ako najmoprimac iz razloga previsoke najamnine, a koja je normalna na tržištu, odbije preseliti u taj stan, gubi li tada pravo ostati u našem stanu? Ili iz razloga jer mu se ne sviđa kat na kojem je taj novi ponuđeni stan ili položaj prema suncu? Kao zaključak ovoj točki vlasnici isiču da je bivša država, a čiji je pravni slijednik RH, ta koja je 1945. stvorila

<p>kategoriju zaštićenih najmoprimaca, protivno volji i na teret vlasnika. Sukladno tome, držimo da bi država, odnosno podredno gradovi i lokalna samouprava, trebali biti oni koji zbrinjavaju najmoprimce, naravno, ukoliko je to i dalje državni interes ili nužnost. Stoga smatramo da bi upravo na državi, gradovima i lokalnoj samoupravi trebala biti obveza da, nakon ex lege prestanka najma sa zaštićenim najmom, ponudi sada već bivšim zaštićenim najmoprimcima stan sa slobodno ugovorenom najamninom, odnosno pronađe na tržištu najma drugi odgovarajući stan sa slobodno ugovorenom najamninom. Uz to, smatramo da će u praksi to znatno bolje funkcionirati, jer država (gradovi i dr.) ima za to instrumentarij. Državi su pristupačniji podaci o slobodnim stanovima, o stanovima POS-a, država ima uvid u priljev sredstava od prodaje društvenih stanova, davanjem u najam stanova POS-a rješava se pitanje neiskorištenih POS-ovih stanova, ostvaruju se nova sredstva za ulaganja, može planirati proširenje gradnje, a obzirom na propise vezane uz poticajnu stanogradnju za očekivati je da će se određeni broj najmoprimaca odlučiti i za kupnju takvog (POS-ovog) stana, čime se na još kvalitetniji način rješava pitanje najmoprimaca. Sukladno navedenom, vjerujemo da će Vlada RH konačno, a u skladu s pozicijom Republike Hrvatske u zapadnom civilizacijskom okruženju, članstvom u EU, temeljem presuda Europskog suda za ljudska prava i ostalih pravnih akata, donijeti ispravne odluke, te da će vlasnici ostvariti svoju višedesetljetnu želju da, poput svih ostalih vlasnika, svoje pravo vlasništva koriste u punom smislu te riječi. Također, a uvažavajući naravno i sve čimbenike koji utječu na donošenje određenih zakonskih rješenja, nadamo se će Ministarstvo graditeljstva, Vlada RH, te u konačnici i Sabor RH kao zakonodavno tijelo, u što skorije vrijeme, bez otezanja, donijeti zakon kojim će se ispraviti nepravda počinjena za bivše države. Za Udrugu VLASNIŠTVO I POSJED Predsjednik Dopredsjednik Tajnik Igor Leskovar Dražen Gržan Josip Hrastić</p>	
<p>Mario Anđelić PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA Sa strane pratim raspravu i djelim ogorčenje sa svim obespravljenim vlasnicima!Žalosno je da država nas ponovo pokušava prevariti i prebaciti teret na naša leđa!Djedu mi je taj stan bila jedina imovina koju je imao!Otac mi je krvavim radom morao sebi obezbijediti krov nad glavom,dok su drugi živjeli u njegovom pošteno kupljenom stanu!.Gospoda najmoprimci su imali 70 godina da si obezbjede gdje će živjeti,no ne ovako je bilo jeftinije!Nije ih bila briga.Znali su da žive u tuđem PRIVATNOM VLASNIŠTVU a vlasništvo je nepovredivoJedno znam sigurno izašao ovaj zakon ili ne moja tužba protiv voljene mi Republike Hrvatske je spremna.Mislim da bi svi ostali vlasnici trebali napraviti isto jer za svoju djedovinu se mora i treba boriti!</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet Izmjena i dopuna Zakona</p>
<p>Mario Anđelić PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA Poštovani, o cijenjenoj gđi odvjetnici koja zastupa splitske zaštićene najmoprimce možete sve naći na google, jer google sve zna, možda je i dobro da imaju takvog odvjetnika, plus za nas. Šta se tiče njenog prijedloga o prvenstvu otkupa naših stanova, taj prijedlog neće ići makar se sporili do Europskog suda za ljudska prava i do zadnjeg dana života kao i gospodin Statileo. Moj otac koji je otišao trbuhom za kruhom 70-ih godina u bolji život radeći krvavo da bi sebi i meni stekao krov nad glavom, a do tada je bio postanar u "šupi" u Splitu gledajući svakodneвно dotičnu gospodu kako u okrilju komunističke zaštite se šepure u tuđoj imovini. E pa gospodo</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet Izmjena i dopuna Zakona o najmu stanova</p>

<p>NEĆE IĆI. Moj otac je izgubio svoju volju i digao ruke od toga, ali ja nisam i neću, prvo iz poštovanja prema ocu koji mi je omogućio svojim radom da imam krov nad glavom, a vi niste bili u stanju 70 godina steći ništa. Zašto??Cijenjena odvjetnice i najmoprimci nemojte se pozivati na pravdu i pravičnost jer u našem slučaju je nema, a vi ste je imali veliki period svog života.Komunizma više nema ja vam svoj stan nedam i nema onog ko me može uvjetovat da ga baš vama prodam.Koliko godina tu živite morali ste uštedjeti gomilu para da kupite stan na bilo kojoj poziciji u RH. Ako dođe do takvih ustupaka vama parazitima potrudit ću se svim silama i vezama objaviti u svim relevantnim europskim medijima koliko se poštuje ustavna vrednota-prava vlasništva i kao što je rekla je gđa vlasnica u komentarima moj ZK uložak nikad neće glasiti na vaše ime. S poštovanjem, Mario Anđelić</p>	
<p>Udruga Proljeće - privatnih vlasnika stanova, kuća i zemljišta Grada Splita i Splitsko-Dalmatinske županije PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA UDRUGA PROLJEĆE Split, 24. svibnja, 2016. Privatnih vlasnika stanova, kuća i zemljišta Grada Splita i S.D. županije Kralja Zvonimira 17, Split MINISTARSTVO GRADITELJSTVA I PROSTORNOG UREĐENJA Republike Austrije 20, Zagreb Najljepše pozdravljamo sve Vas, posebno poštovanog gospodina ministra Kuščevića i Vladu Republike Hrvatske. Zahvalni smo što ste smogli snage, volje i odlučnosti da konačno, nakon više desetljeća riješite gorući problem nas vlasnika, okupiranih nam stanova i kuća, u kojima žive zaštićeni najmoprimci. Nadamo se, i vjerujemo, da će se to ovaj put stvarno i dogoditi, jer su prijašnje Vlade „fingirale“ pokušaje zakonitog i pravednog rješavanja diskriminacije, prisile, osiromašavanja i mentalnog uništavanja, koje se desetljećima provodi nad nama. Ovim putem se uključujemo u javno savjetovanje o PRIJEDLOGU IZMJENA I DOPUNA ZAKONA O NAJMU STANOVA, te dostavljamo svoje primjedbe, prijedloge i zahtjeve, a iste, opreza radi, šaljemo Vam i pismovnom pošiljkom sa povratnicom, u zakonskom roku. Nakon više sastanaka članstva udruge, na kojima smo raspravljali o predloženom PRIJEDLOGU..., poglavito na velikom sastanku održanom 16. svibnja, zauzeli smo i jednoglasno donijeli sljedeće zaključke. Najoštrije se protivimo, ne prihvaćamo i odbacujemo ovakav PRIJEDLOG IZMJENA I DOPUNA ZAKONA O NAJMU STANOVA, koji je u mnogim člancima pun suprotnosti, nedefiniran, suprotan Ustavu RH, Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Zakonu o zabrani diskriminacije, poglavito Europskim civilizacijskim pravnim stečevinama, čiji smo punopravni član, Konvenciji o ljudskim pravima i temeljnim slobodama, čl. 1. Protokola 1., /koji jamči mirno uživanje svoga vlasništva/, međunarodno ratificiranim i Ustavom preuzetim obvezama od strane RH,te presudama Europskog suda za ljudska prava suda u Strasbourgu, provedbu kojih nadgleda Vijeće ministara Europske unije. Stoga predlažemo i zahtijevamo da se predložene Izmjene Zakona usklade sa navedenim pravnim činjenicama i gore navedenim Zakonima, obvezama i presudama, jer o našim temeljnim ljudskim i vlasničkim pravima nema pogađanja, te tražimo : 1. Tražimo odmah po stupanju Zakona na snagu, /ili njegovih izmjena i dopuna/, slobodno ugovorenu-tržnu najamninu. 2. Iseljenje zaštićenih najmoprimaca iz stanova u našem privatnom vlasništvu, i to bezuvjetno, tijekom i u roku od 1 /jedne/ godine od stupanja Zakona na snagu. To se odnosi i na sve one koji stanuju u našim stanovima protivno volji vlasnika, koji iz bilo kojih razloga nisu sa vlasnikom regulirali status i odnose, kao i one sa kojima su sudski postupci u tijeku. 3. Isključivo država,</p>	<p>Primljeno na znanje Primljeno na znanje</p>

Republika Hrvatska, mora riješiti pitanje stanovanja zaštićenih najmoprimaca i osoba, koje stanuju protivno našoj volji u našim privatnim stanovima. U vrijeme boljševizma, u bivšoj državi je problem nastao, a RH, koja je pravna i svekolika sljednica, ima sredstva i načine kako riješiti problem, i ona ga mora riješiti. Ni u kojem slučaju niti želimo, niti možemo, niti hoćemo sami sebi stavljati „ omču oko vrata“, što bi bilo ravno samoubojstvu, kada bi pristali na predloženo rješenje od strane Ministarstva !!! 4. Opreza radi, upozoravamo Ministarstvo i Zakonodavca da donošenje Zakona, ili Izmjena i dopuna Zakona o najmu stanova, ni u kojem slučaju ne umanjuje, ili ukida, prava vlasnika privatnih stanova na mogućnost traženja naknade štete, /materijalne i nematerijalne/, sudskim putem, za razdoblje ugroze svojih vlasničkih i ljudskih prava, od trenutka ratifikacije Konvencije o ljudskim pravima i temeljnim slobodama, i pripadajućih Protokola do rješenja.

OBRAZLOŽENJE: Osnovni cilj i najveća želja i očekivanje nas, vlasnika naših privatnih okupiranih stanova u kojima žive zaštićeni najmoprimci je da konačno, nakon niza desetljeća, sukladno tekovinama europske civilizacije, možemo slobodno i u punom smislu te riječi uživati svoje pravo vlasništva, stupiti u puni posjed vlastitih nekretnina, dakle, kroz svoje vlasništvo konačno riješiti stambeno pitanje za sebe i svoju obitelj, poslovne inicijative i slično, te konačno uživati u posjedu stanova kojih smo vlasnici, bez ograničenja koja smo imali do sada, i koja su nam bila nametnuta. Ponavljamo, Udruga podržava i pozdravlja inicijativu Vlade, odnosno poštovanog Ministra graditeljstva g. Kuševića da se, konačno, nakon niza desetljeća, gorući problem vlasnika stanova sa zaštićenim najmoprimcima riješi. Naše primjedbe su prvenstveno vezane uz rokove od 5 godina, i to do stjecanja prava na ekonomsku najamninu, kao i uopće do mogućnosti otkazivanja najma, a što je predviđeno Vašim Prijedlogom najranije 1.1.2022. godine, te uz ponovna ograničenja i opterećenja vlasnika nakon ex lege prestanka najma sa zaštićenom najamninom. Konkretno: Vlasnici stanova sa zaštićenim najmoprimcima, rok od 5 godina za prestanak odnosa najma sa zaštićenom najamninom, smatraju predugim. Stav je Udruga vlasnika – najmodavaca da taj rok ne bi smije biti dulji od 1 /jedne/ godine. To je rok nakon kojeg bi najmoprimac morao iseliti iz stana i predati ga, slobodnog od osoba i stvari, vlasniku – najmodavcu. Napominjemo da se ovdje ne radi o nekoj objesnoj i nerealnoj želji vlasnika, već da se, de facto, radi o 20-godišnjem iščekivanju mogućnosti raspolaganja vlastitim stanom na način na koji vlasnik to želi. Naime, vlasnici stanova rješenje slobodnog raspolaganja stanovima čekaju od Republike Hrvatske još od 1997.godine. Upravo stoga, vlasnici traže da rok za mogućnost iseljenja najmoprimca bude godinu dana. Čime bi se taj začarani krug zaustavio nakon uistinu predugih 20 godina (1997.-2017.), koliko je proteklo i od ratifikacije Konvencije o ljudskim pravima i temeljnim slobodama, i pripadajućih protokola! Ali ipak zaustavio! Uz to, napominjemo da država nema opravdanog razloga određivati tako dug rok od 5 godina, jer u svojem vlasništvu, kao i u vlasništvu gradova, lokalne uprave i sl. ima dovoljno stanova da se odmah riješi pitanje preseljenja najmoprimaca (po nekim podacima oko 13000, dakle broj koji višestruko premašuje potrebu za rješenje ovog pitanja). Uz to, tu je i planirana poticajna stanogradnja, iznosi već sakupljenih sredstava, i daljni očekivani priljev tih sredstava od zadnjih godina otkupa društvenih stanova, a koja su ionako po Zakonu o otkupu društvenih stanova iz 1991. i 1992. godine, u iznosu od 90%, išla u gradske blagajne. Ta sredstva su bila namijenjena isključivo za kupnju stanova za preseljenje stanara iz stanova u privatnom vlasništvu, da bi od

1995. godine bila raspoređena u omjeru 55% državi, a 45 % gradovima - lokalnoj samoupravi. Novac i dalje pristiže, i pristizat će do 2022. god., od uplata kupnje stanova na kredit. Kako imamo službene podatke Grada Splita, /a tako je i u drugim gradovima/, evidentno je da se od tih sredstava, /sa kamatom HNB /, po tim Zakonima, samo do 2009. godine moglo kupiti 420 stanova prosječne površine 60 m², i to ako je cijena stana 2000 Eura po m², što je više od potreba za zbrinjavanje svih tzv. zaštićenih najmoprimaca u Gradu Splitu, /a iz dokumenata je razvidno da u tu svrhu nije potrošeno ništa !!!/, i to potrebitima, pa i onima koji u svom vlasništvu imaju stanove, kuće i drugu vrijednu imovinu! Uz to, napominjemo da i danas grad Split u svom vlasništvu ima 760 stanova! Gdje su i kome su „podijeljeni i dodijeljeni“ tisuće stanova kojima je raspolagao grad Split, po uspostavi samostalne i neovisne RH ?! Pravo je pitanje gdje je taj i u tu svrhu sakupljeni novac, tko je opstruirao i tko opstruira Zakone vlastite države i time „svađa“ narod, i tko će zbog toga odgovarati! Uz to, mora se napomenuti, da su i vlasnici uplaćivali u obvezni stambeni fond bivše države, a obzirom da se socijalna komponenta uglavnom veže uz najmoprimce, da je i velik broj najmodavaca već potpuno moralno i finansijski iscrpljen rješavanjem svojeg stambenog pitanja putem kredita! Ili je i danas podstanar, uz plaćanje realnih ekonomskih stanarina kod trećih osoba, te diskriminiran oštećen na druge načine! Također, obzirom na, u prijedlogu zakona navedenu kategoriju branitelja, želimo istaknuti kako su velik broj vlasnika-najmodavaca, odnosno članova njihovih obitelji također hrvatski branitelji. Vlasnici smatraju, također, a prvenstveno upirući u problem istaknut u prethodnoj točki, da je rok od 5 godina kako bi se dostigla ekonomska ili realna najamnina predug. Naš je zahtjev da najamnina bude odmah, od dana stupanja na snagu Zakona u visini ekonomske, odnosno bolje rečeno, slobodno ugovorene-tržne, realne najamnine, dakle da to bude iznos koji će vlasniku tog stana biti dostatan da u istom gradu, odnosno odgovarajućem dijelu grada može unajmiti stan odgovarajuće površine i kakvoće. Najmoprimce bi ovakvo zakonsko rješenje potaklo na traženje konačnog, za sebe boljeg rješenja, jer u slučaju da mu najamnina dosegne realan, ekonomski iznos, zasigurno je kvalitetnije rješenje potražiti isti status u stanu u vlasništvu RH, grada, aplicirati pri dodjeli stanova poticajne stanogradnje, pri čemu bi imali prednost, kao što je navedeno u prijedlogu zakona, a u tom slučaju će oni tzv. zaštićeni najmoprimci, koji u svom vlasništvu imaju stanove i kuće iz naših stanova otići sami, pa će, s obzirom da je takvih više od 2/3 /dvije trećine/ državi ostati manji dio stvarno potrebitih koje treba zbrinuti ! Upozoravamo Ministarstvo na potrebu sprječavanja moguće zloupotrebe propisa od strane tzv. zaštićenih najmoprimaca i drugih, prepisivanjem svog vlasništva ili odricanjem od nasljedstva stanova i nekretnina u korist drugih, a u svrhu prikriivanja stvarne imovine i svoga statusa, te donošenja adekvatnog propisa koji će to spriječiti! U slučaju ako najmoprimac nije u mogućnosti podmirivati tržišnu najminu odmah po stupanju Zakona na snagu, neka, uz utvrđenje da je to doista tako, za njega to čini Republika Hrvatska, gradovi, lokalna uprava, odnosno resorno ministarstvo u slučajevima koji su u izmjenama zakona navedeni, tj. branitelji i osobe koje primaju socijalnu skrb. Ovakvo rješenje nužno bi dovelo do aktiviranja traženja kvalitetnijih rješenja, država bi imala razloga najmoprimce u smislu našeg prijedloga zbrinuti u stanovima u svom vlasništvu, kako ne bi plaćala razliku u najamnini, a na taj bi način smanjila i troškove koji su sasvim izvjesni, vezane uz sudske postupke potraživanja razlike u najamnini koje vlasnici vode ili će voditi kod hrvatskih sudova i

Europskog suda za ljudska prava. Konkretno, na ovaj se način gubi mogućnost da vlasnik potražuje iznose koji slijede od dana podnošenja tužbe pa ubuduće dok postoji razlika u cijeni najma, a sve s kamatom. Vlasnici ne mogu prihvatiti na sebe obvezu da nakon prestanka najma ex lege, dakle po našem zahtjevu 1 /jedne/ godine dana, a ne 5 /pet/ godina, ali u svakom slučaju da nakon prestanka najma, po sili zakona, obveza zbrinjavanja najmprimaca pada na njih. Prvenstveno, neprihvatljivo je, da nakon tolikih desetljeća nemogućnosti raspolaganja stanom, nakon što su nam kao najmoprincipi prisilom nametnuti ljudi koje nismo htjeli i za cijenu koja je ponižavajuća, /jer su sadašnje najamnine iste ili manje od iznosa koje vlasnik mora plaćati za održavanje zgrade/, još nakon isteka najma sa zaštićenom najamninom, da tom istom najmoprincipcu moramo ponuditi svoj stan po, doduše povoljnijim uvjetima za nas, ali opet sa ograničenjem, odnosno nemogućnošću bezuvjetnog raspolaganja stanom, dakle stanovanja u vlastitom stanu, obavljanja poslovne djelatnosti i dr. Napominje se, da ovdje ponovo postoji bojazan da bi ova odredba bila u suprotnosti s Ustavom, drugim zakonima, Konvenciji o ljudskim pravima, te odlukama Međunarodnog suda za ljudska prava. Naime, iako se nudi rješenje koje jest povoljnije od dosadašnjeg, neprijeporno je da predlagatelj ponovo vlasnicima stanova nameće novi teret, odnosno, pojednostavljeno, ograničava mu pravo vlasništva. Takav vlasnik opet ne može bezuvjetno useliti u stan, ne može birati osobu s kojom će zaključiti ugovor o najmu, a i u svezi same najamnine, bez obzira na termin „slobodno ugovorena najamnina“ postoji niz ograničenja. Naime, ukoliko najmoprincipac ne želi potpisati ugovor jer mu je najamnina previsoka, vlasnik ga ima pravo tužiti sudu. Znači, opet netko treći utvrđuje najmninu, u ovom slučaju sud i to po podacima Porezne uprave, eventualno kao rezultat vještačenja... To je, jednostavno, novo ograničavanje prava vlasništva. Uz to, objektivno, krši se odredba o jednakosti vlasnika, jer postoje oni koji svojim stanovima raspoložu bez ograničenja nasuprot ovoj našoj kategoriji vlasnika. A uz to, valja naravno respektirati i činjenicu da sudski postupak traje nekoliko godina, i da je vezan uz znatne troškove. Smatramo da je razlog donošenja izmjena zakona njegovo funkcioniranje, a ne novo ustavno i svako drugo sudovanje. Na ovaj način, realno, postoji i takva bojazan. Pri tome naglašavamo da su kriteriji u takvom slučaju vrlo nejasni, konkretno najam stana u vlasništvu Grada određen je odlukom nadležnog tijela i u pravilu je puno niži od najma na slobodnom tržištu. Također naročito valja uzeti u obzir da je tržište najma stanova, samo po sebi, vrlo dinamično, pogotovo u našoj, turističkoj sredini, pa su cijene najma puno veće od utvrđenih od strane porezne uprave, ili sudskim odlukama. Notorna je stvar, Naslovno Ministarstvo taj podatak još može i utvrditi kod Ministarstva turizma, da je zadnjih godina došlo do ekspanzije gradskog turizma, kako u Splitu ali i u Zagrebu. Takva situacija naše stanove koji se uglavnom nalaze na atraktivnim pozicijama čine izuzetno traženim u određenim mjesecima i opće je poznato da oni sretni vlasnici, kojima je omogućeno da ih slobodno iznajme turistima, od takvog najma mjesečno uprihode i nekoliko tisuća Eura. U odnosu da najmninu koju će utvrditi sud ili Porezna uprava, tu će, evidentno, dolaziti do ogromnih razlika i novih oštećenja vlasnika. Je li rješenje da vlasnici ponovo te razlike utjeruju sudskim putem? Vjerujemo da nije! U ovom se slučaju nameće jedino logično rješenje, da nakon prestanka najma sa zaštićenom najamninom, po sili zakona, najmoprincipac mora iseliti iz stana, a drugi stan mu, pod uvjetima koje propiše, osigurava država, gradovi ili lokalna samouprava, od, po zakonu, isključivo sakupljenih u tu svrhu sredstava, te iz vlastite

imovine, odnosno resorna ministarstva, od stanova u vlasništvu države. Također, neprihvatljivo je da bismo čak mi najmodavci trebali najmoprimcu tražiti, odnosno osigurati, drugi odgovarajući stan. Na koji način bi to trebali učiniti najmodavci? Da li na način da kupe neki drugi stan, pa onda opet svoje vlasništvo moraju dati istom najmoprimcu? Da među trećim osobama traže najmoprimca koji bi želio zaključiti najam sa dosadašnjim najmoprimcem? Pod kojim uvjetima? I to na neodređeno vrijeme? Može li ta treća osoba koja se npr. oglašava da daje stan u najam slobodno formirati cijenu, ili je i to u sferi neke „prosječne najamnine“. Jer, ako najmoprimac iz razloga previsoke najamnine, a koja je normalna na tržištu, odbije preseliti u taj stan, gubi li tada pravo ostati u našem stanu? Ili iz razloga jer mu se ne sviđa kat na kojem je taj novi ponuđeni stan ili položaj prema suncu? Kao zaključak ovoj točki vlasnici ističu da bi, obzirom da je država ta koja je fabricirala kategoriju zaštićenih najmoprimaca, dakle nisu vlasnici ti koji su to željeli i uradili, te bi država, odnosno podredno gradovi i lokalna uprava trebali i morali biti oni koji zbrinjavaju najmoprimce. Naravno, ukoliko je to i dalje državni interes ili nužnost. Stoga smatramo da je upravo na državi, gradovima i lokalnoj upravi obveza da, nakon ex lege prestanka najma sa zaštićenim najmom, ponudi sada već bivšim zaštićenim najmoprimcima stan sa slobodno ugovorenom najamninom, odnosno pronade na tržištu najma drugi odgovarajući stan sa slobodno ugovorenom najamninom. Uz to, smatramo da će u praksi to znatno bolje funkcionirati, jer država (gradovi i dr.) ima instrumentarij za to. Državi su pristupačniji podaci o slobodnim stanovima, o stanovima POS-a, država ima uvid u priljev sredstava od prodaje društvenih stanova. Davanjem u najam stanova POS-a rješava se pitanje neiskorištenih POS-ovih stanova, ostvaruju se nova sredstva za ulaganja, može se planirati proširenje gradnje, a obzirom na propise vezane uz poticajnu stanogradnju za očekivati je da će se određeni broj najmoprimaca odlučiti i za kupnju takvog (POS-ovog) stana, čime se na još kvalitetniji način rješava pitanje najmoprimaca. Sukladno navedenom, uz svesrdnu podršku Vladi odnosno Ministarstvu te poštovanom Ministru Kuščeviću i suradnicima, vjerujemo da ćemo konačno, u skladu s pozicijom Republike Hrvatske u zapadnom civilizacijskom okruženju, članstvom u EU, sa presudama Europskog suda za ljudska prava i ostalim pravnim aktima, ostvariti svoju višedesetljetnu želju i potrebu, da poput svih ostalih vlasnika, svoje pravo vlasništva koristimo u punom smislu te riječi. Također, a uvažavajući naravno i sve čimbenike koji utječu na donošenje određenih zakonskih rješenja, nadamo se će Ministarstvo graditeljstva, Vlada RH, te u konačnici i Sabor RH kao zakonodavno tijelo, u što skorije vrijeme, bez otezanja, donijeti Zakon kojim će se ispraviti nepravda počinjena za bivše države i rigidne komunističke vlasti, te će zaustaviti diskriminaciju i ponižavanje vlasnika privatnih okupiranih stanova i nekretnina, a time i poštediti proračun RH i sve porezne obveznike nastajanja daljnjih šteta, koje će nastati ako vlasnici budu morali svoje prava i ubuduće štiti i potraživati isplate šteta na domaćim i međunarodnom Sudu za ljudska prava. Udruga Proljeće Split Predsjednik Udruge Ivan Matetić Dopredsjednik Udruge Doris Knego

Ružica Vorgić Krvavica

PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA

Moj prijedlog bi bio da bi trebalo omogućiti vlasnicima koji su izravni nasljednici da odmah po usvajanju ovog zakona, ma kakav on bio, počnu dobivati tržišnu najamninu. Naravno, ta najamnina bi trebala

Primljeno na znanje

Primljeno na znanje

ići na teret države koja je i stvorila ovaj prijedlog.	
<p>Ljerka Mihun PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA</p> <p>Ja shvaćam Vašu ogorčenost zbog takve situacije, ali Vi uopće niste shvatili što sam željela napomenuti. Ja ne inzistiram na tom stanu već na uvjetima za otkup. A što se tiče besplatnog stanovanja, stotine tisuća ljudi su besplatno živjeli u komunizmu, a na račun drugih (po Vama poreznih obveznika) koji su stan u društvenom vlasništvu mogli samo sanjati (nisu bili podobni). I još na kraju te poklonjene stanove otkupili praktički badava. Zato inzistiram na pravdi i pravednom rješenju.</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet Izmjena i dopuna Zakona</p>
<p>Ljerka Mihun PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA</p> <p>Poštovani, povodom novog prijedloga Zakona o najmu stanova htjela bih vam, u svrhu što objektivnijeg rješenja, ponuditi na uvid i moj slučaj u kojem bi se, po novom zakonu, učinila meni i mojoj obitelji velika nepravda. Naime, moj je otac 1945. godine dobio stanarsko pravo na stan koji je bio u kući koju je izgradila neka obitelj još prije rata. Napominjem da je stanarsko pravo dobio kada je kuća bila u vlasništvu države, a ne u privatnom. Nakon toga se događa nešto zaista neshvatljivo. Država jednom čovjeku oduzima zemlju, posjed ili nešto slično, a u zamjenu mu daje u vlasništvo pola kuće u kojoj moj otac ima stanarsko pravo u jednom stanu već desetak godina. A da stvar bude još čudnija, čovjek ne može useliti u taj prostor jer su u njemu stanari sa stanarskim pravom. Dakle, država je dala u vlasništvo nešto čovjeku koji nikada do tada nije imao veze sa predmetnom nekretninom, niti ju je gradio, niti je ikada prije bio vlasnik ni djelića iste, niti je ikada u njoj stanovao i jednu minutu, niti je dodjelom vlasništva mogao u njoj stanovati. On tada prodaje dijelove svoga vlasništva, najprije dio jednoj tvornici, a onda drugi dio jednoj privatnoj osobi. U međuvremenu moj je otac umro pa sam ja postala nositeljica stanarskog prava. Isto tako, umro je i čovjek kome je dio nekretnine dodijeljen u vlasništvo pa ga je naslijedio sin. Dolaskom samostalne Hrvatske i zakona o najmu on sada pokušava iseliti mene i moju obitelj iz stana u kojem živim 70 godina. Naravno, sve završava na sudu i nakon višegodišnjeg sudovanja utvrđeno je da gospodin nasljednik vlasnika ima udio od 3/8 u stanu u kojem živim. Ostalih 5/8 je vlasništvo Republike Hrvatske. Sada ja pitam zašto država svoj dio ne bi meni prodala, po uvjetima po kojima je prodavala državne stanove devedesetih godina, a ja se sa vlasnikom 3/8 stana dogovaram o daljnjem statusu. Mada mislim da bi zakonski bilo pošteno da se država dogovara sa vlasnikom i da ga obešteti novčano i na taj način ispravi nepravdu koju je učinila bivša država, a meni po spomenutim uvjetima proda cijeli stan. Nadam se da će se ovakvi slučajevi uzeti u obzir pri donošenju konačnih izmjena Zakona o najmu stanova jer je to jedino pravedno rješenje. Uz srdačan pozdrav, Ljerka Mihun Zagreb Jandrićeva 26.</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet Izmjena i dopuna Zakona</p>
<p>Miro Spasojević PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA</p> <p>Osnovno je kazati da je Prijedlog Zakon o izmjenama i dopunama zakona o najmu stanova u cjelini za podržati, te da sadrži neke iznimno korisne, objektivne i pravične norme. Prijedlog zakona ima čistu ustavnu osnovu. Na takve odredbe čeka se već desetljećima. Temeljem ovog Prijedloga Zakona bi se dalo pravo izbora zaštićenim najmoprimcima i mogućnost da kupe stan na tržištu, u okviru POS-a ili da prihvate odgovarajući stan ponuđen od JLS u</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet Izmjena i dopuna Zakona</p>

statusu zaštićenih najmoprimaca i u tom smislu je objektivniji i pravičniji od svih do sad važećih propisa u RH koji su regulirali tu materiju. Zakon bi riješio problem zaštićenog najmoprimca, ali ne na štetu vlasnika. Osnovano je kazati da nakon desetljeća rasprava pro et contra, sukobljavanja građana i tijela državne uprave (svakoga sa svima!) država i JLS napokon preuzimaju odgovornost za rješavanje problema koji nisu stvorili ni najmoprimci ni najmodavci, jer obje kategorije građana prisilnim su propisima dovedene u neželjeni i pravno neodrživi položaj. Nastavno slijedom sistematike samoga Zakona valja kazati da ovaj materijal nakon dugog niza godina po prvi puta ukazuje na postojanje političke volje da se ovaj problem nastao pogodovanjem jednim građanima na štetu drugih u društvenom sustavu koji je omogućavao ukorijenjivanje takve vrste privilegirane eksploatacije dvadeset i pet godine nakon donošenja „Božićnog“ Ustava RH - koji upravo to i nalaže – napokon riješi! Ujedno skrećemo pozornost da je u ovom Prijedlogu Zakona za izmjenu i dopunu zakona o najmu stanova propušteno ugraditi i Zakon o najmu stanova uskladiti sa već donesenim i objavljenim odlukama i rješenjima Ustavnog suda RH i Europskog suda za ljudska prava. Stoga valja navedene odluke i rješenja Ustavnog suda i Suda za ljudska prava poštovati i ugraditi u Zakon za izmjenu i dopunu Zakona o najmu stanova tj. uskladiti Zakon sa Ustavom RH, sa rješidbama Ustavnog Suda RH i Europskog suda za ljudska prava kako bi se omogućilo učinkovito djelovati i konačno riješiti problem zaštićenih najmoprimaca koji zauzimaju tuđe privatne stanove protiv volje vlasnika i problem vlasnika tih privatnih, protiv volje vlasnika zauzetih stanova, a također kako bi se učinilo nepotrebnim da ti navedeni zaštićeni najmoprimci u tuđim privatnim stanovima s jedne strane i vlasnici tih, protiv volje vlasnika zauzetih privatnih stanova, s druge strane, pokreću dugogodišnje i skupe sudske sporove u tuzemstvu i inozemstvu. Valja zahvaliti autorima nacrtu Prijedloga zakona na uloženom naporu i stručnom radu kojime će se, ako ovakav Zakon sa navedenim ispravcima bude i usvojen, znatno ojačati institucije države i napokon provesti najvažnije Ustavno načelo jednakosti građana pred zakonom! Lijepi pozdrav Miro Spasojević Branka Petrović Matešić

Paulina Malenica

PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA

RH je dužna iz proračuna ne subvencionirati kupnju stana po stopi od 25%, nego osigurati stan u istom gradu sukladno cl.34.stavak 1 "dom je nepovrediv". Članak 48.stavak 1-jamci se pravo vlasništva-Ustava RH osigurava pravo vlasništva i najmodavcima i najmoprimcima te je RH to dužna postivati.U suprotnom bi zakon podlijegao ocjeni ustavnosti iz razloga sto bi RH usvajanjem prijedloga zakona privilegirala vlasništvo najmodavca nad vlasništvom najmoprimca. Sukladno cl.26.Ustava RH,svi gradjani su jednaki pred sudovima i dr.drzavnim tijelima.U slucaju prijedloga ovog zakona te donosenjem odredbi o povecanju stope zasticene najamnine te njenim konacnim ukidanjem takodjer bi bila povrijedena prava iz cl.35.po kojem se jamci stovanje i pravna zastita osobnog i obiteljskog zivota,dostojanstva,ugleda i casti. Sukladno cl.48.Ustava RH zahtijeva se da svako pravo vlasništva bude jednako vrijedno te da obje strane budu na isti nacin pravno zasticene.Pravna zastita svakog pojedinca unutar drzave mora imati svoj kontinuitet te bi se usvajanjem ovog prijedloga zakona veliki dio gradjana deprivilegiralo zbog grjeski prijasnjih vlada RH i ne rjesavanja pravnih pitanja od strane ministarstva pravosudja. S obzirom da se vlada RH poziva na slucaj Statileo onda bi trebala

Odbijen

Komentar se ne odnosi na predmet Izmjena i dopuna Zakona

<p>pruziti zastitu najmoprimcima i najmodavcima na nacin da: -poveca najamninu ali razliku plati iz proracuna -osigura zasticenim najmoprimcima u vlasnistvo adekvatan dom cija vrijednost nije manja od onog u kojem sada zive.</p>	
<p>Paulina Malenica PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA Gosp.Barac i ostali..citajte s razumijevanjem.Ja ne hodam po gradu i ne bojam tuđe stanove niti koga uzurpiram.Sve što se radilo radilo se u bivšoj državi po zakonu.Stan sam dobila kroz stanarsko pravo temeljem čega se smatralo da je pojedinac riješen i zbrinut.Ružno je i neobjektivno nekoliko tisuća ljudi i njihovih obitelji prozivati kriminalcima,lopovima i kojekakvim još nazivima.Držim se zakona od A do Ž kako onda tako i danas.Ne donosi se novi zakon putem vrijeđanja i lajkova na portalu,dakle iznesite konkretne prijedloge.Ako sam ih preskočila ja se ispričavam,malo sam starija tako da imajte razumijevanja.Čak sam sama sebi slučajno dislajkala komentar hahaha.Dakle,novi zakon bi trebao biti po principu"i vuk sit i koza cijela" odnosno što pošteniji i bezbolniji za obje strane.Mislim da će se naći dobra volja,pamet i kopetentnost u donositeljima ovog zakona da se sve riješi na obostrano zadovoljstvo.</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet Izmjena i dopuna Zakona</p>
<p>Paulina Malenica PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA Odbijam bilo kakvo vikanje putem komentara i agresivno branjenje svojih stavova.Zasticeni najmoprimci imaju svoja prava i nitko ih nema pravo svrstavati u gradjane drugog reda.U stan sam uložila preko 100000 tadašnjih maraka i od nužnog smjestaja kojeg sam dobila po zakonu napravila stan.Pošto zakoni padaju kao kruške,normalno da bih te novce uložila u drugu nekretninu.Sve je rađeno prije samostalnosti RH po svim potrebnim dozvolama i za očekivati je da se nakon skoro 40 godina stanovanja osjećam kao vlasnik.Nitko ne osporava povrat stanova prijašnjim vlasnicima ali je potrebno adekvatno riješiti pitanje sadašnjih stanara.Koliko mi je poznato iz vlastitog iskustva prijašnjim vlasnicima je Jugoslavija dala 2,ponavljam-2 stana za dvoje djece,pošto im je konfiscirana kuća na tri kata.jedan stan u predmetnoj kući,a drugi u susjedstvu.Danas bi nas koji smo se ni krivi ni dužni trebalo izbaciti van?Natjerati nas da dižemo kredite(a i to je upitno koliko smo svi kreditno sposobni)..ma dajte molim vas..sigurna sam da će ministarstvo ovo ipak kvalitetno riješiti.Ponavljam-adekvatan stan pronaći za zaštićenog najmoprimca ili ga isplatiti da može sebi osigurati drugi dom.Ne možemo jednu nepravdu ispravljati drugom.Lijep pozz svima</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet Izmjena i dopuna Zakona</p>
<p>Paulina Malenica PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA Bravo Ana.Odlično ste to rekli.Stan sam dobila radeći na normi više od trideset godina.Uplaćivalo se u stambeni fond.Gdje su novci od otkupa stanova? Danas moja "gazdarica" kojoj se kuća vratila u povratu još devedesetih prodaje stanove u toj kući po tržišnoj vrijednosti i čeka kad ćemo mi poumirati..još nas je troje ostalo.Dakle,iza 2.sv.rata njenom djedu se oduzima kuća radi pomaganja talijanima zbog čega je bio i kažnjeno gonjen ali se obitelji ostavlja najveći stan u predmetnoj kući plus im se dodjeljuje još jedan u susjedstvu.Prilikom povrata zaštićeni najmoprimci se tjeraju i ucjenjuju doslovno na ulicu,a sama je bila zaštićena od bivše države.Ja sam stara,kćerka je samohrana majka sa dvoje djece.Gospođi gazdarici naš stan nije za život nego za daljnju</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet Izmjena i dopuna Zakona o najmu stanova</p>

<p>preprodaju kao što je učinjeno sa ostatkom zgrade. Ponavljam da smo uložili ogromna sredstva tijekom ovih 40 godina i od neuvjetnog nužnog smještaja napravili stambenu jedinicu. Nismo radili na "njenom" jer i nije bilo njeno nego od države i to po zakonu. Za vlasnike kojima predmetna imovina nije dom nego in služi preprodaji neka in država RH plati obeštećenje, a nas ostavi na miru. One vlasnike kojima bi to bio jedini dom (kao i zaštićenim najmoprimcima) neka se smesti pod hipoteke u Posove stanove kao što predlažete za nas. Sramota jedna koliko mržnje pokazujete prema ljudima koji nisu ništa krivi. Toliko godina prijetnji, maltretiranja, ucjena, zastrašivanja, noćnih poziva.. bio bi red da se ovo okonča.. Predlažem da ministarstvo malo više izdvoji iz proračuna za ovo pitanje (i tako ga mi punimo?) i konačno isplati kako treba ili jedne ili druge.. pa nije to baš nemoguća misija, samo malo dobre volje.</p>	
<p>Paulina Malenica PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA Postovani ministre! U ovoj raspravi je bilo, kao što se može iscitati, najmanje prijedloga, a najviše vrijeđanja i ponizavanja. Vlasnici su pokazali isključivost, totalnu netoleranciju, agresivnost i nespremnost na ikakvo popustanje tražeci jedino da se zaštićeni najmoprimci baci doslovno na ulicu. To je nedopustivo razmišljanje! Nismo nas par tisuća krivi što nas je bivša Jugoslavija debelo zakinula pa nam dala vanknjižno vlasništvo i time nas riješila kao stambeno zbrinute. U istoj ulici netko je uselio u zgradu A i otkupio stan devedesetih za par tisuća, a do u zgradu B nije se moglo. Ljudi su posteno svojim radom i odricanjem dobili te stanove po svim zakonima. Molim Vas da razmislite o smislu poticane stanogradnje u našem slučaju. Velika većina najmoprimaca nema uvjete za dignuti stambene kredite, a i poznato vam je kako npr. Split stoji po tom pitanju. Vlasnici su (većina koje znam), dobili tada društvene stanove koje su uspješno otkupili za razliku od nas kojima je to bilo onemogućeno. Ovaj goruci ali temeljni problem može se riješiti jedino financijski. To je neupitno za obje strane. Država RH bi trebala po vrijednosti stana isplatiti ili jedne ili druge! Neka se to odnosi na direktne sljednike vlasnika, a ne kojekakve rođake u petom koljenu, prekupce i slično. Ponavljam: ja nisam nista gradila i nadogradjivala u stanu "Ane Anić" već u svom stanu koji je pripadao "Uzoru" i tadašnjoj RH. Lijep pozz</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet Izmjena i dopuna Zakona o najmu stanova</p>
<p>Naida Korkut Lesković PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA Vezano uz prijedlog Zakona o izmjeni Zakona o najmu stanova prvo moram pohvaliti namjeru Ministarstva da se problem vlasnika stanova u kojima žive zaštićeni najmoprimci konačno riješi. Nadamo se da će treći pokušaj biti uspješan i da neće propasti kao prethodna dva (2001. i 2015.) zbog otezanja donošenja Izmjena i dopuna zakona o najmu stanova pa u konačnici i smjene vlasti. Vlasnici stanova zaslužuju da konačno dođu u puni posjed svojih stanova nakon više od 70 godina tj. 20 od potpisivanja konvencije o ljudskim pravima, nakon godina nadanja i živciranja kroz nekoliko naraštaja, materijalnih gubitaka radi nemogućnosti korištenja stanova, podstanarstva i skupih kredita za rješavanje svojih i svoje djece stambenih pitanja dok su naše stanove odlukama suda uživali drugovi i gospoda zaštićeni najmoprimci među njima ini saborski zastupnici, doktori, profesori, službenici i umirovljenici, njihova djeca i češće unuci koji su nesmetano svoja sredstva ulagali drugdje i beskrupolozno zahtijevali nemoguće, potpunu odmaznu</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet Izmjena i dopuna Zakona</p>

naših stanova otkupom. Na žalost ovakav prijedlog Zakona MGIPU nije ispunio naša očekivanja. Radi se ili o nestručnosti pa je iz tog razloga zakon tako loš ili o perfidnom naumu da se nešto napravi a da se situacija ne izmjeni. Sve upućuje na dugotrajan i jalov put putem Sudova što je izgleda bio naum stručnog tijela koje je sastavljao ovaj Zakon. Želimo znati imena stručnjaka koji su sudjelovali u tom činu. Poštovani g. Kušćević nadamo se da ćemo Vas pamtiti po uspješnom, kvalitetnom i konačnom rješenju kojim će doći kraj dugogodišnjeg izrabljivanja vlasnika u čijim stanovima stanuju zaštićeni najmoprimci, a ne po jalovom uradku. Osvrt na prijedlog zakona. 1. Zakon smatran površnim i nedorečenim, kao da je pisan tek toliko da se nešto ponudi. 2. Odredba kojom je rok od 5 godina za stjecanje prava na otkaz ugovora i potpunu visinu najamnine je neprihvatljiv iz razloga što predstavlja i dalje prekomjerno opterećenje vlasnika, obzirom na odluku Europskog suda za ljudska prava troškovi sudskih odšteta samo bi se povećali i ne pristajem da tu grešku dosadašnjih Vlada opet snose građani Hrvatske, obzirom da već 20 godina čekamo rješenje a tako isto i naši zaštićeni najmoprimci znaju da će morati napustiti naše stanove odgađaju i manipuliraju s informacijama a dosadašnje vlasti su im u tome pomagale nedonošenjem zakona. Dok god će im se ta mogućnost dati, to će i dalje činiti. Prvotnih zaštićenih najmoprimaca niti nema više uglavnom tu žive njihovi unuci koji su se ugurali i preko sudskih odluka postali zaštićeni najmoprimci. Tako da je 1 godina sasvim razuman rok za pronalaženje drugod stana, time više sto mnogi posjeduju i vlastite nekretnine a isto tako i Republika Hrvatska kao pravni sljednik SFRJ koja im je dala pravo zaštićenog najmoprimca i nama napetnula taj teret treba konačno na sebe preuzeti zbrinjavanje zaštićenih najmoprimaca koji taj status i dalje zaslužuju. Tim prije što su i od otkupa društvenih stanova bila predviđena sredstva za rješavanje upravo stanova zaštićenih najmoprimaca. 3. Vezano uz obvezu RH da svojim vlasništvom u portfeju Države i gradova, te Pos- a stanogradnji riješi pitanje i smještaj zaštićenih najmoprimaca otpada NEVJEROVATNA I TRAGIKOMIČNA odredba kojom bi vlasnici trebali nakon raskida ugovora sa zaštićenim najmoprimcem opet njima ponuditi stan u najam ili ukoliko oni to ne bi prihvatili bili bi obavezni pronaći im drugi stan u najam. Ovdje se postavlja pitanje slobode vlasnika da cini sa svojim nekretninom što zeli a također i postavlja se pitanje da li zakonodavac smatra da su zaštićeni najmoprimci maloumni pa nisu u stanju sami sebi pronaći odgovarajući stan po ekonomskoj najamnini, te vlasnike proglašavaju njihovim skrbnicima. Mislim da u tu svrhu postoje socijalne službe i da je vrijeme da ova Država preuzme odgovornost za osobe koje štiti na svaki način već sedamdeset godina, pa ako želi i dalje, to neka čini na svoj račun i sa svojom imovinom a nas privatne vlasnike oslobodi toga tereta. 4. Raskid ugovora mora značiti i iseljenje bez odgađanja i oslobađanje stana od stvari i ljudi. Sve ostalo otvara prostor za daljnja natezanja i otezanja koja će biti upućena na rješavanje sudovima, što znači po još desetak godina čekanja. Stječe se dojam da je to i namjera predlagatelja Zakona što je krajnje neodgovorno i znači još jedan loš Zakon koji će se opet morati mijenjati. 5. Najamnina mora biti ekonomska i to od prvog dana stupanja zakona na snagu. U ovih dvadeset godina vlasnici su na gubitku stotine tisuća eura u vrijednosti ekonomskih najamnina i neravnopravnog položaja spram ostalih vlasnika, a u biti toliko su zaštićeni najmoprimci u dobiti u odnosu na najmoprimce koji su plaćali ekonomske stanarine. Nakon godina uplata najamnina koje nisu bile dostatne niti za pokrivanje pričuve ekonomska stanarina je jedini način da sadašnji

<p>zaštićeni najmoprimci počnu realno sagledavati svoju situaciju i prihvate druga rješenja koja su im dostupna. Potrebno je da se izjednače u uvjetima sa svim ostalim koji su godinama vlastitim sredstvima rješavali svoje stanovanje i nisu očekivali da to mora biti gratis i na teret drugih. Velika većina u vrijeme socijalizma je uplaćivala u stambeni fond i nikad nisu dobili priliku da dobiju društveni stan, nego su kreditima i podstanarstvom rješavali svoj životni prostor i nisu cvilili kako su u neravnopravnom položaju. Isto tako zaštićeni najmoprimci imali su pravo prvootkupa stanova, pa ni to nisu iskoristili kada su vlasnici iz malodušnosti prodavali svoje stanove a sada te ljude zovu prekupcima. Zaštićeni najmoprimci su bili toliko zaštićeni, da su se nažalost uspavali pa su prespavali promjene s kojima više nisu u socijalizmu, i to već 25 godina te je vrijeme da to počne i za njih vrijediti a isto tako i za nas skupinu vlasnika sa zaštićenim najmoprimcima, dok ostali vlasnici uživaju u svojim nekretninama i raspolazu s njima na način kako žele. Ako želite možemo se odmah zamijeniti. Ustupamo Vam naše zaštićene najmoprimce, pa ih vi sad štitite slijedećin 70 godina a ako želite možete im dati i svoje privatne stanove. Nadamo se dobrom Zakonu nakon kojeg nećemo morati opet pravdu tražiti na Europskom sudu.</p>	
<p>Josip Hrašćić PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA Osjećam potrebu osvrnuti na komentar potpisan od strane gospodina Spasojevića i gospođe Petrović Matešić. Ni najmanje me ne smeta da netko hvali prijedlog Zakona, no neargumentirani panegirici ove vrste ne pridonose konstruktivnoj raspravi u cilju izmjene neprihvatljivih odredbi. Potpisnici komentara navode da je prijedlog Zakona 'u cjelini za podržati, te da sadrži neke iznimno korisne, objektivne i pravične norme, te da prijedlog zakona ima čistu ustavnu osnovu'. Ne znam što su autori po profesiji (stručnjaci za Ustavno pravo?), ni da li spadaju u grupu tzv. 'zaštićenih najmoprimaca', vlasnika, ili su samo neutralni promatrači, no dopustite da se zgrozim nad tezama da prijedlog Zakona sadrži neke (koje?) 'iznimno korisne', 'objektivne' i 'pravične' norme, te da prijedlog Zakona ima 'čistu ustavnu normu' (?!?!). Gledano sa stanovišta vlasnika, ovaj prijedlog u sebi ne sadrži ništa iznimno korisno, objektivno i pravično, a najmanje je usklađen sa Ustavnim načelima. Vidjet ćemo što će na kraju biti usvojeno, međutim prema mojim saznanjima na postojeći tekst je već spreman zahtjev za ocjenu suglasnosti zakona s Ustavom koji će se podnijeti odmah po donošenju, ukoliko se u konačnom tekstu ne otklone svi nedostaci. Potpisnici komentara kao jedini konkretni argument u prilog svojim pohvalama navode 'pravo izbora zaštićenim najmoprimcima i mogućnost da kupe stan na tržištu, u okviru POS-a ili da prihvate odgovarajući stan ponuđen od JLS'. Takvo pravo im nije potrebno dati zakonom, svaki građanin može kupiti stan na tržištu (kao što smo ih morali i mi kupovati ne bismo li na taj način riješili svoje stambeno pitanje, dok su u našim stanovima protiv naše volje besplatno boravili i još uvijek borave nametnuti stanari). Drugih argumenata u komentaru nisam pronašao, no zanimljiva je primjedba da je 'propušteno ugraditi i Zakon o najmu stanova uskladiti sa već donesenim i objavljenim odlukama i rješenjima Ustavnog suda RH i Europskog suda za ljudska prava'. Poštovani, da se to ugradi potrebno je cijeli zakon napisati ponovno, pa će tek onda, kako Vi navodite 'trebati zahvaliti autorima nacrtu Prijedloga zakona na uloženom naporu i stručnom radu'. Stoga mi nije jasno čemu tolike pohvale ovoj bezobraznoj i drskoj podvali?! Želim komentirati i navod da 'ovaj materijal nakon dugog niza godina po</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet Izmjena i dopuna Zakona</p>

<p>prvi puta ukazuje na postojanje političke volje da se ovaj problem...napokon riješi'. Nemojte biti naivni, volja ovdje ne postoji, ni politička, ni stručna, ni ljudska. Postoji jedino prisila od strane Vijeća ministara EU te posljedičnih sankcija ukoliko se zakon ne donese. Da tog pritiska nema, politička volja bila bi manja od smisla Vašeg oduševljenja ovim lošim i neadekvatnm zakonom. Ovaj zakon imat će smisla samo ako se koncipira na način da se vlasnicima bezuvjetno vrate njihovi stanovi u posjed, a nametnuti stanari u roku od 12 mjeseci odsele u državne, POS-ove, ili stanove koje će si sami kupiti ('moš mislit). Dakle, potrebno je samo primijeniti slovenski model i jednom zauvijek završiti ovu nesretnu priču. A Vi, ukoliko ste zaista tako fascinirani prijedlogom, preuzmite u svoje stanove pod uvjetima prijedloga Zakona moje stanare pa uživajte u onom što nazivate 'najvažnije Ustavno načelo jednakosti građana pred zakonom'.</p>	
<p>Josip Hrastić PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA</p> <p>Ova 'javna rasprava' slika je i prilika onog što će se događati na sudovima ukoliko se ovaj nakaradni zakon usvoji. Upozorenje je to zakonodavcu da je prijedlog zakona loš (kriminalno loš) te da je konačno vrijeme da netko krene odgovorno raditi svoj posao te da shvati da igranje ljudskim sudbinama nije zabava bez posljedica. Ovaj prijedlog zakona podigao je tenzije na visoku razinu i to sasvim bespotrebno. Moglo se sve riješiti jednim potezom i jedinim mogućim rješenjem - vlasnicima povrat stanova, stanari u državne, POS-ove ili gradske stanove i gotova priča! Zašto uvijek svi drugi moraju biti pametniji od nas Hrvata?! RH ima 31.5 milijardi eura imovine u nekretninama, na tisuće stanova koji zjape prazni no to nije spriječilo genijalce da od ovog problema načine novi cirkus. I onda se još, gospodo državni službenici, usuđujete obje strane pozivati na 'razumijevanje'. Ako ne znate raditi posao za koji ste plaćeni, dajte da ga rade drugi. Ono što izaziva revolt su stav i komentari velike većine zaštićenih najmoprimaca koje bi posebnim zakonom trebalo štiti od njihove vlastite gluposti. Sudeći prema komentarima koji se ovdje mogu pročitati, ti ljudi su u pomaku prostora i vremena, ništa ne razumiju i ništa ne žele razumjeti. Žive besplatno u tuđem, svojim 'domom' proglašavaju dom otet nekom drugom i vođeni komunističkom logikom smatraju stanove koje su uzurpirali svojim vlasništvom. Tako smo mogli pročitati i impresivni idiotizam da 'nije svako vlasništvo, vlasništvo', a kao argument za otkup stanova u kojima žive, navode činjenicu da im je stanarsko pravo legalno dodijeljeno prije 70 godina. Ljudi, nije li vas sramota? Zahvaljujući nezainteresiranoj državi kao i svim zakulisnim igrama kojima je kreiran ovaj 'kompleksni problem', Hrvatska je tijekom 25 godina svog postojanja kao samostalna država kreirala tvrdokornu grupu društvenih parazita koji sada svima predstavljaju uteg oko vrata. Naravno, najviše legitimnim vlasnicima stanova. Potpuno razumijem snažne motive države da nam taj uteg što dulje ostavi oko vrata, ali ovaj puta neće proći. Uostalom, gospodo na platnom spisku države, zar ne vidite da je to najskuplji način zbrinjavanja? Tisuće tužbi koje će uslijediti kao i one koje su već podnesene, prilično će osiromašiti državni proračun. Znatno jeftinija varijanta vam je da konačno odselite to društvo u svoje stanove. Bilo bi to pristojno, civilizirano, ljudski, a i politički korektno.</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet Izmjena i dopuna Zakona o najmu stanova</p>
<p>Nada Donadić PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA MLADEN DONADIĆ Zaštićeni najmoprimac i dragovoljac Domovinskog rata Split Ministarstvo graditeljstva i prostornog</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet Izmjena i dopuna Zakona</p>

<p>uređenja g. Lovro Kušćević ministar PREDMET: Mišljenje, prijedlozi i primjedbe na prijedlog zakona o izmjenama i dopunama Zakona o najmu stanova Poštovani, Ovako ja vidim rješenje problema: • Oduzeto mi je stanarsko pravo! • Uskraćeno mi je pravo na otkup stana! • Moj zahtjev je jednostavan, omogućite mi otkupiti moj stan pod istim uvjetima kao što su ih otkupili i svi ostali nositelji stanarskog prava. • Bez svoje volje, krivnje, pristanka i odgovornosti nalazim se u nepovoljnom pravnom, socijalnom i materijalnom položaju. Sadašnjost i budućnost ozbiljno mi je ugrožena i dovedena u pitanje. • Ja i članovi moje obitelji sveukupno smo 100 godina izdvajali iz plaća u stambeni fond. • Gdje je moj društveni stan koji imam pravo otkupiti? • Obeštećenje prvobitnim vlasnicima treba biti pošteno i iznositi tržišnu vrijednost nekretnine. • Neka Država obešteti mog prvotnog vlasnika, kao što i predlaže Rezolucija 1096 koju je potpisala 1996.god. i to od sredstava koje ubire od prodaje društvenih stanova.</p>	
<p>Odvjetnik Karlo Novosel PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA Podnositelj: HRVATSKI SAVEZ STANARA – GRAĐANA EU - ZAGREB sa sjedištem u Zagrebu, Mesnička 5, OIB: 68115740227, koju zastupa odvjetnik Karlo Novosel sa sjedištem pisarnice u Zagrebu, Masarykova 24; I. Podnositelj se ovime u otvorenom roku očituje na prijedlog Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o najmu stanova objavljen na internet stranicama Ministarstva. II. Nastavno navedenome, podnositelj u otvorenom roku iznosi svoje primjedbe na isti i to kako slijedi. Naime, obzirom da je u postupku donošenja izmjena i dopuna Zakona o najmu stanova već proveden postupak od strane Ministarstva podnositelj se svojim podnescima od dana 28.07.2015. godine i 15.10.2015. godine argumentirano i sveobuhvatno očitovao na predmetnu problematiku te ukazao Ministarstvu na mjere koje se imaju hitno poduzeti kako bi se nakon 20 godina rješilo protuustavno i protukonvencijsko djelovanje hrvatske države prema nositeljima stanarskog prava donošenjem neadekvatnog zakonodavstva. Obzirom da iz predloženih izmjena i dopuna Zakona o najmu stanova proizlazi da Ministarstvo nije usvojilo niti suštinski obrazložilo odnosno očitovalo se na bilo koji od argumenata koji je podnositelj isticao u svojim ranijim prigovorima/očitovanjima, podnositelj ovime isto ponavlja te predlaže Ministarstvu još jednom razmotriti iste prije donošenja daljnjih odluka. Iz ocjene stanja i osnovnih pitanja koja se trebaju urediti zakonom bi proizlazilo da je srž problema isključivo u ne postojanju normativnog okvira koji je stavljen van snage spomenutom odlukom Ustavnog suda Republike Hrvatske te da je samo u tom dijelu društveni atom ostao nerješen i propisima nereguliran. Kao što je vidljivo iz ustavne tužbe odnosno prijedloga za ocjenu ustavnosti Zakona o najmu stanova koju je podnositelj već ranije dostavio Ministarstvu, a povodom koje se vode postupci pred Ustavnim sudom RH, već i postojeće i zadržano normativno rješenje, a nevezano za ukinute odredbe, nije dalo dovoljno osiguranje poštivanja temeljnih ljudskih prava zajamčenih kako Ustavom Republike Hrvatske tako i međunarodnim ugovorima koji će biti naznačeni u daljnjem tekstu ovog prigovora. U tom smislu je stipulirano i obrazloženje spominjane presude Europskog suda za ljudska prava, a ne kako problem pogrešno detektira stručni nositelj navodeći da bi Europski sud za ljudska prava definirao četiri glavna problema koji se trebaju na učinkovit način ispraviti u postupku izvršenja i to trajanje ugovora o najmu, restriktivno postavljene mogućnosti za raskid ugovora, nepostojanje odgovarajućih procesnih jamstava, neprimjereno niska najamnina. Naime, u</p>	<p>Primljeno na znanje Primljeno na znanje</p>

presudi Statileo protiv RH navodi se da: «...2. Ocjena Suda (a) Je li došlo do miješanja u pravo podnositelja na mirno uživanje njegova „vlasništva“128. Kao posljedica toga, sustav zaštićenog najma nema odgovarajuća procesna jamstva u cilju postizanja ravnoteže između interesa zaštićenih najmoprimaca i onih najmodavaca (vidi, mutatis mutandis, Amato Gauci, loc. cit.).... 142. Neovisno o tome, ova sloboda procjene, bez obzira kako značajna bila, nije neograničena i njezina provedba, čak i u kontekstu najsloženije reforme države, ne može dovesti do posljedica koje su protivne standardima Konvencije (vidi ranije citirani predmet Hutten-Czapska, § 223.). Opći interes zajednice u takvim situacijama traži pravednu raspodjelu socijalnog i financijskog tereta, kojim se ne može opteretiti samo jedna određena društvena grupa, neovisno o tome koliko su važni interesi druge grupe ili zajednice u cjelini (vidi ranije citirani predmet Hutten-Czapska, § 225., i predmet Radovici i Stănescu, loc. cit.). Posebice, ostvarenje slobode procjene države u takvim situacijama ne smije dovesti do rezultata koji su očigledno neopravdani, poput iznosa najamnine koji omogućuju tek minimalnu dobit (vidi ranije citirani predmet Amato Gauci, § 62.).Sud ne pronalazi zahtjeve općeg interesa (vidi stavak 122. ove presude)...i nalazi da u konkretnom predmetu nije postojala pravedna raspodjela socijalnog i financijskog tereta koji je nastao kao posljedica reforme u stambenom sektoru... Slijedi da hrvatske vlasti, bez obzira na široku slobodu procjene (vidi stavke 141.-142. ove presude), u ovom predmetu nisu postigle potrebnu ravnotežu između općih interesa zajednice i zaštite vlasničkih prava podnositelja (vidi, mutatis mutandis, predmet Edwards, loc. cit.; predmet Amato Gauci, loc. cit.; i ranije citirani predmet Lindheim, § 134.). 144. Ovaj zaključak nije doveden u pitanje tvrdnjom Vlade da je sustav zaštićenog najma, uveden prijelaznim odredbama Zakona o najmu stanova, ograničio podnositeljeva vlasnička prava u mjeri manjoj nego što je to činio raniji sustav stanarskog prava (vidi stavak 107. ove presude), jer od datuma ratifikacije nadalje sve radnje i propusti države moraju biti u skladu s Konvencijom (vidi predmet Blečić protiv Hrvatske [VV], br. 59532/00, § 81, ESLJP 2006-III). 145. Stoga je došlo do povrede članka 1. Protokola br. 1 uz Konvenciju...» Dakle, i sam Europski sud za ljudska prava je generalno osporio pravičnost zakonodavnog rješenja uređivanjem instituta stanarskog prava kroz najam te je domašaj prijedloga stručnog nositelja u iskazu ograničen i neprimjeren te bi opetovano mogao dovesti do neuravnotežene pretvorbe ranijeg instituta stanarskog prava u klasičnopravni institut stoga se ovime unaprijed upozorava na isto. Nadalje, stručni nositelj selektivno iznosi sudsku praksu Europskog suda za ljudska prava te će se daljnjim tekstom ovog prigovora stručnom nositelju ukazati i na druge poredbeno primjenjive odluke koje se imaju uzeti u obzir kod izrade normativnog rješenja. Tako, u točki 4. predmetnoga Iskaza, pod nazivom „Usporedba opcija“, u rubrici 4. s naslovom „Opcija 4 (normativno rješenje)“, predlaže se brisati sadržaj: „Ne razmatra se jer drugo normativno rješenje nije moguće“, te predlaže u navedenu rubriku staviti sljedeću opciju: „Drugo normativno rješenje predstavlja otkup stanova od strane zaštićenih najmoprimaca uz naknadu tržišne cijene vlasnicima stanova na kojima je postojalo stanarsko pravo, sukladno ECHR Presudi Broj: 8793/79 u predmetu James i ostali protiv Ujedinjenoga Kraljevstva od 21. 02. 1986. godine, a u slučaju da zaštićeni najmoprimac iz bilo kojega razloga ne realizira svoje pravo na kupoprodaju stana, primjenjuju se odredbe Zakona o najmu stanova usklađene s ECHR Presudom Statileo protiv Hrvatske po Zahtjevu broj: 12027/10 od 10. 07. 2014. godine“. Predloženo zakonodavno rješenje usklađeno je s praksom

Europskoga suda za ljudska prava, prema Presudi Broj: 8793/79 u predmetu James i ostali protiv Ujedinjenoga Kraljevstva od 21. 02. 1986. godine, budući da su se podnositelji zahtjeva bezuspješno žalili Europskomu sudu za ljudska prava, da je njihovo imanje izgubilo veliki iznos novca kao posljedicu primjene Zakona o reformi zakupa iz 1967. godine, kojim je dugogodišnjim zakupnicima (stanarima), omogućeno pravo stjecanja vlasništva po cijeni manjoj od tržišne. Spomenuti zakon iz 1967. godine, primjenjivao se samo na dugogodišnje zakupe, koji su također morali uključivati nisku zakupninu. Imanje Vojvode od Westminstera izgubilo je preko dva milijuna funti, kao posljedicu prodaje po navedenom zakonu iz 1967. godine, kada je osamdesetak zakupnika u Londonu iskoristilo svoje pravo kupnje ili povlastice. Navedeno zakonodavno rješenje sukladno je članku 14. Europske konvencije za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda, u svezi s člankom 8. Konvencije, te člankom 1. Protokola br. 1. uz Konvenciju, a osobito glede članka 1. stavka 1. Protokola br. 12. uz Konvenciju. Presuda u predmetu Larkos protiv Cipra po Zahtjevu br. 29515/95, dokazuje da ne smije postojati diskriminacija najmoprimaca, bez obzira da li je najmodavac država ili privatna osoba. Presuda u predmetu Savez crkava „Riječ života“ i ostali protiv Hrvatske po Zahtjevu br. 7798/08, ukazuje da temeljem Protokola br. 12. uz Konvenciju država bez diskriminacije mora primjenjivati i konvencijsko i nacionalno pravo: "i. u uživanju nekog prava konkretno danog nekom pojedincu na temelju nacionalnog prava; ii. u uživanju nekog prava koje može biti izvedeno iz jasne obveze javne vlasti na temelju nacionalnog prava, to jest, kad javna vlast ima obvezu na temelju nacionalnog prava ponašati se na neki određeni način; iii. od strane javne vlasti u vršenju diskrecione ovlasti (na primjer, davanje određenih potpora); iv. bilo kojom drugom radnjom ili propustom od strane javne vlasti (na primjer, ponašanjem policijskih službenika kad kontroliraju pobunu)". Na naprijed opisani način postupilo bi se prema odredbama Rezolucija br. 1096 i br. 1708 Parlamentarne skupštine Vijeća Europe, iz kojih proizlazi da je stanarsko pravo izjednačeno s pravom na dom i s pravom na imovinu, koja stečena prava valja štiti. Također, navedeno zakonodavno rješenje je u skladu s člankom 16. Europske socijalne povelje u svezi s odredbom o nediskriminaciji iz Preambule Povelje (Odluka o osnovanosti Europskoga odbora za socijalna prava u pravnoj stvari Centra za stanarska prava i iseljenja /COHRE/ protiv Hrvatske po Pritužbi br. 52/2008 od 22. 06. 2010. i Odluka o osnovanosti Europskoga odbora za socijalna prava u pravnoj stvari Europske federacije nacionalnih organizacija za beskućnike /FEANTSA/ protiv Slovenije po Pritužbi br. 53/2008 od 08. 09. 2009.). Dapače, Europski sud za ljudska prava se na predmetno pitanje poredbeno osvrnuo i odlukom od 30.06.2005. godine, u slučaju Teteriny protiv Rusije te je zauzeo stav i to da je zakonski stečeno stanarsko pravo "imovina" u smislu članka 1. Protokola 1. uz Europsku konvenciju o ljudskim pravima i temeljnim slobodama. Sud obrazlaže da bi stjecanjem prava na stanarsko pravo porodica Teteriny ostvarila pravo da posjeduje i koristi stan te da ga, pod određenim uslovima, privatizira u skladu s nacionalnim zakonodavstvom. U skladu s time, u trenutku kad je zakonskim aktom stečeno stanarsko pravo, tužitelj je zasnovao "legitimno očekivanje" da će steći određeni ekonomski interes tj. pravo. Pravni temelji za stjecanje stanarskog prava bili su odluke davatelja stanova o dodjeli stanova i ugovori o korištenju stanova sklapani između nositelja stanarskog prava (stanoprimca) i relevantnog javnog fonda (stanodavca). Tako bi došle do primjene odredbe članka 7. u svezi s člankom 12. Opće deklaracije o ljudskim

pravima, te članka 11. u svezi s člankom 2. stavkom 2. Međunarodnoga pakta o ekonomskim, socijalnim i kulturnim pravima, kao i članka 26. u svezi s člankom 17. Međunarodnoga pakta o građanskim i političkim pravima uz dva fakultativna Protokola (Priopćenje Odbora za ljudska prava Ujedinjenih naroda broj 1510/2006 u predmetu Vojnović protiv Hrvatske). Posebno se skreće pozornost na činjenicu da bi predloženo zakonodavno rješenje omogućilo realizaciju sljedećih principa: a) Principa Ujedinjenih naroda o stambenom zbrinjavanju i povratu imovine raseljenim i izbjeglim osobama, tzv. „PINHEIRO PRINCIPA“, koje je usvojio Pododbor Ujedinjenih naroda za promoviranje i zaštitu ljudskih prava (E/CN.4/Sub.2/2005/17). Za ovaj predmet najrelevantniji je 16. Princip (Prava zakupnika i drugih ne vlasnika) koji glasi: „16.1 Države trebaju osigurati da prava zakupnika, nositelja stanarskog prava i drugih legitimnih stanara ili korisnika stambenog prostora, zemlje i imovine budu priznata unutar programa povrata. U najvećoj mogućoj mjeri države trebaju osigurati da se ovim osobama omogući povratak, ponovno raspolaganje i korištenje njihovoga stambenog prostora, zemlje i imovine na sličan način kao i kod onih koji imaju formalna prava vlasništva.“ Iz citiranoga Principa proizlazi da se faktično izjednačava stanarsko pravo sa formalnim vlasništvom. b) Smjernica iz Maastrichta o „LIMBURG PRINCIPIMA“, glede Međunarodnoga pakta o gospodarskim socijalnim i kulturnim pravima, čiji članak 11. štiti pravo na odgovarajuće stanovanje, a koje principe su države dužne poštivati, štiti, te ispunjavati. c) Točke 10.4. Rezolucije 1708 (2010) Parlamentarne skupštine Vijeća Europe, tzv. „POULSEN PRINCIPA“, koja Rezolucija obvezuje članice da prava unajmljivanja i zauzeća javnih, društvenih stanova ili onih koji proizlaze iz oblika vlasništva svojstvenih bivšem komunističkom režimu budu priznata i zaštićena kao domovi u smislu članka 8. Europske konvencije o ljudskim pravima i kao imovina odnosno vlasništvo u smislu članka 1. Protokola br. 1. te Konvencije. Valja naglasiti da se na citiranu Rezoluciju kao na relevantan međunarodni dokument poziva Europski sud za ljudska prava u Presudi od 27. 05. 2010. po Zahtjevu Br. 6518/04 u predmetu Đokić protiv Bosne i Hercegovine. Podnositelj se naročito poziva na članke 1., 2. i 6. Aneksa G Ugovora o pitanjima sukcesije, koji stanarska prava kvalificira kao privatnu imovinu i stečena prava građana. Budući da je Zakonom o najmu stanova ukinuto stanarsko pravo, potrebno je respektirati prava proklamirana Aneksom G, jer isti propisuje da će se domaće zakonodavstvo svake države sljednice glede stanarskoga prava, primjenjivati podjednako na osobe koje su imale to pravo bez diskriminacije po bilo kojoj osnovi. Odredbe ovoga Aneksa ne dovode u pitanje bilo koja jamstva nediskriminacije povezana s privatnom imovinom i stečenim pravima koja postoje u domaćem zakonodavstvu država sljednica, a spomenuta jamstva regulirana su člankom 8. točkom 6. Zakona o suzbijanju diskriminacije. Osobito se upire na Direktivu Vijeća 2000/43/EZ od 29. lipnja 2000. o primjeni načela ravnopravnosti osoba bez obzira na njihovo rasno ili etničko podrijetlo, sukladno člancima 20. i 21. Povelje o temeljnim pravima Europske unije, u svezi s Deklaracijom 17. kao sastavnoga dijela Lisabonskoga ugovora, koja propisuje da se nacionalni pravni akt suprotan pravu Europske unije ne smije primjenjivati, jer su Ugovori i pravo koje Unija prihvaća na temelju Ugovora, nadređeni pravu država članica pod uvjetima određenima dobro utvrđenom praksom Europskoga suda pravde. Direktiva Vijeća 2000/43/EZ od 29. lipnja 2000. o primjeni načela ravnopravnosti osoba bez obzira na njihovo rasno ili etničko podrijetlo, člankom 2. točkama 1. i 2.

određuje za potrebe ove Direktive, značenje načela jednakoga postupanja na način, da ne smije biti izravne ili neizravne diskriminacije na temelju rasnoga ili etničkoga podrijetla. Direktiva će se primjenjivati na sve osobe u javnomu i privatnomu sektoru, te državna tijela, u odnosu na pristup i opskrbu dobrima i uslugama koje su dostupne javnosti, uključujući i stanovanje, prema članku 3. stavku 1. točki (h) Direktive. Direktiva je sukladna pravnim izvorima supranacionalnoga i internacionalnoga prava, jer točka 3. Preambule Direktive navodi da pravo na jednakost pred zakonom i zaštita protiv diskriminacije za sve osobe, predstavlja univerzalno pravo priznato Općom deklaracijom o ljudskim pravima, Međunarodnim paktom o ekonomskim, socijalnim i kulturnim pravima, Međunarodnim paktom o građanskim i političkim pravima, te Europskom konvencijom za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda, čiji potpisnici su sve države članice Europske unije. Direktiva je u nacionalno pravo implementirana putem Zakona o suzbijanju diskriminacije, koji člankom 9. stavkom 1. propisuje da je diskriminacija u svim pojavnim oblicima zabranjena, a da se iznimno ne smatra diskriminacijom stavljanje u nepovoljniji položaj kada je takvo postupanje određeno zakonom radi očuvanja zdravlja, javne sigurnosti, održavanja javnog reda i mira, prevencije kaznenih djela i zaštite prava i sloboda drugih ljudi, te ako su upotrijebljena sredstva u demokratskom društvu primjerena i nužna za postizanje željenog cilja, pod uvjetom da takvo postupanje ne dovodi do izravne ili neizravne diskriminacije na osnovi rasne ili etničke pripadnosti, boje kože, vjere, spola, nacionalnog i socijalnog podrijetla, spolne orijentacije i invaliditeta. U smislu članka 1. stavka 2. Zakona o suzbijanju diskriminacije, Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja stavlja zaštićene najmpoprince u nepovoljniji položaj od ostalih nositelja stanarskoga prava, kao mjerodavnim usporednikom, pa time vrši diskriminaciju, iako Ustav RH u članku 14. stavku 2. određuje, da su svi pred zakonom jednaki, glede članka 34. i članka 35. radi ustavne zaštite prava na dom, te osobnoga i obiteljskoga života. U članku 141.c Ustava RH određuje da hrvatski sudovi štite subjektivna prava utemeljena na pravnoj stečevini Europske unije, te da državna tijela, jedinice lokalne i regionalne samouprave, kao i pravne osobe s javnim ovlastima, izravno primjenjuju pravo Europske unije. Članak 141.d Ustava RH propisuje da su državljani Republike Hrvatske građani Europske unije i da uživaju prava koja njima jamči pravna stečevina Europske unije u skladu s uvjetima i ograničenjima propisanim ugovorima na kojima se temelji Europska unija, te mjerama prihvaćenima na temelju tih ugovora. Na opisan način, Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja, propustilo je primijeniti tzv. aristotelovsko načelo, da „sa sličnima treba postupati slično, a sa različitim različito“. Po osnovi općih načela prava Europske unije, uz Direktivu Vijeća 2000/43/EZ od 29. lipnja 2000. o primjeni načela ravnopravnosti osoba bez obzira na njihovo rasno ili etničko podrijetlo, sukladno člancima 20. i 21. Povelje o temeljnim pravima Europske unije, glede Deklaracije 17. kao sastavnoga dijela Ugovora iz Lisabona, proizlazi sljedeće: „Konferencija podsjeća da u skladu s ustaljenom sudskom praksom Suda pravde Europske unije, ugovori i pravo koje je usvojila Unija na temelju Ugovora imaju prednost pred pravom država članica, pod uvjetima propisanim navedenom sudskom praksom. Konferencija je odlučila da kao prilog Završnomu aktu priloži mišljenje pravne službe Vijeća o prednosti prava EZ-a kako se navodi u 11197/07 (JUR 260): „Mišljenje pravne službe Vijeća od 22. lipnja 2007. Iz sudske prakse Suda pravde Europske unije proizlazi da je prednost prava EZ-a temeljno načelo prava Zajednice. Sukladno Sudu to je

načelo tijesno povezano sa specifičnom prirodom Europske zajednice. U vrijeme donošenja prve presude te uspostavljene sudske prakse (Costa/ENEL, 15. srpnja 1964., predmet 6/641 (1) ne spominje se prednost u ugovoru. Situacija je ista i danas. Činjenica da načelo prednosti neće biti uključeno u budući ugovor ni na koji način ne mijenja postojanje načela i postojeće sudske prakse Suda pravde.“ Pozivamo Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja na eksplicitnu primjenu općih načela prava Europske unije pri izradi Nacrta prijedloga Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o najmu stanova, iz razloga koji proizlaze iz primarnih i sekundarnih izvora prava Europske unije, koji slijede nastavno: Članak 6. stavak 1. (bivši članak 6. UEU-a) Ugovora o Europskoj uniji, proklamira da Unija priznaje prava, slobode i načela određena Poveljom Europske unije o temeljnim pravima, koja Povelja ima istu pravnu snagu kao Ugovori. Članak 6. stavak 2. Ugovora o Europskoj uniji, određuje da Unija pristupa Europskoj konvenciji za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda. Članak 6. stavak 3. Ugovora o Europskoj uniji, definira opća načela prava Europske unije kao temeljna prava kako su zajamčena Europskom konvencijom za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda i kako proizlazi iz ustavnih tradicija zajedničkih državama članicama. Članak 10. Ugovora o funkcioniranju Europske unije, propisuje da je Unija pri utvrđivanju i provedbi svojih politika i aktivnosti, usmjerena borbi protiv diskriminacije na temelju spola, rase, etničkoga podrijetla itd. Članak 12. (bivši članak 153. stavak 2. UEZ-a) i članak 19. (bivši članak 13. UEZ-a) Ugovora o funkcioniranju Europske unije, reguliraju ovlasti Europskoga parlamenta i Vijeća u donošenju pravila za zabranu diskriminacije. Člankom 20. (bivšim člankom 17. UEZ-a) Ugovora o funkcioniranju Europske unije, ustanovljuje se građanstvo Unije. Povelja Europske unije o temeljnim pravima u Preambuli, alinejom 3. potvrđuje prava koja proistječu iz ustavnih tradicija i međunarodnih obveza zajedničkih državama članicama, iz Europske konvencije za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda, iz Socijalne povelje koju su usvojile Europska unija i Vijeće Europe, te iz prakse Suda Europske unije i Europskoga suda za ljudska prava. Članak II.-67. Povelje Unije o temeljnim pravima, navodi da svatko ima pravo na poštovanje svojega privatnoga i obiteljskoga života, doma i komuniciranja. Članak II.-81. Povelje Unije o temeljnim pravima, zabranjuje bilo kakvu diskriminaciju na temelju spola, rase, boje kože, etničkoga ili socijalnoga podrijetla itd. u svezi s člankom II.-80. citirane Povelje, iz kojega proizlazi da su svi pred zakonom jednaki. Članak II.-111. Povelje Unije o temeljnim pravima, propisuje da se njezine odredbe odnose na države članice kada primjenjuju pravo Unije, u svezi s člankom II.-112. stavkom 3. iste Povelje, jer određuje da u onoj mjeri u kojoj ova Povelja sadrži prava koja odgovaraju pravima zajamčenima Konvencijom za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda, značenje i opseg primjene tih prava jednaki su onima iz spomenute Konvencije. Europski sud pravde je presudom Walrave i Koch (C-36/74), a kasnije i Defrenne (C-43/75), utvrdio kako Osnivački ugovori imaju izravan učinak između subjekata privatnoga prava u horizontalnom odnosu, ukoliko se radi o odredbama koje predstavljaju opća načela prava. Europski sud pravde utvrdio je veći broj općih načela prava, kao sastavnoga dijela europskoga pravnoga poretka, među kojima se izdvaja i zabrana diskriminacije (C-184/99 Grzelczyk). Podnositelj naglašava da Ustav Republike Hrvatske u članku 145. propisuje da hrvatski sudovi štite subjektivna prava utemeljena na pravnoj stečevini EU. Članak 118. Ustava određuje da sudovi sude na temelju Ustava, zakona, međunarodnih ugovora i drugih važećih izvora prava. Ustav člankom 141. utvrđuje da međunarodni ugovori

čine dio unutarnjega pravnoga poretka Republike Hrvatske i da su po pravnoj snazi iznad zakona. Od dana pristupanja Republike Hrvatske Europskoj uniji, europski institut odgovornosti države za štetu postaje dio hrvatskoga pravnoga poretka, te svaki njezin građanin može pred domaćim sudovima tražiti da mu država naknadi štetu zbog toga što tijela s javnim ovlastima, nisu izvršila neku obvezu utemeljenu na pravu Europske unije i time onemogućila uživanje subjektivnoga prava utemeljenoga na normi prava Europske unije. Pretpostavke primjene europskoga instituta odgovornosti države za štetu postoje ako je prekršena norma prava Europske unije, koja je povreda dovoljno ozbiljna, te da postoji izravna uzročna veza između povrede norme i štete nastale pojedincu. Valja naglasiti da odgovornost države za štetu u konkretnomu slučaju, nastaje u skladu s uvjetima postavljenim na europskoj razini, te stoga uvjeti za nastanak odgovornosti koji postoje u domaćemu pravu neće biti primjenjivi prilikom primjene ovog instituta. Ukazuje se također na pravo svakoga građanina Europske unije, da podnese Europskoj komisiji prema uobičajenoj proceduri i na ustaljenomu obrascu pritužbu protiv države članice u odnosu na mjeru ili praksu koja je nespojiva s odredbom ili načelom prava Europske unije. Prvi stadij u tzv. povredbenomu postupku (engl. infringement procedure), kojega Europska komisija može pokrenuti protiv države članice za koju smatra da je povrijedila pravo Europske unije, jest administrativni postupak. Tijekom administrativnog dijela postupka Europska komisija upućuje državi članici za koju smatra da je povrijedila pravo Europske unije najprije tzv. formalnu notu, a nakon toga i tzv. obrazloženo mišljenje. Europska komisija može nakon administrativnog dijela postupka, pokrenuti sudski postupak zbog povrede prava Europske unije pred Europskim sudom, a konačna posljedica postupka pred Europskim sudom može biti obaveza plaćanja novčane kazne. S obzirom na ovo opširno obrazloženje, koje je utemeljeno na međunarodnim ugovorima obvezujućima za Republiku Hrvatsku, nedvojbeno proizlazi da je konstatacija Ministarstva graditeljstva i prostornoga uređenja, kako alternativno zakonodavno rješenje ne postoji, posve proizvoljna i neutemeljena na hijerarhiji citiranih izvora prava za predmetnu problematiku. Nadalje, a pored gore predloženog alternativnog normativnog rješenja predlaže se i moguće je te pravično i prihvatljivo alternativno normativno rješenje izmjene Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo ili donošenja novog zakona kojim će Republika Hrvatska zakonskom odredbom utvrditi izvlaštenje (kao što je to primjerice izvršeno sa nerazvrstanim cestama u prijelaznim i završnim odredbama Zakona o cestama) stanova svim vlasnicima (ili svim onima koji imaju rješeno stambeno pitanje) u korist Republike Hrvatske ili jedinice lokalne samouprave uz isplatu odgovarajuće naknade bilo u novcu bilo u obveznicama bilo davanjem u zamjenu druge odgovarajuće nekretnine (npr. POS stanova). U toj situaciji bi bila zaštićena prava vlasnika sukladno Ustavu RH (mogućnost izvlaštenja uz isplatu naknade), rješilo bi se socijalno pitanje, najmoprimci bi imali uvjetno "ugodnijeg" gospodara, a svejedno bi zadržali pravo na otkup. Dakle, nacrt prijedloga Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o najmu stanova (u nastavku: Nacrt), vrijeđa pravo na dom "najmoprimaca" STANARA SA STANARSKIM PRAVOM, te pravo na imovinu nositelja stanarskoga prava, kao i pravo da ne budu diskriminirani, a kako proizlazi iz sljedećih, gore navedenih, pravnih izvora internacionalnoga, supranacionalnoga i nacionalnoga prava, čije odredbe predmetni Nacrt odnosno Iskaz zanemaruje: -članak 7. u svezi članka 12. Opće deklaracije o ljudskim pravima; -članak 11. u svezi članka 2. stavka 2. Međunarodnoga pakta o ekonomskim,

socijalnim i kulturnim pravima; -članak 26. u svezi članka 17. Međunarodnoga pakta o građanskim i političkim pravima uz dva fakultativna Protokola (Priopćenje Odbora za ljudska prava Ujedinjenih naroda broj 1510/2006 u predmetu Vojnović protiv Hrvatske); -članci 1. i 6. Aneksa G Ugovora o pitanjima sukcesije, prema kojima je ništavo anuliranje ovlaštenja stečenih temeljem stanarskoga prava, kao imovinskoga prava; -Rezolucije br. 1096 i br. 1708 Parlamentarne skupštine Vijeća Europe, iz kojih proizlazi da je stanarsko pravo izjednačeno s pravom na dom i s pravom na imovinu, koja stečena prava valja štiti; -članak 16. Europske socijalne povelje u svezi odredbe o nediskriminaciji iz Preambule Povelje (Odluka o osnovanosti Europskoga odbora za socijalna prava u pravnoj stvari Centra za stanarska prava i iseljenja /COHRE/ protiv Hrvatske po Pritužbi br. 52/2008 od 22. 06. 2010. i Odluka o osnovanosti Europskoga odbora za socijalna prava u pravnoj stvari Europske federacije nacionalnih organizacija za beskućnike /FEANTSA/ protiv Slovenije po Pritužbi br. 53/2008 od 08. 09. 2009.); -članak 14. Europske konvencije za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda, u svezi članka 8. Konvencije, te članka 1. Protokola br. 1. uz Konvenciju, a osobito glede članka 1. stavka 1. Protokola br. 12. uz Konvenciju (Presuda u predmetu Larkos protiv Cipra po Zahtjevu br. 29515/95 iz koje proizlazi da ne smije postojati diskriminacija najmoprimaca bez obzira da li je najmodavac država ili privatna osoba i Presuda u predmetu Savez crkava „Riječ života“ i ostali protiv Hrvatske po Zahtjevu br. 7798/08, u kojoj stoji da temeljem Protokola br. 12. uz Konvenciju država bez diskriminacije mora primjenjivati i konvencijsko i nacionalno pravo: "i. u uživanju nekog prava konkretno danog nekom pojedincu na temelju nacionalnog prava; ii. u uživanju nekog prava koje može biti izvedeno iz jasne obveze javne vlasti na temelju nacionalnog prava, to jest, kad javna vlast ima obvezu na temelju nacionalnog prava ponašati se na neki određeni način; iii. od strane javne vlasti u vršenju diskrecione ovlasti (na primjer, davanje određenih potpora); iv. bilo kojom drugom radnjom ili propustom od strane javne vlasti (na primjer, ponašanjem policijskih službenika kad kontroliraju pobunu)." -članak 7., članak 17., članak 20. i članak 21. Povelje o temeljnim pravima Europske unije; -članak 3. stavak 1. točka (h) Direktive Vijeća 2000/43/EZ od 29. lipnja 2000. o primjeni načela ravnopravnosti osoba bez obzira na njihovo rasno ili etničko podrijetlo, koja Direktiva će se primjenjivati na sve osobe u javnomu i privatnomu sektoru, te državna tijela, u odnosu na pristup i opskrbu dobrima i uslugama dostupnima javnosti, uključujući i stanovanje sukladno člancima 20. i 21. Povelje o temeljnim pravima Europske unije, u svezi Deklaracije 17 kao sastavnoga dijela Lisabonskoga ugovora, koja propisuje da se nacionalni pravni akt suprotan pravu Europske unije ne smije primjenjivati, jer su Ugovori i pravo koje Unija prihvaća na temelju Ugovora, nadređeni pravu država članica pod uvjetima određenima dobro utvrđenom praksom Europskoga suda pravde; -opća načela prava Europske unije sukladno Mišljenju pravne službe Vijeća od 22. lipnja 2007.: „Iz sudske prakse Suda pravde Europske unije proizlazi da je prednost prava EZ-a temeljno načelo prava Zajednice. Sukladno Sudu to je načelo tijesno povezano sa specifičnom prirodom Europske zajednice. U vrijeme donošenja prve presude te uspostavljene sudske prakse (Costa/ENEL, 15. srpnja 1964., predmet 6/641 (1) ne spominje se prednost u ugovoru. Situacija je ista i danas. Činjenica da načelo prednosti neće biti uključeno u budući ugovor ni na koji način ne mijenja postojanje načela i postojeće sudske prakse Suda pravde.“ - članak 14. u svezi članka 16. i članka 34. Ustava Republike Hrvatske

(pročišćeni tekst Ustavnoga suda od 23. 03. 2011.), a osobito imajući u vidu odredbu članka 134. koja propisuje da međunarodni ugovori koji su sklopljeni i potvrđeni u skladu s Ustavom i objavljeni, a koji su na snazi, čine dio unutarnjega pravnog poretka Republike Hrvatske, a po pravnoj su snazi iznad zakona. -članci 1., 2., 6. i 8. točka 6. Zakona o suzbijanju diskriminacije („Narodne novine“ broj: 85/08 i 112/12). Obzirom na navedeno, može se samo konstatirati, kako je kao notorna neistina iznesena tvrdnja u Nacrtu prijedloga iskaza o procjeni učinka propisa za predmetni Nacrt pod točkom 3.4., da drugo normativno rješenje nije moguće, iako bi izvršavanjem međunarodno preuzetih obveza, Republika Hrvatska kao drugo normativno rješenje mogla i morala navesti Nacrt prijedloga Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo („Narodne novine“ broj: 43/92, 69/92, 87/92, 25/93, 26/93, 48/93, 2/94, 44/94, 47/94, 58/95, 103/95, 11/96, 76/96, 111/96, 11/97, 103/97, 119/97, 68/98, 163/98, 22/99, 96/99, 120/00, 94/01 i 78/02) na sljedeći način: „U članku 3. točka 2. briše se. Dodaje se novi članak koji glasi: Nositelji stanarskoga prava na stanovima u vlasništvu privatnih osoba imaju pravo na otkup pod uvjetima propisanim ovim Zakonom. Vlasnicima tako otkupljenih stanova Republika Hrvatska osigurava naknadu po tržišnim cijenama.“. Podredno svemu navedenome, podnositelj se ovime osvrće i na Zakon o najmu stanova i to kako slijedi: U Zakonu o najmu stanova (Narodne novine br. 91/1996, 48/1998, 66/1998 i 22/2006) u članku 7. stavak 2. mijenja se i glasi: "(2) Uvjeti i mjerila iz stavka 1. ovoga članka utvrđuju se proporcionalno visini pričuve koju najmodavac za predmetni stan podmiruje.“. Članak 40. Potrebno je da tekst zakona sadržava apsolutnu klauzulu da ako zaštićeni najmoprimac nema osiguran drugi smještaj da se pod nikojim uvjetima ne može otkazati/raskinuti ugovor o najmu osim teške zlouporabe od strane istog tog zaštićenog najmoprimca (npr. dokazano ima primanja, a ne plaća najamninu). To bi trebala biti apsolutna iznimka i zaštita prava na dom kroz test razmjernosti. Najmoprimci iz članka 30. stavka 2. ovoga Zakona, dobivaju pravo na otkup stanova, pod uvjetima propisanim Zakonom o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo („Narodne novine“ broj: 43/92, 69/92, 87/92, 25/93, 26/93, 48/93, 2/94, 44/94, 47/94, 58/95, 103/95, 11/96, 76/96, 111/96, 11/97, 103/97, 119/97, 68/98, 163/98, 22/99, 96/99, 120/00, 94/01 i 78/02). Članak 41. "Odgovarajućim stanom u smislu ovoga Zakona smatra se vlasništvo stambenog prostora (stana ili kuće) koji je primjereno opremljen infrastrukturom (voda, kanalizacija, struja i dr.) i udovoljava higijensko-tehničkim uvjetima za zdravo stanovanje, veličine oko 50 m² korisne površine stana za jednu osobu, odnosno za svaku daljnju osobu još oko 10 m²." Članak 41.a Ako zaštićeni najmoprimac koji koristi stan u vlasništvu fizičke osobe, a koji ostvaruje pravo na odgovarajući zamjenski stan, kupuje stan u kojem stanuje ili neki drugi stan na tržištu radi iseljenja iz stana u kojem stanuje, Republika Hrvatska najmoprimcu osigurava bespovratna sredstva (u daljnjem tekstu: subvencija) u iznosu koji odgovara visini 40% etalonske cijene građenja utvrđenoj prema članku 5. stavku 1. Zakona o društveno poticanoj stanogradnji (Narodne novine, br. 109/2001, 109/2001, 82/2004, 76/2007, 38/2009, 86/2012 i 7/2013). Članak 41.f Uvjeti i mjerila za utvrđivanje zaštićene najamnine za stan u vlasništvu fizičke osobe koji koristi zaštićeni najmoprimac utvrđuju se u visini pričuve koju najmodavac podmiruje za predmetni stan. Članak 41.g (1) Visina zaštićene najamnine utvrđena sukladno članku 41.f ovoga Zakona, koju plaćaju najmoprimci za stanove u vlasništvu fizičkih osoba, neće se povećavati. 2) Slobodno ugovorena najamnina za

<p>najmoprimce iz članka 30. stavka 2. ovoga Zakona, koji nemaju pravo na zaštićenu najamninu, određuje se u visini slobodno ugovorene najamnine propisane odlukom Vlade Republike Hrvatske za najmoprimce u usporedivomu pravnom položaju kao mjerodavnim usporednikom. Pravo prvokupa mora biti regulirano na način ne da zaštićeni najmoprimac mora pratiti stanje i biti podvrgnut obvezujućim i prekluzivnim rokovima unutar kojih koji bi pobijao eventualne ugovore već se mora normirati da bi ti ugovori bili ništetni ex lege po samom zakonu dakle svatko bi se morao moći uvijek pozivati na tu nišetnost, a što je u skladu sa odredbama Zakona o obveznim odnosima. Nedostaju prekršajne odredbe. Stoga se predlaže Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja, usvojiti prijedlog podnositelja i razmotriti drugo normativno rješenje koje predstavlja otkup stanova od strane zaštićenih najmoprimaca uz naknadu tržišne cijene vlasnicima stanova na kojima je postojalo stanarsko pravo, sukladno ECHR Presudi Broj: 8793/79 u predmetu James i ostali protiv Ujedinjenoga Kraljevstva od 21. 02. 1986. godine, a u slučaju da zaštićeni najmoprimac iz bilo kojega razloga ne realizira svoje pravo na kupoprodaju stana, primjenjuju se odredbe Zakona o najmu stanova usklađene s ECHR Presudom Statileo protiv Hrvatske po Zahtjevu broj: 12027/10 od 10. 07. 2014. Godine» odnosno predlaže se postupiti alternativno upravo kako se navodi u sadržaju ovog prigovora. Nadalje, podnositelj ovime još jednom ističe, a nastavno svojem podnesku od dana 25.04.2016. godine da za postupanje Ministarstva ne postoji nadležnost stoga se predlaže NMinistarstvu bez odgađanja preložiti nadležnost postupanja po ovom predmetu nadležnom Ministarstvu pravosuđa Republike Hrvatske. HRVATSKI SAVEZ STANARA – GRAĐANA EU - ZAGREB koju zastupa odvjetnik Karlo Novosel</p>	
<p>Ankica Vučić PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA Prijedlog ministru: Imam potrebu dodati slijedeće: Bilo bi dobro poštovani ministre Lovro Kušćević da se u vladi, saboru, sudovima, gradovima, ministarstvima, općinama i drugim javnim službama prebroje zaštićeni najmoprimci u privatnom vlasništvu, isto kao i među pravnicima koji su pisali nacrt Zakona, pa ćemo točno znati što je razlog ovako nakaradnog prijedloga Zakona. Naime trebali bi brojčano iskazati ukupnu kvadraturu stanova u kojima stanuju svi zaštićeni najmoprimci u privatnom vlasništvu i usporediti sa brojem članova koji žive u njima. Tada biste dobili da RH treba dodijeliti barem 5 puta manje kvadrata nego što sada koriste zaštićeni najmoprimci u privatnom vlasništvu. Jer jedna osoba (zaštićeni najmoprimac) živi u stanu od 150m2. Po propisima o dodjeli stanova, u takvom stanu trebalo bi biti 12 članova obiteljskog domaćinstva. Iskreno se nadam da ćete donijeti konačno, pravno, ispravno i pravedno rješenje držeći se uputa ESLJP kako vas vijeće ministara europa ne bi kažnjavalo za nepoštivanje njihovih jasnih uputa za rješenje ovog problema.</p>	<p>Primljeno na znanje Primljeno na znanje</p>
<p>IGOR LESKOVAR PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA Gospodo Ministri, Množinu sam izabrao namjerno, ne odnosi se samo na „našeg“ resornog Ministra Kuševića, već i na onog financija, pravosuđa, socijalne skrbi, branitelja.... Država u rukama ima i platno i škare. Ona ima i svoje interese, a jedan od interesa čiji izostanak najviše boli je onaj financijski. Pa eto, na stranu moja želja kao vlasnika stana da što prije uđem u njega, na stranu frustracije najmoprimaca što će stanove u centrima gradova zamijeniti onima malo dalje, ali promislimo malo o interesu</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet Izmjena i dopuna Zakona</p>

Republike Hrvatske općenito, o njenim stanovnicima općenito. Činjenica je da je do inicijative da se mijenja Zakon o najmu stanova došlo uslijed presude Statileo protiv RH i njenih pravnih posljedica. Ta je presuda, uz još neke bila otklonac da se nešto pomakne, jer, Hrvatskoj prijete packe Europske komisije i Europskog suda za ljudska prava, ali ono što je dugoročno važnije, prijete i ogroman financijski teret. Potpuno nepotreban teret. Po pravomoćnosti te epohalne presude uslijedile su tužbe vlasnika stanova protiv RH, u početku onako stidljivo, a u zadnje vrijeme sve masovnije. Sudovi početni stav o naknadama vlasnicima mijenjaju, uslijed odluka međunarodnog suda, koji je obvezujući i za naše pravosuđe, tako da već imamo i nekoliko presuda na hrvatskim sudovima kojima je tužbeni zahtjev za financijskom naknom vlasnicima usvojen. Poznavajući situaciju, jer sam čovjek te struke, presude kojima se usvaja tužbeni zahtjev u tom pogledu, zakotrljat će gruđu snijega u pravu lavinu, tako da će i oni skeptici pokrenuti sudske postupke. Postupke koji će u konačnici rezultirati ogromnim financijskim obvezama Republike Hrvatske. Jer, ako će po nekoj prosječnoj tužbi bit presuđeno 100-150 tisuća kuna naknade vlasniku, koliko to iznosi na 2-2,5 tisuće predmeta?! Jako puno. A tko će to platiti? Ministar financija ne bi smio biti indiferentan prema tom pitanju, onaj pravosuđa također i ni ostalima ne bi smjelo biti svejedno. Novo, neplanirano i potpuno nepotrebno opterećenje poreznih obveznika. A porezni obveznici ne vole nova opterećenja. Ono što je bilo ne može se vratiti, tako da će sasvim izvjesno država dobrano morati odriješiti kesu za naknade vlasnicima do dana današnjeg, pa i onog s kojim će na snagu stupiti nova zakonska rješenja. Ali, ono što država NE SMIJE DOPUSTITI je gomilanje novih financijskih obveza prema vlasnicima, koji će, sasvim izvjesno i opravdano, sve dok nisu u posjedu svog stana i/ili dok za njega ne dobivaju zadovoljavajuću finacijsku korist, potraživati vlasnici sudskim putem. Osobno, zanima me rješenje mog stambenog pitanja, odnosno stupanja u posjed stana čiji sam vlasnik. U tom pogledu, onako, iskreno, nemam ništa protiv najmoprimca, nije čovjek ništa kriv, država mu je omogućila, ništa ga nije tjeralo da mijenja svoju komfornu situaciju koju ima na moj teret. Što se mene tiče, nemam ništa protiv da mu slijedeća destinacija bude rezidencijalni državni stan na Šalati ili Pantovčaku, nadam se samo da nema ništa protiv stana na brdu. I nek za to plaća još manje nego meni, ja zadovoljan...u svom stanu. Ali, čudim se državi. Čudim se činjenici da po novom prijedlogu zakona ona ponovo majčinski štiti najmoprimce, ali ovaj puta čak i svjesna da će je to basnoslovno koštati. Onako, ako ćemo iskreno, država većini i može reći: „Dobro jutro gospodo, zimski san je gotov, nastupa stvarnost, uživali ste gotovo besplatno tuđe stanove desetljećima sad ćete se morati snaći, kao što su se i drugi snalazili, i vlasnici vaših stanova ali i svi oni koji su uzimali stambene kredite, živjeli u podstanarstvu, s mamom i tatom u 50.godini...“ Volio bih znati što su to ljudi učinili za našu državu strašno velike stvari kad im se niti novim zakonskim rješenjima ne želi ozbiljnije zamjeriti. Država će, prema tekstu prijedloga zakona, plaćati razliku u najamnini za određene kategorije najmoprimaca. Država će, i izvan svoje volje, po presudama a la Statileo plaćati milijune i milijune kuna naknade vlasnicima. I opet ne traži rješenje koje bi tražila tvrtka kojoj je stalo da ne troši previše ili barem nepotrebno. Npr.u prijedlogu zakona, ako ostane (svesrdno se nadam da neće) određen je rok za prestanak ugovora po sili zakona od 5 godina, pa obveza najmodavca da najmoprimcu traži stan i sl..A tijekom tih 5 godina vlasnici će opet, nezadovoljni razlikom u najmu, pa makar ona došla i sasvim blizu, sudskim putem utjerivati svoje, opet država,

<p>porezni obveznici. Zašto? Da se ne zamjerimo najmoprimcima? Da ih malo ne trznemo i ne potaknemo tražiti rješenje (opet uz državnu pomoć, nemam ništa protiv) Skraćivanjem tog roka financijska šteta za državu vezana uz naknade najmodavcima, višestruko bi se umanjila. Umjesto da silne milijune kuna, o čemu je i sam Ministar Kuščević izlagao prije nekoliko dana, plaća na naknade razlika u najamnini, država bi, jeftinije joj je, najmoprimce mogla i trebala što prije zbrinuti u svoje stanove, na taj način, umjesto da plaća naknade čak i nešto uprihoditi, pokrenuti POS-ovu gradnju (neka grade Hrvatske tvrtke), popuniti prazne stanove u državnom vlasništvu (pri tome mislim i na gradske i one raznih ministarstava), spriječiti da se u njih bespravno useljavaju ljudi koje onda ne može iseliti godinama. Prema Zakonu o otkupu društvenih stanova novac uprihođen na taj način trebao je biti iskorišten za zbrinjavanje najmoprimaca. Novac je otišao u krivom smjeru i sad je o tome kasno razglabati. Ali otkup stanova još traje i novac pritječe. Zar ga nije bolje iskoristiti za gradnju stanova za najmoprimce nego za nove i nove naknade razlika u najmu. Donoseći zakon država se mora prikazati kao dobar gospodar, do sada to baš i nije bila.</p>	
<p>IGOR LESKOVAR PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA I jedna za kraj: Nadam se i vjerujem, a i ostali članovi naše udruge vlasnika, da je ova vlast dorašla riješiti ono što dosadašnje nisu. Potaknuta odlukama međunarodnih pravosudnih tijela, suočena s ogromnim troškovima koji prijete uslijed tužbi vlasnika latila se posla s donošenjem Zakona o izmjenama zakona o najmu stanova. Vjerujem da ima dovoljno razbora i snage preinačiti neke članke prijedloga zakona, preuzeti na sebe (RH, gradovi) obvezu zbrinjavanja najmoprimaca nakon prestranka zaštićenog najma po sili zakona, te što je moguće skratiti rok u kojem taj najam prestaje odnosno u kojem vlasnici mogu, bez daljnjih ograničenja stupiti u nesmetan posjed svojih stanova. Vjerujem da će uvidjeti da se u smislu da država, a ne vlasnici stanova trebaju zbrinuti najmoprimce, približavamo vlasnici i najmoprimci. Nije baš konsenzus, ali kraj toliko polariziranih stavova, ovaj je jedini koliko – toliko približio ove dvije kategorije stanovnika. I to valja cijeniti, pa vjerujem da će i predlagatelj znati cijeniti. Pred ovim je Ministarstvom, pred ovom vladom i konačno Saborom kao zakonodavnim tijelom prilika da kao takvi uđu u povijest kao hrabar, odlučan i pravedan nositelj vlasti. Želim svima konačno rješenje naše visedesetljetne agonije, Uz pozdrav, Igor Leskovar</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet Izmjena i dopuna Zakona o najmu stanova</p>
<p>IGOR LESKOVAR PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA Gđo Malenica, gosp Maričić. Svaki vlasnik bio bi sretan da je živio u svom stanu, pa vas oslobodio troškova i muke da mu održavate stan. Ma, ostavite ih bez instalacija, izvucite sve što možete, samo nam ga ostavite praznog. A pametno ste smislili g.Maričić ono da se ne primjenjuju članci 5 i 6 dok traje sudski postupak, pa nek na sve ostalo ostane status quo još koju godinu sudovanja. A recimo da, bez obzira na trajanje spora, vlasnik odmah ima pravo na stupanje u posjed, a najmoprimac, ako potražuje određenu naknadu za ulaganje, nek ima založno pravo. Potraživanje naknade za ulaganja spadaju u sporove obveznopравnih odnosa i ne mogu imati utjecaja na pravo vlasništva i prava vlasnika na posjed. Uz to, zasstarni rokovi su 5 godina od izvršenog ulaganja. Tek toliko, vi pričate od ulaganjima od prije 71 godine. A uz to, besplatno ste stanovali unutra, razmislite samo koliko ste uštedjeli na najamnini ili ratama kredita. Već vas vidim kako bilježite svaku žarulju koju ste</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet Izmjena i dopuna Zakona o najmu stanova</p>

stavili u zadnjih 70 godina, pa ste čak i oličili stan, barem tri puta u 70 godina, već vidim račun-troškovnik koji bi bio veći nego da ste uređivali Banske dvore. Samo se pitam, što je slijedeće?	
IGOR LESKOVAR PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA Gđo Miličić, tko Vas baca na ulicu? Pa tražite od države da Vam omogući povoljan najam ili kupnju njenih stanova. To i vlasnici žele. Branitelji, socijalno ugroženi dobite će po svemu ovome zaštitu. Zašto je i ostali ne potraže kod države.	Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet Izmjena i dopuna Zakona o najmu stanova
IGOR LESKOVAR PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA Iz gospođe Nikolić kipti toliko mržje da je to stvarno strašno. Mi vlasnici želimo da vas država zbrine, da vam omogući zamjenski stan da li u najam da li s mogućnošću otkupa, i pri tome, bez obzira na sve koliko ste profitirali kroz mizeran najam, nek vam da povoljne uvjete za otkup POS-ovoh ili već kojih gradskih ili stanora RH.. A vi, vi bi sad radili razliku između vlasnika i samo jednima omogućili da ih država obešteti (kad valjda ne može drugačije, a vi biste najradije da ne može) a druge bi, što, valjda pred zid?	Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet Izmjena i dopuna Zakona o najmu stanova
IGOR LESKOVAR PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA Gđo Marić Ne da će ih biti, nego će biti u većini. A dok se osvijeste, odtići će svi bolji stanovi.	Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet Izmjena i dopuna Zakona o najmu stanova
IGOR LESKOVAR PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA Članak 4. Zakona o izmjenama zakona unosi malo veselja u naše domove. Kako li se tek dobro zabavljao onaj kome je palo na pamet pravo na otkaz ugovora o najmu limitirati na način da to može učiniti samo vlasnik koji ima 65 i socijalni je slučaj. Mogli su staviti da takav mora imati oba roditelja živa, a i baku s majčine strane.... Vjerojatno zato i nitko ne komentira taj članak.	Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet Izmjena i dopuna Zakona o najmu stanova
IGOR LESKOVAR PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA Osvrt na dopis gđe Mihun od 26.5.2016.. Vaš stav glede stana ocrta sav mentalni sklop ljudi koji su živjeli pod staklenim zvonom a to zaštićeni najmopimci svakako jesu. Vaš je stav da bi RH kao suvlasnik stana u kojem ste najmoprimac, trebala VAMA ponuditi suvlasnički dio tog stana. Dakle, RH bi trebala Vama, koji niste suvlasnik, ponuditi otkup stana (naravno po cijeni koja Vama odgovara) a ni u kom slučaju Vam nije palo na pamet da bi svoj suvlasnički dio mogla (ako ga uopće želi prodavati) ponuditi osobi koja je već suvlasnik u 3/8 dijela stana?!?! Mislim da itko tko nije zaštićeni najmoprimac ne može ovu logiku shvatiti, naročito što Vi o tome pišete s takvim uvjerenjem da se doima da to zaista i mislite. Meni je, recimo, logičnije da RH (naravno ako želi prodati svoj suvlasnički dio) isti ponudi drugom suvlasniku i to po tržišnoj cijeni. Obzirom na činjenicu zaštićenog najma, ona bi mogla biti manja, ali to diktira tržište. Osim toga, RH može, kao i drugi suvlasnik, pokrenuti postupak razvrgnuća suvlasničke zajednice, što može rezultirati dražbom, pa tko da više. To čak nalaže i pravna logika. A Vi, eto vidite samo jedno rješenje kao normalno i logično.....Vama i u 10% cijene... Pozdrav, Igor Leskovar	Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet Izmjena i dopuna Zakona o najmu stanova
IGOR LESKOVAR PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA	Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet Izmjena i dopuna Zakona o najmu

<p>Gospođo Malenica Mislio sam da sam, baveći se ovom problematikom, svašta čuo, ali moram priznati da ste nadmašili sva očekivanja. Kažete da bi Ustavni sud trebao reagirati jer je RH vlasnicima dala više prava nego nevlasicima???? Da li, čisto gramatički, razumijete razliku između vlasnika i nevlasnika određene stvari, u ovom slučaju stana? Vi sebe, nekim pravnim čudom, smatrate podjednakim vlasnikom stana u kojem živite i plaćate najam, kao što je i sam vlasnik tog stana. Dapače, Vi smatrate da je Vaše pravo veće. Ne znate li da najam nije pravna osnova za stjecanje vlasništva? Velikodušni ste, jer smatrate da RH treba povećati najamninu, ali ni slučajno da bi to malo, barem malo, palo na Vaš teret. Uh kako je lijepo raspolagati tuđim. Što se mene tiče, a mislim i velike većine vlasnika, mi vam svima od srca želimo da vam država omogući adekvatan dom, naravno u svom, dakle vlasništvu RH.</p>	<p>stanova</p>
<p>IGOR LESKOVAR PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA Analizirajući prijedlog zakona napadno mi jedna stvar upada u oči. „Slobodno ugovorena najamnina.“ Svi članci prijedloga zakona koji se odnose na slobodno ugovorenu najamninu toliko su uzaludni da uistinu nije za njih trebalo trošiti vrijeme predlagatelju zakona. Kao čovjek iz pravne prakse mogu samo ustvrditi da ni jedan ugovor koji bi trebali zaključivati najmodavac i najmoprimac, a kad se za to steknu uvjeti, neće biti sa slobodno ugovorenom najamninom. Kao da želite spojiti vatru i vodu, čudit će se zakonodavac, kako ta lijepa ideja u praksi ne može pustiti korijenje. U sistemu suprotstavljenih interesa očekivati slobodno ugovorenu najamninu iluzorno je. Zdrava logika nalaže da je najmprimcu u cilju plaćati što manje, a da najmodavac želi imati od najmnine što više. (Naravno uz opasku da najmodavci uopće niti ne žele ugovore o najmu). E pa sad, u situacijama kad nema dogovora nastupa sud. I sud određuje najamninu. Čisto gramatički gledano, to više nije to. To je, dakle, od strane suda određena najamnina, a ne slobodno ugovorena najamnina. Meni premala, njemu previsoka. Utvrđena prema kriterijima Porezne uprave, dakle ne „slobodno utvrđena“ U ugovorima s kojima se svakodnevno srećem, u nekom od zadnjih članaka piše „ovaj ugovor ugovorne strane u znak svoje slobodne i prave volje potpisuju“. Pokažite mi najmodavca koji će „svojom slobodnom voljom“ potpisati ugovor kojim je ugovorena najamnina 30-50% niža od one koju je on očekivao? Ili 10%? Ukazujem ovime predlagatelju zakona na besmisao odredbe da nakon ex lege prestanka najma najmodavac mora ponuditi ugovor o najmu sa „slobodno ugovorenom najamninom“. Ona koju je sud odredio nakon uputa Porezne uprave, vještačenja i žalbenog postupka, nije slobodno ugovoren najamnina. Ispražnjenje stanova i predaja u posjed vlasniku uz obvezu države da kvalitetno zbrine najmoprimca u svom stanu jedino je kvalitetno rješenje. A drago mi je da u sve više komentara i najmoprimci shvaćaju da je za njih rješenje da im država osigura zamjenski smještaj na adekvatan način. Gospodo predlagatelji zakona, to je jedino oko čega se bar malo slažemo, uzmite to u obzir. Pozdrav</p>	<p>Primljeno na znanje Primljeno na znanje</p>
<p>IGOR LESKOVAR PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA Osvrt na dopis g.Donadića, Što Vam znači ono „dragovoljac domovinskog rata“? Borili ste se protiv onih koji su, temeljem činjenice da su stotinama godina tu, odjednom pomislili da će „to“ postati njihovo? Ja jesam. I to u borbenom sektoru. I moje vrijeme provedeno u Domovinskom ratu, kao i mnogih naših članova vrijedi,</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet Izmjena i dopuna Zakona o najmu stanova</p>

<p>gospodine Donadić. Pa ipak, ne mogu u svoj stan. A ni po ovom prijedlog zakona neću moći još dugo. Desetke tisuća eura potrošio sam na podstanarstvo, plaćao stanodavcu 12 puta više nego moj najmoprimac meni. A branitelj sam. Na to sam ponosan ali tu činjenicu ne želim zlorabljati. A sad bi najmoprimac u mom stanu, po Vašem, trebao taj stan otkupiti. Otkupiti od koga? Ja mu ga ne želim prodati. Iako je možda sudionik Domovinskog rata. I ja sam, pa ne želim tuđe. Najmoprimci, pogledajte, maknite ispred sebe ono drvo od kojeg ne vidite šumu, onu mantru da morate otkupiti ono što vlasnik ne želi prodati, shvatite da naša bitka da se u zakon inkorporira odredba da država osigurava zamjenske stanove najmoprimcima i vama itekako ide u korist. Jer u početku će tih stanova biti puno i biti će dobri, kasnije sve manje i slabiji. I uopće ne sumnjam, branitelji će imati prednost. Kao što im prijedlog zakona i najavljuje u nekoliko slučajeva. I to je to za što se treba opet izboriti, a ne lamentirati o nemogućim pravnim situacijama kao što je prodaja privatnog vlasništva trećim osobama i to po odluci države. Pa tako nešto nije niti državi pravnom predniku padalo na pamet.</p>	
<p>doc.dr.sc. Antonija Petričušić PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA</p> <p>Sloboda, jednakost, poštivanje prava čovjeka, nepovredivost vlasništva, i vladavina prava neke su od najviših vrednota ustavnog poretka Republike Hrvatske i temelj za tumačenje Ustava (članak 3. Ustava). Osim što je nepovredivost prava vlasništva jedna od najviših vrednota ustavnopravnog poretka, Ustav Republike Hrvatske izrijeком jamči pravo vlasništva (članak 48. stavak 1. Ustava). Nemogućnost korištenja i raspolaganja stanova u privatnom vlasništvu koje koriste zaštićeni najmoprimci stoga predstavlja povredu načela slobode, jednakosti, poštivanja prava čovjeka, vladavine prava, ali i načela prava vlasništva, jer institut zaštićenih najmoprimaca onemogućuje slobodno i neometano raspolaganje vlasnika nekretnina u slobodnom pravnom prometu, te stavlja vlasnike nekretnina sa zaštićenim najmoprimcima u nepovoljniji i diskriminatorni položaj u odnosu na ostale vlasnike nekretnina u Republici Hrvatskoj. Osim toga, želim podsjetiti da postojeća praksa predstavlja povredu međunarodnih ljudskih prava. Naime, članak 1. Protokola 1. na Europsku konvenciju za zaštitu ljudskih prava štiti pravo vlasništva propisujući da svaka fizička ili pravna osoba ima pravo na mirno uživanje svog vlasništva. Konvencija je međunarodni ugovor koji obavezuje Republiku Hrvatsku koja je pristupila Konvenciji još 1997. godine. O primjeni odredbi Konvencije skrbi Europski sud za ljudska prava (ESLJP). ESLJP utvrdio je u presudi Statileo protiv Hrvatske povredu vlasničkih prava tužitelja, a time posredno i povredu prava svih hrvatskih građana koji se nalaze u situaciji da raspolaganje njihovim vlasništvom onemogućuju zaštićeni najmoprimci. Europski sud je u presudi zaključio da je neosporno došlo do „upletanja u prava vlasništva g. Statilea, s obzirom na ograničenja koja je sa sobom nosio program zaštićenog stanovanja, uključujući nemogućnost fizičkog posjedovanja vlastitog stana zbog neograničenog zaposjedanja od strane stanara, naplaćivanja tržišne stanarine ili raskida najma.“ Nadalje, Sud je utvrdio da nije bilo općeg interesa koji bi opravdavao ovoliko opsežno ograničenje prava vlasnika te zaključio da je socijalni i finansijski teret reforme sektora stanovanja bio nepravedno raspodijeljen na štetu vlasnika stanova sa zaštićenim najmoprimcima. Konačno, Sud je priznao da „se ovo mišljenje proteže izvan isključivog interesa g. Statilea“ te naložio Republici Hrvatskoj „da poduzme odgovarajuće mjere, ... i</p>	<p>Primljeno na znanje Primljeno na znanje</p>

<p>uspostaviti ravnotežu između interesa stanodavaca vezanog uz stjecanje profita iz imovine s jedne strane i općeg interesa zajednice s druge strane, uključujući dostupnost dovoljne količine smještaja za manje imućne.“ Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o najmu stanova stoga bi trebao provesti presudu ESLJP i omogućiti što promptnije stupanje u posjed vlasnicima stanova sa zaštićenim najmoprincipima, a dosadašnjim zaštićenim najmoprincipima osigurati iznajmljivanje stanova prema tržišnim uvjetima. Sve drugo predstavlja grubo i neproporcionalno kršenje vlasničkih prava, suprotno je načelima demokratske države koja počiva na zasadama slobodnoga tržišta, te u konačnici predstavlja i kršenje ljudskih prava i sloboda. Dod.dr.sc. Antonija Petričušić, Pravni fakultet u Zagrebu</p>	
<p>Sanja Kaštelanac PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA Referirati ću se na cjeloviti prijedlog zakona u jednom sažetom komentaru. Prijedlog zakona je po mom mišljenju potpuno promašen jer vlasnici po njemu i dalje ostaju zakinuti za svoja prava raspolaganja nekretninom koja im je u vlasništvu kao što su bili i prethodnih 60 godina. Predlažem da se rok prilagodbe svede na maksimalno godinu dana od dana donošenja zakona, umjesto na pet kako je predloženo. Isto tako danom stupanja zakona na snagu treba biti uvedena tržišna najamnina. Nakon tog perioda vlasnik bi trebao moći raspolagati svojom nekretninom bez ikave zapreke i uvjetovanja. Uvjet da on osigurava zaštićenom najmoprincipcu drugi stan je izrugivanje sa pravom vlasništva. Ponavljamo već stoput rečeno, radi se o stanarima koje je država smjestila u naše stanove, mimo naše volje. Stoga njih država, ukoliko misli da je to potrebno, može zbrinuti, a oni nipošto više ne smiju biti briga vlasnika. U presudi slučaja Statileo je također navedeno da ne treba više prebacivati ovaj teret na vlasnika stana te stoga treba postupati u skladu s naputkom Suda u Strasbourgu. Kao vlasnici nekretnine u kojoj su zaštićeni najmoprincipci živjeli 60 godina besplatno dok je moja obitelj plaćala podstanarski stan nećemo raspravljati o tome da li je potrebno uopće zbrinjavati zaštićene najmoprincipce. Zahvaljujući tome što su toliko godina besplatno živjeli u našim nekretninama oni su zaisgurno višestruko profitirali, više nego što je trenutna vrijednost nekretnine koju i dalje koriste. Vjerujemo da je došlo vrijeme da i mi vlasnici postanemo jednaki pred zakonom i da se naša vlasnička prava konačno počnu poštivati. Dakle, da rezimiram. Sve osim toga da kroz godinu dana postanem stvarna vlasnica i posjednica svoga stana je za mene neprihvatljivo. Nakon toga treba biti vlasniku ostavljena mogućnost izbora kako će koristiti svoju nekretninu, hoće li je, kome i pod kojim uvjetima iznajmljivati.</p>	<p>Odbijen Komentar je općeg karaktera i ne odnosi se na predmet Izmjena i dopuna Zakona</p>
<p>Martina Caratan PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA Zakonodavac je ponudivši ovakvo lukavo rješenje itekako svjestan da na ovaj način samo odgađa stvarno rješenje bez da se hvata rješavanja pravog problema. Pompozne najave povrata stanova vlasnicima zapravo su bez ikakve osnove u slovu zakona jer je isti to učinio poprilično nemogućim. • Naime, ovim se zakonom ne uređuje samo pitanje zaštićenog najma već on uređuje tržište najma općenito pa tako iz teksta čl. 21. proizlazi da se on odnosi općenito na najmoprincipce, a ne na zaštićene najmoprincipce, te ukoliko se usvoji ovakva izmjena Zakona koja regulira tržište najma stanova općenito, primjenom članka 21. SVAKI NAJMODAVAC U RH biti će u obvezi ukoliko otkazuje ugovor o najmu stana na NEODREĐENO vrijeme iz razloga čl. 21, stavak 1. do 3. osigurati</p>	<p>Primljeno na znanje Primljeno na znanje</p>

drugi odgovarajući stan svojem najmoprimcu. Također, iz ovakvog zakonskog rješenja proizlazi da će jedinica lokalne samouprave biti obvezna svakom najmoprimcu (NE SAMO ZAŠTIĆENOM) pronaći drugi odgovarajući stan u slučaju iz stavka. 4., članka 21., stoga mogli bi se pitati je li ovo bila namjera zakonodavca ili se radi o omašci ? No, pomnim iščitavanjem zakona jasno je da je upravo ovo bila namjera zakonodavca jer na ovaj način „vrlo tiho“ kategoriju sklapanja ugovora o najmu na neodređeno vrijeme u potpunosti eliminirao s tržišta najma budući da vlasnici stanova sigurno neće biti spremni preuzimati ovakvu apsurdnu odgovornost i ovako težak uvjet za raskid. Kada si je zakonodavac stvorio ovakav preduvjet u zakonu ostatak problema nije teško riješiti, već je samo bilo potrebno upravo sklapanje takvih od sada na tržištu nepostojećih ugovora učiniti uvjetom za otkaz zaštićenim najmoprimcima i eto sjajnog načina da ih se zadrži u stanovima, a vlasnicima se naočigled pruža mogućnost da iste otkažu nakon proteka roka od 5 godina, no ta mogućnost nije realno provediva. • Istovremeno Prijedlogom izmjene čl. 40. mijenjan je cijeli prvi stavak koji se pozivao na čl. 21. zakona, no u ovom zakonskom rješenju nema više poveznice sa novim čl. 21 već se nudi novo rješenje. Iz ovakvog prijedloga zakona možemo zaključiti da vlasnik stana sa zaštićenim najmoprimcem trenutno može otkazati ugovor o najmu samo iz tri razloga koji su restriktivniji od postojećeg zakonskog rješenja: razloga iz čl. 19, koji su postojali i u dosadašnjem rješenju, ako sam namjerava useliti u stan sebe ili svoje potomke, pod uvjetom da „najmoprimcu osigura drugi odgovarajući stan s pravima i obvezama zaštićenog najmoprimca“ ili ako nema riješeno stambeno pitanje za sebe i svoju obitelj, a socijalni je slučaj ili ima više od 65 godina (što je opet vrlo restriktivna kategorija),

MOGUĆNOST OTKAZA UGOVORA O NAJMU ZAŠTIĆENOM NAJMOPRIMCU OVIM JE RIJEŠENJEM UREĐENA JOŠ RESTRIKTIVNIJE NEGO POSTOJEĆIM ZAKONSKIM RIJEŠENJEM: Zakonsko rješenje pod stavkom 2. nameće vlasnicima stanova OPET protuustavnu odredbu. Ovo znači da su vlasnici opet stavljeni u položaj da iseliti zaštićenog najmoprimca mogu jedino ukoliko im sami kupe drugi stan jer je potpuno jasno da neće biti u mogućnosti ugovoriti im zaštićenu najamninu negdje drugdje, a to je među ostalim već presudom ustavnog suda ukinuta zakonska odredba kao protuustavno rješenje, te je potpuno nejasno zašto ju ovdje zakonodavac ponovno uvodi „na mala vrata“, a apsurd je upravo u tome što je kao jedan od razloga za donošenje ovog zakona navedeno upravo usklađenje s predmetnom Odlukom Ustavnog suda! Istovremeno i u stavku 3 uvjeti su restriktivniji od postojećih jer je granica života pomaknuta sa postojećih 60 na sada 65 godina! Ovo ukratko znači: najmodavci do 01.01.2022. u pravilu uopće ne mogu otkazati najam zaštićenim najmoprimcima, osim u IZUZETNO RESTRIKTIVNIM SLUČAJEVIMA A KOJI SU ČAK RESTRIKTIVNIJI OD POSTOJEĆEG ZAKONSKOG RIJEŠENJA (napominjem da je upravo ovo jedan od glavnih razloga za donošenje zakona nametnutih izričito presudom Statileo, tj. učiniti uvjete za raskid manje restriktivnim), nakon tog datuma prestankom prava na zaštićenu najamninu: NAJMODAVAC MORA PONUDITI NAJMOPRIMCU UGOVOR NA NEODREĐENO VRIJEME A POTPUNO JE JASNO DA NITI JEDAN NAJMOPRIMAC NEĆE SKLOPITI TAJ UGOVOR JER MU ZAKON OMOGUĆAVA DA I DALJE PLAĆA ZADNJU ZAŠTIĆENU NAJAMNINU DO DONOŠENJA PRESUDE KOJA ZAMJENJUJE UGOVOR, STOGA ZAŠTO PLAĆATI TRŽIŠNU NAJAMNINU SADA TEMELJEM UGOVORA KADA NAJMOPRIMAC ZA TO MOŽE ČEKATI PRESUDU, STOGA JE POTPUNO JASNO DA ĆE

NAJMODAVAC MORATI KRENUTI ISHODITI ISTO NA SUD I ČEKATI PREDMETNU PRESUDU A DO TADA DUŽAN JE I NAKON PROTEKA ROKA OD 5 GODINA PRIMATI ZAŠTIĆENU NAJAMNINU KAO PREDUJAM! □ UKOLIKO NAJMODAVAC ŽELI PAK SAM USELITI U STAN MORA PONUDITI NAJMOPRIMCU DRUGI UGOVOR O NAJMU NA NEODREĐENO VRIJEME ŠTO ĆE BITI NEMOGUĆE. NAIME, AKO UZMEMO U OBZIR DA OVO ZAKONSKO RIJEŠENJE OTKAZ UGOVORA O NAJMU STANA NA NEODREĐENO VRIJEME ČINI VRLO TEŠKIM JER ĆE OD SADA SUKLADNO ČL. 21 SVAKI NAJMODAVAC U TAKVOM SLUČAJU MORATI PRONAĆI NAJMOPRIMCU DRUGI ODGOVARAJUĆI STAN NA NEODREĐENO VRIJEME POTPUNO JE JASNO DA NA TRŽIŠTU NAJMA, NAJAM NA NEODREĐENO VRIJEME NEĆE SKLAPATI NITKO JER JE OTKAZ TAKVOG NAJMA UPRAVO OVIM ZAKONSIM RIJEŠENJEM UČINJEN IZUZETNO NEPRIVLAČNIM VLASNICIMA STANOVA. Iz svega navedenog potpuno je jasno da zakonodavac ovakvo zakonsko rješenje ne nudi iz razloga što ga smatra provedivim već baš suprotno iz razloga što ga smatra neprovedivim pa na taj način kupuje vrijeme za rješavanje predmetnog pitanja tako da vlasnicima značajno komplicira mogućnost otkaza ugovora o najmu nametanjem potpuno nesuvislog i ničim opravdanog preduvjeta pronalaska drugog stana na neodređeno vrijeme dok istovremeno sklapanje ugovora na neodređeno vrijeme potpuno uklanja s tržišta nekretnina te istovremeno presumira vođenje sudskih postupaka radi sklapanja ugovora o najmu, a sve s ciljem odgode stvarnog rješavanja ovog pitanja. • Nadalje, čl. 5. prijelaznih i završnih odredbi predviđa se gubitak prava na zaštićenu najamninu ako zaštićeni najmoprimac ili njegov bračni drug na dan stupanja na snagu ovoga zakona na području RH ima u vlasništvu useljiv stan ili kuću. S bračnim treba izjednačiti i vanbračnog druga, osim toga što ako zaštićeni najmoprimac iznajmljuje drugi stan u kojem plaća tržišnu najamninu, a u predmetnom stanu boravi tek povremeno (po kojoj logici u takvoj situaciji ima biti smatran socijalnom kategorijom koja nema riješeno stambeno pitanje i nastaviti živjeti na teret privatnih vlasnika), također postavlja se pitanje zbog čega samo kuću ili stan u RH (tako npr. ako je stekao nekretninu u npr. Njemačkoj ili tamo nekretninu iznajmljuje po tržišnoj cijeni, a u RH se pojavljuje dva puta godišnje na par dana ili je npr. vlasnik hotela u RH on neće izgubiti pravo biti zaštićeni najmoprimac budući da u svim tim slučajevima on nije vlasnik useljive nekretnine u RH, no evidentno je da je imao sredstva da stekne kuću u RH ako ju je stekao u inozemstvu isto kao što je evidentno da netko tko plaća tržišnu najamninu u drugom stanu bio on u RH ili u inozemstvu može snositi tržišni trošak stanovanja te nema razloga da mu se u RH na teret privatnih vlasnika priznaje status zaštićenog najmoprimeca). Također nejasno je zašto se kao relevantan datum uzima dan stupanja na snagu ovog propisa jer će to ponukati mnoge takve vlasnike da do tada prenesu nekretnine na druge osobe, a dugogodišnji su vlasnici nekretnina. Ovdje se ne radi o retroaktivnoj primjeni zakona jer oni status zaštićenog najmoprimeca gube danom stupanja na snagu zakona, no ukoliko bi se mogao podastrijeti povijesni izvadak iz kojeg se vidi da je najmoprimac kupovao i prenosio nekretninu u razdoblju od dana stjecanja prava na zaštićenu najamninu zašto se to ne bi moglo smatrati razlogom za gubitak ovog prava s danom stupanja na snagu zakona? Napominjem da je ovakvo zakonsko rješenje primijenjeno na drugom mjestu u zakonu i to u čl. 40., stavak 3, koji kaže:dužni su najmoprimcu osigurati drugi odgovarajući stan s pravima i obvezama zaštićenog najmoprimeca, osim ako nema riješeno

stambeno pitanje zato jer je prodao, darovao ili iznajmio svoj stan.“ Dakle u ovom slučaju zakon predviđa retroaktivnu primjenu za kriterije koji utječu na gubitak statusa zaštićenog najmoprimca. Taj kriterij primijenjen je kada se radi o obvezama grada tj. JLS-a da osigura drugi odgovarajući stan u slučaju kada postojećem zaštićenom najmoprimcu otkazuje vlasnik stana koji nema riješeno stambeno pitanje za sebe i svoju obitelj, a prima socijalnu pomoć ili je stariji od 65 godina. Zašto se isti takav kriterij ne primjenjuju i na sve vlasnike stanova sa zaštićenim najmoprimcima te im se takva mogućnost uskraćuje? • Čl. 6. određuje da se zaštićena najamnina povećava svake godine za 1,2 puta njezina početnog iznosa , što znači, ukoliko najamnina za stan od cca 60 m², 1.1.2017. godine iznosi 150 kn, ona će se svake godine povećavati za 150x1,2 što iznosi 180 kn, dakle u 2017. godini će iznositi 330 kn, u 2018. 510 kn, u 2019. 690 kn, u 2020. 870 kn, a u 2021. dosegnuti će svoj maksimum od 1.050 kn. Taj iznos koji će se plaćati u posljednjoj godini, a sudeći prema zakonskom rješenju još i dugi niz godina poslije, još uvijek je daleko manji od tržišne cijene . Vezano za ovo moram ponovno naglasiti da upravo ovaj „netržišni“ iznos najamnine najmodavac sukladno zakonskom rješenju u čl. 11. stavak 4, zapravo nastavlja plaćati i nakon proteka roka od 5. godina DO SKLAPANJA UGOVORA O NAJMU STANA ILI PRESUDE KOJA GA ZAMJENJUJE A KOJA SE NAJAMNINA SMATRA PREDUJMOM SLOBODNO UGOVORENE NAJAMNINE. Ovo znači da je zapravo najmoprimcima dana mogućnost ovakav iznos plaćati još znatno dulje od 5 godina, a najmodavac će morati sudskim putem tražiti razliku do pune tržišne najamnine za razdoblje od 01.01.2022. do donošenja presude ili sklapanja ugovora o najmu. Ovo ukratko znači da će najmoprimci koji već desetljećima u tuđim stanovima žive potpuno besplatno jer iznos najamnine ne pokriva ni trošak održavanja biti uzdržavani još pet godina od strane vlasnika koji će zatim biti prisiljeni ponuditi im sklapanje ugovora s tržišnom najamninom, a potpuno je razvidno iz zakonskog rješenja da niti jedan zaštićeni najmoprimac neće imati nikakvu ekonomsku računicu da takav ugovor prihvati budući da mu je ponuđena ZAKONSKA mogućnost da postojeću zaštićenu najamninu iz 2021. godine plaća sve do donošenja presude koja zamjenjuje ugovor o najmu (DONOŠENJE KOJE JE VREMENSKI NEIZVJESNO), stoga je već iz zakonskog rješenja vidljivo da će velika većina vlasnika biti primorana na utuženje a do ishoda kojeg će biti obvezni i dalje primati zaštićenu najamninu, ŠTO OSTVARENJE NJIHOVIH PRAVA OPET ČINI VREMENSKI NEODREĐENIM A UPRAVO TO JE BIO JEDAN OD PROBLEMA KOJI JE ZAKON TREBAO RIJEŠITI. Ukratko pravo na ostvarivanje dobiti u vidu tržišne cijene najma od svojih stanova najmodavci neće imati priliku ostvariti još dugi niz godina koji znatno nadmašuje predviđenih 5 (što je već samo po sebi znatno predugo). • U čl. 7. stavak 2 određeno je da razliku povećane zaštićene najamnine za osobe koje primaju socijalnu pomoć , na njegov pisani zahtjev, plaća jedinica lokalne samouprave. Pravo na podnošenje ovog zahtjeva treba svakako dati i najmodavcu jer on ima za to pravni interes, u protivnom je nemarom najmoprimca doveden u situaciju u kojoj se mora upuštati u sudski postupak za što možda nema financijska sredstva. • Budući da su već pokrenuti postupci za naknadu štete od države, a na ime razlike između zaštićene i tržišne najamnine, nije jasno zbog čega zakonodavac ovim zakonskim rješenjem nije odmah spriječio nove sudske postupke koji će proisteći za naknadu predmetne razlike i za budućih 5 i više godina, a pravo na koje vlasnici stanova nedvojbeno imaju jer najamnina koja će se plaćati nije niti blizu tržišne. U svrhu toga

<p>zakonodavac je trebao propisati da se odmah od početka primjene zakona nadoknađuje vlasnicima razlika do tržišne najamnine, a sve do trenutka oslobađanja predmetnih stanova za što je trebao biti predviđen znatno kraći rok od 5 godina. Na taj način država bi uštedila znatna sredstva na zakonskoj kamati te bi bila u mogućnosti predmetne odštete plaćati u ratama. Trenutno državi prijete tisuće vrlo izvjesnih sporova za naknadu štete za proteklo razdoblje, zatim će uslijediti naknade štete za buduće razdoblje, a ovaj će zakon rezultirati i nizom sudskih postupaka što zbog sklapanja ugovora o najmu s tržišnom najamninom što zbog iseljenja. Kako se zakonsko rješenje koje već sada predmnijeva sudovanje može smatrati adekvatnim? • Zašto je zakonodavac odbacio rješenje iz prethodnog prijedloga zakona u kojem su postojala povoljnija zakonska rješenja za najugroženiju od svih skupina, a to su vlasnici stanova koji nemaju riješeno vlastito stambeno pitanje (osim ako su socijalna kategorija ili stariji od 65)? Napominjem da je posljednji prijedlog zakona predviđao rješenje za takve najmodavce u roku od tri godine, od tada su prošle dvije godine, a sada se nudi rješenje za narednih 5 i više godina, što znači da bi oni svoje krajnje rješenje dobili u odnosu na prvi prijedlog zakona za 7 i više godina. Podsjećam da je upravo Presuda Statileo kritizirala vremenske odrednice provedbe prethodnog prijedloga zakona! • Zaključno: potpuno je jasno da ovakvo rješenje ne ispunjava uvjete iz Presude Statileo kao što to pogrešno navodi i smatra zakonodavac te da zakonodavac bez ikakvog pravnog uporišta i dalje jednu cijelu socijalnu kategoriju građana zbrinjava isključivo na teret privatnih osoba što je nedopustivo! Martina Caratan, dipl.iur.</p>	
<p>Martina Caratan PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA Poštovani, Molim zakonodavca da javnosti podastrije informacije o tome koliko ekstenzivno je istraživao tržište najma nekretnina u RH prije donošenja prijedloga ovakvog zakonskog rješenja i to u vidu sklapanja ugovora o najmu na neodređeno vrijeme na postojećem i što je još važnije budućem tržištu najma nekretnina. Konkretno: Pružite javnosti izuzetno bitan podatak, koliki postotak ugovora o najmu na neodređeno vrijeme u odnosu na ukupan broj ugovora o najmu na tržištu se trenutno sklapa i iz kojih izvora ste dobili takav podatak? (sigurna sam da ste predmetno istraživanje proveli jer ste sklapanje istog učinili uvjetom za raskid ugovora o najmu zaštićenom najmoprimcu od strane vlasnika stana pa pretpostavljam da se toga niste sjetili na temelju nekih paušalnih podataka i teoretskih ideja već ste znali koliko je taj uvjet moguć i ostvariv?) Također, molim vas još relevantniji podatak o istraživanju koje ste isto tako sigurno proveli u odnosu na: Procjene broja ugovora o najmu na neodređeno vrijeme koji će se nuditi na tržištu nakon izmjene koju donosi ovaj zakon, a temeljem kojeg će svaki vlasnik stana morati kod sklapanja ugovora na neodređeno svom „malom“ najmoprimcu tražiti drugi odgovarajući stan na neodređeno? Pretpostavljam da ste u vezi ovog pitanja sigurno istražili koji će efekt ovakva odredba imati na tržištu najma nekretnina te ste kontaktirali agencije za nekretnine i dobili neko njihovo stručno mišljenje o brojkama koje će postojati na tržištu najma nakon ovakve bitne izmjene? Molim vas da nam prezentirate predmetne podatke jer su nam oni u vidu onog što ovim zakonom predlažete od presudnog značaja. Hvala i lp, Martina Caratan</p>	<p>Primljeno na znanje primljeno na znanje</p>
<p>Ana Nikolić PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet Izmjena i dopuna Zakona</p>

<p>OTKUP DRUŠTVENOG STANA KAO OBEŠTEĆENJE! Novi zakon treba prepoznavati otkup društvenog stana kao obeštećenje vlasniku. Tako bi se postigla usklađenost novog zakona s drugim zakonima koji su se bavili problematikom društvenih, nacionaliziranih i konfisciranih stanova. Uvođenjem tog kriterija postigla bi se jednakost svih vlasnika pred zakonom jer ne može vlasnicima konfisciranih (koji su također bili privatni stanovi prije nego što su oduzeti vlasnicima) otkup društvenog stana biti obeštećenje zbog kojeg nemaju pravo na povrat imovine, a vlasnicima privatnih stanova taj kriterij ne uskraćuje pravo na povrat! Također, ovaj kriterij bi enormno smanjio broj vlasnika privatnih stanova koji imaju pravo na povrat oduzete imovine i uštedio novac poreznih obveznika. Naime, 2 zakona omogućavala su (ili spriječavala) otkup društvenog stana: 1. Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo (čl.50a): Državni stan ne može kupiti osoba koja ima useljivu kuću ili stan (vlasnici privatnih stanova mogli su otkupiti državni stan jedino zato što su današnji zaštićeni najmpromimci bili u njihovim stanovima!) 2. Zakon o povratu oduzete imovine (čl.32): Prijašnjem se vlasniku daje u vlasništvo stan oduzet konfiskacijom...ali (čl.39) kaže: Čl.32 ne odnosi se na slučajeve kad je vlasnik stekao pravo vlasništva na drugom stanu sukladno Zakonu o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo. U slučaju da zakon ne prepozna ovaj kriterij, prekršit će višestruko Ustav RH jer neće poštovati ustavno načelo jednakosti kako među vlasnicima različitih kategorija stanova, tako među stanarima sa stanarskim pravom u različitim kategorijama stanova!</p>	
<p>Ana Nikolić PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA VLASNICI KOJIMA IMOVINA NIJE ODUZETA, VEĆ SU SAMOVOLJNO MIJENJALI STANARSKO PRAVO Potrebno je uzeti u obzir situacije u kojima je vlasnik privatnog stana zbog svojih potreba mijenjao stanarsko pravo u svom privatnom stanu za stanarsko pravo u nekom drugom stanu. Kako je zakon tada prepoznavao stanarsko pravo kao VLASNIČKO, do 1974.g. bilo je moguće izvršiti zamjenu istih, a vlasništvo nad nekretninom nije se mijenjalo. To je , nakon donošenja Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo i Zakona o najmu stanova dovelo do stvaranja velikog broja situacija u kojima današnji nominalni vlasnici privatnih stanova dobivaju 2 prava: na otkup društvenog stana u koji su ušli zamjenom stanarskih prava i na povrat privatnog stana. Stanar u tom privatnom stanu postaje zaštićeni najmpromimac i ne može otkupiti svoj dom, diskriminiran je u odnosu na vlasnika, ali i na stanara u društvenom stanu. Također, sada ga ovim prijedlogom zakona planirate još jednom diskriminirati i oštetiti. Primjer za bolje razumijevanje nepravde koju planira ovaj prijedlog zakona: 1.) 1949.g. vlasnik našeg stana samoinicijativno mijenja pravo na stanovanje u svom stanu za isto to pravo u državnom stanu. Nakon toga to pravo postaje stanarsko pravo, jednakovrijedno u državnom, nacionaliziranom, konfisciranom ili privatnom stanu. Država je ovdje pogriješila jer nije zamijenila vlasništva u zemljišnim knjigama, već stanarska prava. To je tako zato što je stanarsko pravo u zakonu utemeljeno VLASNIČKO PRAVO! 2.) 1992.g. po Zakonu o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo „vlasnik“ dobiva pravo otkupiti taj stan koji je dobio zamjenom jer po zemljišnim knjigama on ima stan, ali je neuseljiv! (Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo (Čl.50a): Državni stan ne može kupiti osoba koja ima useljivu kuću ili stan.) 3.) „Vlasnik“ nakon toga prebacuje vlasništvo nad našim privatnim, neuseljivim stanom sa sebe na svoju kći koja u to vrijeme živi s bakom u nacionaliziranom (dakle,</p>	<p>Odbijen Primjedba se ne odnosi na izmjene i dopune Zakona o najmu stanova</p>

<p>također nekad privatnom stanu) da bi joj omogućio otkup kada se bude rješavala problematika tih stanova. 4.) 1996.g. mi smo postali zaštićeni najmoprimci koji ne mogu otkupiti stan u kojem žive, iako je vlasnik otkupio društveni jedino zato što smo mi bili u njegovom! 5.) Iste te 1996.g. kći, a sad vlasnica stana, nakon što je stanarsko pravo već ukinuto, a ona 8 godina živi u Zagrebu, dobiva pravo otkupiti nacionalizirani stan sa stanarskim pravom jer ima neuseljiv stan s najmoprimcem tj. nama u svom. 6.) Po ovom zakonu koji se priprema, na račun jednog stana koji mu nije oduzet i za kojeg je vlasnik sam tražio zamjenu koju je trebao zbog posla, od ove države dobio je nazad taj i još 2 društvena stana!!!</p>	
<p>Ana Nikolić PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA STANARSKO PRAVO Država RH kao sljednica SRH ne smije izvršiti diskriminaciju nositelja stanarskog prava u privatnim stanovima u odnosu na nositelje istog u ostalim vrstama i ne smije privilegirati nominalne vlasnike u privatnim stanovima u odnosu na nekadašnje vlasnike nacionaliziranih i konfisciranih stanova! Ustavno načelo jednakosti uvijek u svim skupinama MORA BITI POŠTOVANO! 1. Omogućite obeštećenje izvornih vlasnika koji nikada ni na koji način nisu obeštećeni u punoj vrijednosti oduzete imovine, a zaštićenim najmoprimcima u takvim stanovima omogućite kupnju stana pod istim uvjetima kakve su imali svi ostali nosioci stanarskog prava! Ne postoji razlog za diskriminaciju ovih stanara jer oni ovakvu situaciju NISU UZROKOVALI! 2. Nominalni vlasnici privatnih stanova upravo zbog nemogućnosti useljenja u taj stan dobili su mogućnost otkupa društvenog stana. Dakle, obeštećeni su za oduzetu imovinu! Sam zakon priznaje otkup kao obeštećenje! (Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo (Čl.50a): Državni stan ne može kupiti osoba koja ima useljivu kuću ili stan.) Takvi vlasnici nemaju pravo na povrat! VLASNICI MORAJU DOKAZATI DA NISU OD ZAKONA RH PROFITIRALI, A ZAKON MORA POKAZATI DA IH NE PRIVILEGIRA PRED SVIM DRUGIM SKUPINAMA ZAHVAĆENIM OVIM PROBLEKOM! 3.Zaštićenim najmoprimcima omogućite pravedno rješenje problematike i ponudite im otkupe pod istim uvjetima kao i drugim nositeljima stanarskog prava!</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet Izmjena i dopuna Zakona o najmu stanova već na posebne propise</p>
<p>Ana Nikolić PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA NIJE SVAKO VLASNIŠTVO VLASNIŠTVO! 1. I STANARSKO PRAVO je bilo VLASNIČKO PRAVO - oduzeto je stanarima u privatnim stanovima i pretvoreni su u zaštićene najmoprimce tj. u robu koja može biti prodana sa stanom. 2. Ustav RH kaže kako se jamči pravo vlasništva. Međutim, to kaže tek u svom 48. članku. Prije toga stoji: preambula: RH sljednica je SRH -čl.14 Svi su pred zakonom jednaki. -čl.34 Dom je nepovrediv -čl. 35 Svakom se jamči štovanje i pravna zaštita njegovog osobnog i obiteljskog života, dostojanstva ugleda i časti. Također, iza piše: -čl.48. Vlasništvo obvezuje.Nositelji vlasničkog prava i njihovi korisnici dužni su pridonositi općem dobru. -čl.50 Zakonom je moguće u interesu RH ograničiti ili oduzeti vlasništvo, uz naknadu tržišne vrijednosti. -čl.62 Obitelj je pod osobitom zaštitom države Dakle, Republika Hrvatska, u svom interesu tj. zbog zaštite sredstava poreznih obveznika, nije dužna više puta obeštetiti isti subjekt! (OTKUP DRUŠTVENOG STANA JE OBEŠTEĆENJE VLASNIKU) Dalje, Republika Hrvatska dužna je omogućiti zaštićenom najmoprimcu u stanu čijeg je nominalnog vlasnika RH već obeštetila otkup stana po ISTIM UVJETIMA kakve su imali stanari u drugim stanovima! Dalje,</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet Izmjena i dopuna Zakona o najmu stanova već na posebne propise</p>

<p>Republika Hrvatska dužna je obešteti vlasnika koji nije obeštećen i to u punoj vrijednosti nekretnine ili povratom nekretnine. Također, zaštićenom najmoprimcu treba omogućiti otkup pod istim uvjetima ili obeštećenje u tržišnoj vrijednosti nekretnine koja mu se oduzima. (vjerujem da bi se nominalni vlasnik i zaštićeni najmoprimac lako dogovorili).</p>	
<p>Ana Nikolić PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA NOVAC OD OTKUPA DRUŠTVENIH STANOVA OD 1992.G. TREBAO JE BITI UTROŠEN NA PRAVEDNO RJEŠAVANJE PROBLEMATIKE ZAŠTIĆENIH NAJMOPRIMACA U PRIVATNIM STANOVIMA! Novi zakon mora omogućiti otkup stanova pod istim uvjetima koje su imali nositelji stanarskog prava u društvenim i nacionaliziranim stanovima. Državne institucije kažu da tog novca nema. Prije donošenja zakona utvrdite gdje je novac i tko je kriv za tu najveću pljačku nakon privatizacije! NE MOŽETE PLJAČKU RIJEŠITI NA NAČIN DA ĆETE DISKRIMINIRATI ZAŠTIĆENE NAJMOPRIMCE tako što im nećete sufinancirati otkup stana pod istim uvjetima tj. za 10 % vrijednosti nekretnine, kako su otkupljeni i drugi stanovi od strane nositelja stanarskog prava u njima! Okvirni izračun opljačkanog novca: 350 000 stanova u otkupu / 24 godine / 7 000 eura REZULTAT: 2 450 000 000 / 2 IPO MILIJARDE EURA Ovaj novac dovoljan je za pravedno i zadovoljavajuće rješenje svih zainteresiranih strana!!!</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet Izmjena i dopuna Zakona o najmu stanova već na posebne propise</p>
<p>UDRUGA STANARA GRADA SPLITA PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA ODVJETNICA DORIS KOŠTA Ivana Gundulića 26 A, Split e-mail: doriskosta021@yahoo.com tel: 021/ 779-062, fax: 021/ 779-063 S7777/16 Split, 28. svibnja 2016. REPUBLIKA HRVATSKA MINISTARSTVO GRADITELJSTVA I PROSTORNOG UREĐENJA ZAGREB Predmet: PRIMJEDBE - PRIJEDLOZI - MIŠLJENJE u svezi otvorenog javnog savjetovanja Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja glede Prijedloga Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o najmu stanova</p> <hr/> <p>_____ U otvorenom roku očitujemo se primjedbama , prijedlozima i mišljenjem i to kako slijedi: I. Nesporno je da je Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja (u daljnjem tekstu:MGIPU) pritisnuto rokovima i obvezama kako prema građanima RH , tako i nadležnih tijela EU, odnosno ispunjenja obveza koje proizlaze kako iz odluka Ustavnoga suda RH, te odluka Europskog suda za ljudska u Strasbourgu , kao i činjenice da je Odbor ministara Vijeća Europe na zasjedanju od 7., 8. i 9. lipnja 2016.g. uvrstio u dnevni red (ne)postojanje napretka u izvršenju presuda u predmetu Statileo protiv Hrvatske od 10. srpnja 2014. godine. , Lemo i dr protiv RH od 10.srpnja 2014.g 3925/10 i dr...dana 2. svibnja 2016. godine pokrenulo postupak izmjene Zakona o najmu na način da je otvorilo javno savjetovanje o Nacrtu prijedloga zakona o izmjenama i dopunama Zakona o najmu stanova (u daljnjem tekstu:Nacrt prijedloga zakona), navodeći da se potom očekuje da se isti u najkraćem roku stavi u proceduru Vlade Republike Hrvatske, odnosno Hrvatskoga sabora. Uistinu nitko razborit ne spori postojanje problema koji proizlazi iz postojećeg nedorečenog i neadekvatnog pravnog okvira kao i potrebu da se nastali problem riješi - pri čemu detektiramo vrijeme nastanka tog problema 1991.g. kada ju u Ustavu RH ukinut pojam društvenog stana - te se u smislu rješenja statusa tih stanara i vlasnika stanova uveo pojam najam- zaštićeni najmoprimac. Zakon o najmu 1996.g.-</p>	<p>Primljeno na znanje Primljeno na znanje</p>

pravna regulativa je bila i ostala diskriminirajuća . Danom stupanja na snagu Zakona o najmu stanova 5.11.1996.g. s obzirom da Ustav 1991g. nije poznavao kategoriju društvenog stana - prestalo je stanarsko pravo koje su stanari (danas najmoprimci) stekli na temelju Zakona o stambenim odnosima, i upravo u tom trenutku nije na adekvatan način riješen status niti nositelja stanarskog prava - najmoprimaca niti samih vlasnika niti je utvrđen status a time i obveze Države što je bilo nužno, Već u tom trenutku bilo je evidentno da je Zakon o najmu ishitren štetan za sve strane i ponovno je Hrvatsko zakonodavstvo propustilo samo regulirati-urediti odnose , odnosno pravilno potpuno i pravno uobličiti status subjekata, zaštititi dom, stečeno pravo, vlasništvo, utvrditi javni interes, voditi računa što su subjekti imali za realno očekivati, a što se potvrdilo presudama Europskog suda za ljudska prava presudama, Statileo, Lemo, Brezec, protiv RH . Stoga je krajnje vrijeme da se potpuno i konačno riješi pravni status obaju subjekata i Države i to na potpun i kvalitetan način , a što ovaj prijedlog Izmjene zakona o zaštićenim najmoprimcima ni u kom slučaju ne predstavlja. Isti je u suprotnosti sa Ustavom, sa odrednicama obvezujućim presudama Evropskog suda za ljudska prava, presudama u RH - navedene odluke nisu implementirane u cijelosti već segmentalno - što je neprihvatljivo i protivno zakonu. a) Prijedlog izmjene Zakona o najmu ne temelji se na obvezi : - zaštitite prava vlasništva - zaštitite prava na dom - poštivanja načela pravičnosti, očekivanosti , javnog interesa , i dr. .kao i na činjenici da je RH temeljem Ustava RH socijalna država. b) **PRIJEDLOG IZMJENE ZAKONA O NAJMU KAO I SAM ZAKON TREBA TEMELJITI** na svim prethodnim utvrđenjima kao i uz slijedeća utvrđenja : - Država mora na jednak način zaštititi pravo na dom zaštićenih najmoprimaca kao i pravo na imovinu vlasništvo vlasnika stana, pri čemu treba razlikovati izvornog vlasnika od stjecatelja stjecatelja - špekulanta nakon 1991.g. odnosno 1996.g. - utvrditi pravo isključivo izvornog vlasnika i njegovih potomaka. - Država je dužna poštivati odredbe važećih zakona, odluka, posebno zakona i drugih akata u svezi otkupa stanova po kojima su sredstva od otkupa strogo namjenska sredstva namijenjena obeštećenju vlasnika nastanjenih stanovanja Država je dužna poštivati postojeća Zakonska ustvrđenja glede otkupa, visine otkupne naknade, pravičnog obeštećenja samo izvornog vlasnika bilo u novcu ili drugoj nekretnini, a sukladno razradi načina obeštećenja izvornog vlasnika utvrditi kriterije kada najmoprimac koji je postao vlasnik stana u kojem živi ima obvezu da u slučaju prodaje bivšem izvornom vlasniku ponudi pravo prvokupa. - Otkup po uvjetima koji su se primjenjivali za otkup društvenih stanova. - Država treba javno obznaniti popis svih stanova u vlasništvu RH - Grada - Županije, kao i podatke koliko je tih stanova od 1996.g. do danas otuđeno i po kom osnovu. - Država treba prikupiti i javno obznaniti ukupni iznos novčanih sredstava uprihođenih iz plaća po osnovi izdvajanja za stanogradnju do 1991.g, kao i gdje su ta sredstva ,kao i na koji način se s istim raspolagalo i sl. - Država treba prikupiti i javno obznaniti sve podatke o novčanim sredstvima uprihođenim dosadašnjom prodajom stanova kako po osnovi prodaje jednokratnom isplatom kupoprodajne cijene , tako i u obrocima. Sve su to elementi bez kojih apsolutno ne možemo pristupiti potpunom i pravičnom rješavanju pitanja subjekata - vlasnika - zaštićenih najmoprimaca – Države. Kako svako od navedenih osnovnih elemenata koje smo naveli ima čitav niz razradnih podgrupa pa tako npr. pitanje vlasništva - (što smo već razradili većim dijelom u našem prijedlogu Izmjene Zakona) - primjera radi navodimo: poštivajući načelo jednakosti, pravne

sigurnosti, realno očekivanog i javnog interesa za oblik načina rješavanja pozvali smo se na već utvrđeno u Zakonu o naknadi ... koji na jasan način definira tko kao vlasnik ima pravo na naknadu - izvorni vlasnik, - pa stoga zbog pravne sigurnosti i jednakosti svih građana - taj kriterij treba uvrstiti i u ovaj odnos vlasnik - zaštićeni najmoprimac, ali o svemu ostalom očitovati ćemo se u tekstu primjedbi i prijedlogu Izmjene Zakona koji slijedi. II. Međutim, iz predloženog Nacrta prijedloga zakona evidentno je kako MGIPU, a slijedom toga i Vlada Republike Hrvatske proizlazi da isti nisu svjesni kompleksnosti problema vezanog za stanove u vlasništvu fizičkih osoba u kojima stanuju zaštićeni najmoprimci, jer iznesen Prijedlog predstavlja isključivo i samo formalno ispunjenje rokova - što je nedopustivo, ali moglo bi se kazati da je i predvidivo s obzirom da je MGIPU nositelj izrade Prijedloga. Ovo ističemo iz razloga što odnos vlasnik - najmoprimac zaštićeni - Država predstavlja kategoriju prava za kojeg jedino i meritorno - po Zakonu može pripremiti Ministarstvo pravosuđa . III. Od samog početka nameće se pitanje nadležnosti Ministarstva graditeljstva jer aktualni nacionalni problem sudbine zaštićenih najmoprimaca i vlasnika u RH nije pitanje na koje bi odgovor trebalo dati Ministarstvo graditeljstva, već Ministarstvo pravosuđa RH, na što upućuje i važeći Zakon o ustroju i djelokrugu rada Ministarstava Zbog čega je bitno koje Ministarstvo je nadležno? Bitno je jer pitanje Zakona o najmu stanova, pitanje zaštićenih najmoprimaca, pitanje vlasništva vlasnika stanova u kojem žive zaštićeni najmoprimci, veoma je složeno pravno pitanje koje zadire u temeljna ljudska prava između kojih je najbitnije istaknuti pravo na dom, pravo vlasništva, koja prava treba poštivati uz poštivanje načela pravičnosti, ravnopravnosti, a sve u smislu realnog očekivanja i utvrđenja i zaštite javnog interesa. U svakoj zemlji treba voditi računa da svi građani u istim i sličnim situacijama budu jednako tretirani kod utvrđenja njihovih prava i obveza, kao i obveza Države u svezi istih ili sličnih statusnih i imovinskih prava i obveza, pa se upravo u odnosu na naprijed iznijeto treba naglasiti kako je država utvrdila svoja prava i obveze u odnosu na Zakon o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme komunističke vladavine ... i taj način primijeniti i u ovom pravnom odnosu. npr. tko ima pravo na naknadu, na povrat i sl. NN br.92/96 što je jasno utvrđeno čl.1. ovog Zakona . I stoga istog treba staviti u ingerenciju Ministarstva pravosuđa. Naime, evidentno je iz samih odredbi Zakonu o ustroju i djelokrugu rada Ministarstava i drugih središnjih tijela državne uprave u kom smislu je Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja nadležno u svezi stanovanja, naime ni u kom slučaju to nisu pravno-statusna pitanja vlasnika - najmoprimaca već se pitanje njihove nadležnosti stanovanja odnosi isključivo na pojam vezan uz pitanje prostornog uređenja u svezi stanovanja. Naprijed navedeni stav obrazlaže sam Zakon o ustroju i djelokrugu rada Ministarstava na što ukazuje i čl.9.st.1 koji se odnosi na Ministarstvo pravosuđa i u kojem se navodi da ovo Ministarstvo obavlja upravne i druge poslove koji se između ostalog odnose na područje građanskog prava i upravnog prava st.1, a u stavku 3. navodi se da ovo ministarstvo obavlja upravne i druge poslove koji se odnose na pravo vlasništva, poslove naknade za imovinu oduzetu u vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, te poslove koji se odnose na sukcesiju imovine, prava i obveza bivše SFRJ... zastupa RH pred Evropskim sudom za ljudska prava u Strasbourgu.. te poslove u svezi sa zaštitom ljudskih prava... Člankom 19. navedenog Zakona utvrđen je djelokrug rada Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja te se navodi da obavlja upravne i druge poslove koji se odnose na graditeljstvo .. i stanovanje... Pogrešno je utvrditi da je

ovo Ministarstvo zaduženo za stanovanje u smislu razrješenja i nadležnosti za pravna pitanja u svezi statusa subjekata - građana - pravnog odnosa, - pitanje djelokruga stanovanja, jer je evidentno da se djelokrug rada u svezi stanovanja odnosi glede - prostornog razvitka, prostornog uređenja, prostornih dokumenata u smislu stanovanja politike stanovanja, gradnje naselja i stanova, programa Vlade RH iz oblasti stanogradnje što je sve utvrđeno čl. 19.st.4. Zakona o ustroju Ministarstava. I to je isključivo smisao nadležnost ovog Ministarstva kada je u pitanju stanovanje. Ni u kom slučaju u nadležnost ovog Ministarstva ne spada pitanje stanovanja u smislu Zakon o najmu - i to pravna pitanja u svezi statusnih pitanja vlasnik - najmoprimac, jer je to prirodno i pravno u nadležnosti Ministarstva pravosuđa sukladno čl. 9 Zakona o ustroju. Stoga prije bilo kakvog raspravljanja, ukazuje se potrebitim razriješiti pitanje vezano uz ustroj i nadležnost Ministarstava graditeljstva i prostornog uređenja, pa u tom smislu Vlada RH treba uputiti u proceduru zahtjev za pokretanje postupka da se iz nadležnosti Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja izuzmu sve ovlasti - Zakoni u svezi građanskih prava, upravnog prava, upravnih i drugih poslova u svezi vlasničkih prava i prava koja proistječu iz vlasničkih - kao što je Zakon o najmu . Posebno ističemo da je stanarsko pravo - pravo koje pripada sukcesijskim pravima i zakonski pripada u nadležnost Ministarstva pravosuđa te da u tom smislu poduzme zakonom predviđene radnje. IV. Nadalje ni jedna kategorija bio to - vlasnik - zaštićeni najmoprimac - RH ne smije biti ugrožena u smislu načela ravnopravnosti – jednakosti - pravičnosti, a kako je RH po Ustavu socijalna država i u tom smislu svi zakoni i prijedlozi izmjena Zakona, moraju biti u skladu s tim načelom, a što se ne bi moglo kazati za ovaj Prijedlog izmjene. Prije detaljnog osvrta na samu predloženu izmjenu Zakona koji je povod poziva za stručnu i javnu raspravu, istakli bi veoma Važno utvrđenje a to je da bi bilo kakva izmjena Zakona ili sam Zakon bio kvalitetno odrađen, u izradi istog treba sudjelovati šira stručno-praktična grupa, što za ovaj prijedlog izmjene nije slučaj. Kategorički tvrdimo da samo stavljanje ovog Nacrta prijedloga zakona na javnu raspravu nije dovoljno za procjenu učinka ovakvog Zakona. V. PRIMJEDBE NA PREDLOŽENI ZAKON U SVEZI NEUVRŠTAVANJA PRAVNE MATERIJE Primjedbe na Prijedlog izmjena Zakona o najmu su: što se isti ne temelji na podacima i pravnim osnovama koje smo naveli u toč. I. ovoj pismena, kao i na činjenici da u isti nisu implementirane obvezujuće odluke presude kojima se utvrđuje : • izjednačen status svih dodijeljenih stanarskih prava za sve stanare koji su taj status stekli do 26.12.1974. pa je tako postojao samo jedan oblik stanarskog prava bez obzira na to tko je davatelj stana na korištenje; • Aneks G Ugovora o pitanjima sukcesije, koji u člancima 2. i 6. određuje da se prava na pokretnu i nepokretnu imovinu, koja su postojala na dan 31. prosinca 1990. godine, priznaju i bit će zaštićena ne diskriminirajući nositelje tih prava, odnosno izrijeком navodi kako se domaće zakonodavstvo u pogledu stanarskoga prava primjenjuje bez diskriminacije; • činjenicu kako je oduzimanje ustavom jamčenoga stanarskog prava kao nasljednog i imovinskog prava dijelu građana Republike Hrvatske iz 1996. godine protuzakonito; • Odluku USRH br. U-I-673/1996 iz 1999. godine koja izrijeком navodi kako su, temeljem zakona i pravnih akata donesenih za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, prijašnji vlasnici izgubili vlasništvo, odnosno druga imovinska prava, pa ta prava - jer više ne postoje – ne mogu biti povrijeđena; • činjenicu da je RH usvojila i potvrdila Rezoluciju 1096. Parlamentarne skupštine Vijeća Europe od 27. lipnja 1996. godine, koja propisuje da se oduzeta imovina bivšim

vlasnicima ne vraća nego ih država treba obešteti u vidu naknade;

- činjenicu da je RH usvojila i ratificirala Rezoluciju 1708. Parlamentarne skupštine Vijeća Europe od 28. siječnja 2010. godine, kojom se država poziva da prethodna stanarska prava izjednačuje s imovinskim pravom;
- činjenicu da je 2010. godine u Ustav RH uključen i zaključak iz Konvencije o temeljnim ljudskim pravima i slobodama koja uključuju pravo na dom, njegovu nepovredivost kao i mirno uživanje obiteljskog života i imovine;
- činjenicu da je na Skupštini UN-a 30. prosinca 2010. godine usvojen apel prema Vladi RH da ispravi nepravdu načinjenu oduzimanjem prava 'zaštićenim najmoprimcima' na otkup stana te omogućiti 'zaštićenim najmoprimcima' otkup stana pod istim uvjetima koje su ostvarili svi ostali imatelji stanarskog prava prenesenog iz bivše države.
- presude Europskog suda za ljudska prava u Strasbourg Brezec protiv RH br.7177/10 od 18.06. 2013.g. Pravomoćne 18.10.2013.g. Lemo i dr. protiv RH br. 3925/10 od 10.07.2014. pravomoćne 17.11.2014.g , Statileo protiv RH od 10.07 2014. * Nadalje značajno je istaknuti da do danas ne postoji niti jedna rješidba nekog visokog suda u RH kojom bi se pitanje vlasnik - najmoprimac zaštićeni riješilo na način da se obeštećenje najmodavca rješava na štetu najmoprimca, sto više u svim dosadašnjim rješidbama pa tako i onima koje predlagatelj Zakona navodi kao mjerodavni izvor prava, teret obeštećenja nedvojbeno se stavlja na teret državi. VII. Slijedom iznijetog ukazuje se potrebitim zbog svega navedenog obustaviti sve postupke glede donošenja prijedloga o izmjeni Zakona o najmu i stavljanja istog u zakonsku proceduru a sve iz razloga kako slijedi: a) ovaj Prijedlog je nezakonit s obzirom da je isti donijet od strane nenadležnog Ministarstva a sve sukladno važećem Zakonu o djelokrugu rada Ministarstava i dr..., kao i iz razloga neimplementiranosti obvezujućih presuda . b) nadalje sam sadržaj Prijedloga predstavlja grubo kršenje Ustavnih prava RH, kao ljudskih prava zaštićenih Konvencijom za zaštitu ljudskih prava i temeljnih ljudskih sloboda, slijedom čega bi bilo kakvo daljnje postupanje po istom ili pak usvajanje ovakvog Prijedloga zakona o Izmjeni zakona o najmu predstavljalo pripremu prostora za još jednu, nakon pretvorbe i privatizacije, vjerojatno najveću pljačku u Hrvatskoj. Stoga , legitimno očekujemo da se u svrhu potpunog i pravilnog rješavanja ovog pravnog pitanja kao prvo odredi nadležno Ministarstvo - Ministarstvo pravosuđa RH, istovremeno da se od nadležnih institucija zatraži pribavljanje svih podataka u svezi utvrđenja količine stanova, načina otkupa, uprihođenih sredstava, načina raspolaganja s istima (sve navedeno pod toč. I ovog podneska označeno kao "b") , pribave, da se formira stručna grupa koja će raditi na izmjeni zakona uz uvažavanja svih odrednica kako u skladu sa Zakonom, Ustavom, tako i pravomoćnim sudskim presudama Ustavnog suda RH i Evropskog suda za ljudska prava pritom vodeći računa o temeljnim ljudskim pravima, javnom interesu, pravičnosti, realno očekivanog, pritom poštujući ujednačenost pravnih utvrđenja u već donesenim Zakonima čime se štiti pravna sigurnost i ujednačenost pravnih odluka za sve građane RH. Po Ustavu RH je socijalna država, svaki zakon predstavlja stav i nastaje kao izraz političke volje većine, pa u tom smislu očekujemo da je u ovom trenutku politička volja poštivanje temeljnih ljudskih prava, postupanje po zakonu, obvezujućim presudama, glede čega je ovaj naš podnesak usmjeren i smatram da treba biti i prihvaćen. U kratkom roku dostaviti ćemo vam Prijedlog izmjena Zakona uz svu pripadajuću dokumentaciju kojom dokazujemo pravni izvor i pravnu osnovanost svake naše tvrdnje kako u okviru našeg pravnog sustava tako i u skladu sa Europskim

<p>pravom a koji Prijedlog je u završnoj fazi izrade. S poštovanjem UDRUGA STANRA GRADA SPLITA Riječka 6 21000 Split OIB: 66928676942 pp odvjetnici Doris Košta VAŽNO!!!! Posebno ukazujem na potrebu da se kao legitimni predstavnici zakonske skupine na koju se odnose predložene Izmjene Zakona uvrstimo u radne skupine, komisije i sva druga radna tijela koja budu oformljena i zadužena za rad u postupcima vezanim za kako izmjenu zakona o najmu tako i u svezi samog Zakona. Također tražimo da nas se odmah izvijesti koja je osoba zadužena za evidentiranje svih pridošlih primjedbi , prijedloga i mišljenja . S poštovanjem, UDRUGA STANARA GRADA SPLITA pp odvjetnici Doris Košta</p>	
<p>Vilma Tolić PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA Poštovani ministre Kuščeviću, poštovano Ministarstvo ! Najprije, smatram krajnje neprimjerenim da ovakav način rasprave koji ste kao Ministarstvo dopustili na vašim stranicama uopće nazivate Javnom raspravom. Ovo je prije Javni odraz nekulture i neodgoja dijela populacije koja se smatrala pozvanom diskutirati na jednu veoma ozbiljnu i zamršenu temu koja iziskuje opsežno poznavanje pravne povijesti ove problematike. Samim time ste dozvolili da stranice Vašeg ministarstva postanu pozornica za uvrede i jeftine udarce na koje ste namamili obje „zaraćene“ strane. Tu ste u startu pokazali nekompetenciju i duboko nepoznavanje problema koji traje već desetljećima. S obzirom da nisam pravnik, ali se godinama, ne svojom voljom, nalazim u kolu zajedno sa ostalim nesretnicima koje je dopala ista sudbina, imam potrebu običnim rječnikom ukazati vam na slijedeće : Ovim ste se Prijedlogom zakona otvoreno i lobistički svrstali na stranu vlasnika, ignorirajući nevjerovatnom lakoćom sve pravne stečevine koje je trebalo uzeti u obzir prilikom razmatranja ove problematike. Krenuli ste u čitavu „kampanju“ kukavičje podmetnutom frazom kako su zaštićeni najmoprimci zapravo komunistički poslušnici, koji su ove stanove „dobili“ kao nagradu od onog sistema. Takva se uvreda i pokušaj diskriminacije već davno nije dogodio od strane vladajućih struktura prema jednom dijelu građana, a radi se o otprilike 10-tak tisuća ljudi. Glede toga, očekujem da se javno i ispričate za namjerno i olako plasiranu laž. Nadalje, stanovi u kojima žive zaštićeni najmoprimci JESU naši domovi. I nema tog zakonodavca koji će mi zabraniti da ga tako nazivam. U mom domu je moja obitelj već 70 godina, i četiri naraštaja su se tu rađala, umirala i stvarala uspomene. A stan sa stanarskim pravom nam je dodijeljen kao i svima ostalima koji su poslije to stanarsko pravo realizirali kroz otkup svojih stanova. Nama je to pravo uskraćeno i nasilno oduzeto preko noći. Nadam se da vas ne moram upoznati sa činjenicom da je Ustavom iz 1974. bio izjednačen status svih nositelja stanarskog prava koji su taj status stekli do 26.12.1974. Nadam se da vam ne moram objašnjavati ni šta je Aneks G, ni šta piše u Rezolucijama 1096 i 1708 , jer vjerujem da ste kao čelni čovjek jednog Ministarstva koje je preuzelo na sebe rješavanje ovako ozbiljnog problema valjda prethodno sa svojim suradnicima proučili sve relevantne pravne činjenice. No, prijedlog zakona koji ste ponudili to ne govori. Prijedlog zakona, nama zaštićenim najmoprimcima govori samo da u rekordnom roku letimo na ulicu. Bez zaštite i pomoći države, iste one koja nas je i dovela u status građana drugog reda. Pošto se na ovim stranicama u ovih mjesec dana nakotilo brdo zlonamjernih i neljudskih komentara, nema potrebe da se i ja nabacujem na hrpu koju vjerovatno nitko relevantan neće ni čitati, zaključit ću sa slijedećim: Ovaj prijedlog zakona je ponižavajuć za stanare. Meni,</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet Izmjena i dopuna Zakona o najmu stanova</p>

kao zaštićenom najmoprimcu u stanu koji i danas ima izvornog vlasnika, je iskreno žao što je nekad davno napravljena nepravda. Međutim, jedna se nepravda ne može ispraviti drugom, još gorom. Suludo je da kao zakonodavac mislite da je lakše iseliti na ulicu nečiji život u jednom stanu, dug 70 godina, nego da razmotrite opciju obeštećenja vlasnika. I to samo onih izvornih, a ne i prekupaca koji su svjesno riskirali, kupujući nekretnine za koje su znali da su označene kao „neuseljive“. Prekupaca je u ovoj priči oko 80-85% od ukupnog broja vlasnika, a ako tome dodamo i one kojima je omogućen otkup društvenih stanova baš zato jer su imali nas stanare u svojim, ova priča za državu Hrvatsku i ne bi trebala biti tako basnoslovno skupa. Ujedno vas molim, prestanite se grčevito držati za presudu Statileo, jer zaboravljate da ona govori o tome da vlasnik treba biti obeštećen, ali NE NA ŠTETU STANARA I NJEGOVOG NEPOVREDIVOG PRAVA NA DOM I MIRNO UŽIVANJE OBITELJSKOG ŽIVOTA. Ovaj drugi dio rečenice ste u prijedlogu zakona negdje izgubili ??? Iz svega zaključujem da ovakav prijedlog zakona, stoga što je šlampavo i s pravne strane krajnje neprofesionalno sastavljen, ne može proći dalje od ove javne rasprave. To je ono u što sam sasvim sigurna. Međutim, naši problemi nakon toga i dalje ostaju neriješeni i agonija duga 20 godina se nastavlja. Zato vas, poštovani ministre Kuščeviću, ljubazno molim, da ovu problematiku prenesete tamo gdje ona i pripada, a to je Ministarstvo pravosuđa. Prestanite se igrati našim životima i obiteljima, jer ovo nije šala. Možda je u vašem rodnom megalopolisu - Nerežišćima, ovo uobičajen način rješavanja problema gdje pojedinac odlučuje u ime zakona, ali kod nas u gradu smo navikli na kakvo takvo poštivanje pravnih stečevina. Stoga vas molim, kad ste već preuzeli odgovornost za naše sudbine, da to radite u skladu sa Ustavom i postojećim zakonima. Zahvaljujem na prilici da iskažem svoj osobni stav, Uz srdačan pozdrav iz Splita...

Vedrana Miličić
PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA

Prijedloga Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o najmu stanova (u daljnjem tekstu Prijedlog) zanemario je početnu misao zakonodavca, (u Zakonu o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, NN 27/91), koji je pitanje stanara sa stanarskim pravom u privatnim stanovima želio riješiti na način da tim stanarima omogući otkup odgovarajućeg stana po istim uvjetima kao što su ih imali drugi, što se može iščitati iz članka 24. navedenog Zakona i iz članka 28. istog Zakona (“ako vlasnik želi prodati stan, općina ili grad je dužna kupiti taj stan ako se stanar ugovorom obavezao na kupnju tog stana od općine odnosno grada pod uvjetima utvrđenim ovim zakonom”). Kasnije su ti članci jednostavno zanemareni/izbrisani!? RH usvaja 2004. Godine Rezoluciju 1096. kojom je propisano da se oduzeta imovina ne vraća bivšim vlasnicima nego ih država treba obešteti u vidu naknade. RH usvaja i Rezoluciju 1708. kojom je stanarsko pravo proglašeno imovinskim pravom. Na Skupštini UN-a 30.12.2010. usvojen je apel prema Vladi RH da ispravi nepravdu načinjenu oduzimanjem prava „zaštićenim najmoprimcima“ na otkup stana, te im omogući otkup stana po istim uvjetima koje su ostvarili svi ostali imatelji stanarskog prava prenesenog iz bivše države. Pitam se tko je sastavljač ovog Prijedloga koji tako jednostavno odbacuje i pravdu i pravicu i nalazi jednostavno rješenje ovog problema izbacujući „zaštićene najmoprimce“ na ulicu. Bravo, bravo! Nakon 25 godina što su „zaštićeni najmoprimci“ bili zarobljenici ovih stanova, u kojima se moglo samo umrijeti, ali se nitko nije smio

Odbijen

Komentar se ne odnosi na predmet Izmjena i dopuna Zakona o najmu stanova već na posebne propise

<p>rođiti. A da ne spominjem kako mi je žao vlasnike stanova koji su, uz dozvolu zakonodavca, otkupili društvene stanove i sad će im kazna biti da će morati pričekati još neko vrijeme da dobiju i naše stanove! Ili one vlasnike koji su vrlo jeftino kupili neuseljive stanove. Jadni oni! ZAKLJUČAK Bacite ovaj Nacrt u smeće i napokon prebacite ovaj problem u Ministarstvo pravosuđa, kamo pripada, a koji bi, nadam se, napisao novi zakon na osnovi pravde i pravednosti, te na radost najmodavaca i oslobođenih najmoprimaca. zaštićeni najmoprimac</p>	
<p>Ante Maričić PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA Obitelj MARIČIĆ 23 000 Zadar, Borelli 10 REPUBLIKA HRVATSKA MINISTARSTVO GRADITELJSTVA I PROSTORNOG UREĐENJA Zagreb KOMENTARI NA PRIJEDLOG IZMJENA I DOPUNA ZAKONA O NAJMU STANOVA Općenito Potrebno je pozdraviti namjeru predlagatelja da se izmjenama i dopunama Zakona o najmu stanova riješi pitanje zaštićenih najmoprimaca, jer postojeće stanje nije dobro niti za zaštićene najmoprimce, niti za vlasnike stanova. Međutim, predložene izmjene i dopune rješavaju ovo pitanje gotovo isključivo na teret zaštićenih najmoprimaca uz ograničeno sudjelovanje države u tom teretu. Vlasnicima se, s druge strane, omogućava puno uživanje njihovog vlasništva, što nije sporno. No, pri tom se zanemaruje činjenica da su mnogi zaštićeni najmoprimci zapravo održavali stanove u useljivom stanju umjesto vlasnika. U tom smislu predlagatelj bi trebao pojedine institute doraditi na način da se osigura i sudjelovanje vlasnika u troškovima rješavanja pitanja zaštićenih najmoprimaca, razmjerno izbjegnutim troškovima koje bi vlasnik imao u normalnim okolnostima. Primjedbe uz pojedine odredbe AMANDMAN NA PRIJEDLOG ZAKONA O NAJMU STANOVA U članak 6. Prijedloga Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o najmu stanova dodaju se novi stavci 2., 3. i 4. koji glase: Danom stupanja na snagu ovoga Zakona najmoprimac ima pravo tražiti od vlasnika stana naknadu nužnih i korisnih troškova za održavanje stana i to od dana kada su on, ili njegovi prednici, uselili u stan, pa do dana stupanja na snagu ovog Zakona. Iznos nužnih i korisnih troškova utvrđuje se na temelju nalaza ovlaštenog sudskog vještaka građevinske struke, na zahtjev najmoprimca stana. Vlasnik stana može osporavati izračun nužnih i korisnih podnošenjem tužbe u redovnom sudskom postupku, kojeg može pokrenuti u roku od 15 dana od dana primitka izračuna, u kojem ima teret dokaza da je vlastitim sredstvima sudjelovao u troškovima redovnog održavanja stana. Za vrijeme trajanja sudskog postupka ne primjenjuju se odredbe članka 5. i 6. ovoga Zakona. Izračun iz stavka 2. kojeg vlasnik nije osporio predstavlja ovršnu ispravu. Komentar Stručni nositelj prilikom izrade ovog prijedloga nije uzeo u obzir činjenicu da vlasnici stanova, unatoč činjenici da nisu imali mogućnosti ostvarivati adekvatnu korist od svoje imovine, nisu imali niti obvezu podmirivanja bilo kakvih troškova za tu imovinu. U pravilu, sve nužne i korisne troškove održavanja stanova podmirivali su zaštićeni najmoprimci. Ova odredba predstavlja uspostavljanje poštenog razmjera između legitimnog interesa vlasnika za stjecanjem potpunih vlasničkih ovlasti nad svojom nekretninom te interesa zaštićenog najmoprimca za naknadom onih troškova koji su uloženi u redovno održavanje stana. Kako bi se izbjeglo dugotrajno i objesno parničenje, a opet kako bi se osiguralo pravo vlasnika na sudsku zaštitu, potrebno je propisati mogućnost sudskog osporavanja izračuna. Posebno je potrebno istaknuti kako ova odredba ni na koji način ne utječe na izvršenje presude</p>	<p>Primljeno na znanje Primljeno na znanje</p>

Europskog suda za ljudska prava donesene u predmetu Statileo protiv Hrvatske. Naime, u toj presudi Europski sud je utvrdio povredu zbog nemogućnosti vlasnika da uđe u posjed stana ili da ostvari pravo na naplatu tržišne najamnine. Predloženim nacrtom zakona ove se zamjerke nesporno otklanjaju. Međutim, Europski sud je jasno utvrdio kako ni podnositelj zahtjeva u predmetu Statileo, a niti njegov nasljednik nisu tvrdili da su im nastali neki drugi troškovi osim zajedničke pričuve vezano uz stan o kojem je riječ, kao što su primjerice, troškovi povezani s održavanjem samog stana koje, pri čemu je Europski sud jasno naglasio da te troškove prema mjerodavnom pravu, snose najmodavci. Prema tome ne može se smatrati da bi pravo najmoprimca na naknadu nužnih i korisnih troškova bilo protivno shvaćanju Europskog suda za ljudska prava. Upravo suprotno, Europski sud je obvezao Hrvatsku na donošenje zakona kojim će se osigurati osjetljiva ravnoteža između interesa najmodavaca, uključujući njihovo pravo na ostvarivanje dobiti od svoje imovine te općeg interesa zajednice. Pri tome je Europski sud naglasio kako nije njegova zadaća odrediti na koji bi način prava najmodavaca i najmoprimaca trebala biti međusobno uravnotežena. Ono što je za Europski sud bitno jest da se otklone glavni nedostaci postojećeg zakonodavstva, i to neodgovarajuća visina zaštićene najamnine, restriktivni uvjeti za otkaz zaštićenog najma i nepostojanje bilo kakvog vremenskog ograničenja u odnosu na sustav zaštićenog najma. No smatramo kako otklanjanje ovih nedostataka ne smije dovesti do narušavanja prava najmoprimaca, a osobito prava na naknadu onih troškova za koje je Europski sud nesporno utvrdio da su ih trebali plaćati najmodavci te za koje je utvrdio da ih (barem u slučaju Statileo) najmodavci nisu plaćali. Bez propisivanja ovih odredbi najmoprimci bi se našli u pravno bitno otežanom položaju glede naplate svojih troškova, koje bi mogli utužiti jedino u dugotrajnim postupcima pred redovnim sudovima i to sa neizvjesnim ishodom. Imajući u vidu da se radi o osjetljivoj kategoriji stanovništva, pretežito starijim ljudima, koji će s povećanjem cijene najma te izglednom prijetnjom iseljenja, biti suočeni s velikim financijskim izazovima, ostvarivanje njihovog prava na naknadu ovih troškova bila bi unaprijed izgubljena bitka. Primjer Vezano uz prednji tekst, u nastavku iznosimo podatke o vlastitom statusu. Odlukom Gradskog NOO Zadar, Br. 1977/20/10/1945, dodijeljen nam je stan kojega sada koristimo, prema odluci nadležnog suda, kao zaštićeni najmoprimci. Tijekom II svjetskog rata grad Zadar je bio do temelja porušen pa je i predmetni stan bio neuseljiv. Stan smo doveli u useljivo stanje o vlastitom trošku, te ga otada pa do današnjeg dana održavamo. Osim toga participirali smo i u troškovima održavanja zajedničkih dijelova zgrade. Sve ovo vrijeme vlasnici stana (koji imaju prebivalište izvan RH) nisu uložili bilo kakva sredstva u dovođenje stana u useljivo stanje ni njegovo održavanje kao ni u održavanje zgrade, iako su u vremenu od 1946. do 1990. godine primali, na ime amortizacije, dio sredstava od uplaćene stanarine, a od donošenja Zakona o najmu stanova primaju mjesečni iznos zaštićene najamnine. Obzirom na ovakav odnos dosadašnjih vlasnika stana prema predmetnoj nekretnini kroz proteklih preko 70 godina, smatramo neprimjerenim da vlasnik stana bude u potpunosti obeštećen u iznosu tržišne cijene stana bilo od strane državnih vlasti ili od strane zaštićenih najmoprimaca. Izdvojeno mišljenje Kako u stan nismo nasilno uselili, već nam je dodijeljen od strane legalnih vlasti smatramo da bi državne institucije trebale riješiti pitanje obeštećenja vlasnika stana (vodeći računa o odnosu vlasnika stana prema održavanju vrijednosti vlastite nekretnine), a nama, kao zaštićenim najmoprimcima, omogućiti otkup stana kao i

<p>ostalim nositeljima stanarskog prava. U Zadru, 31. svibnja 2016. godine NOSITELJI STANARSKOG PRAVA ZAŠTIĆENI NAJMOPRIMCI ČLANOVI SAVEZA UDRUGA STANARA HRVATSKE Obitelj MARIČIĆ</p>	
<p>Leana Brajković PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA Mislím da zasticeni najmoprímci ne smíju ímati prednost pri najmu i kupnji stanova iz programa društveno poticajne stanogradnje jer desetljecima žive na grbaci države koja im još i subvencionira plaćanje rezija. Vecinom se radi o partijskim podobnicima koji su usli u stanove iz kojih su istjerani njihovi vlasnici i kojima je oteta njihova imovina. Ako je netko godinama plaćao najam stana po cijeni 10 puta nizoj od trzisne, zar nije već dosad mogao uštedjeti za kupnju vlastitog stana po povoljnijim uvjetima? Gdje je nestao novac? Na što su ga trosili dok su drugi posteno plaćali svoje stanove godinama po trzisnoj cijeni? To su većinom oni koji žive na visokoj nozi, a država bi trebala više pozornosti posvetiti onima koji godinama plaćaju stanove po trzisnim i nabijenim cijenama i ne mogu riješiti stambeno pitanje, a ne onima koji desetljecima žive privilegirano. Po čemu su oni zasticeni u odnosu na druge? Dakle, predlažem definitivno ZABRANU prednosti pri najmu i kupnji stanova iz programa društveno poticajne stanogradnje jer bi jedni konstantno bili privilegirani i zasticeni od države u odnosu na druge koji posteno plaćaju privatno podstanarstvo i ne mogu riješiti stambeno pitanje dugi niz godina. O takvima država treba voditi računa! Prošla su vremena kad je država sve plaćala. Dosla su vremena naplate računa.</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet Izmjena i dopuna Zakona o najmu stanova već na posebne propise</p>
<p>Plamenko Bavčević PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA Čak i loše upućenima u ovu problematiku, uvid u prijedlog zakona jasno govori da se Ministarstvo graditeljstva otvoreno svrstalo na stranu vlasnika. To u prvom redu sugerira da se radi o jako lobističkom pristupu, pri čemu se ni u jednoj stavci prijedloga nije u obzir uzela pravna povijest cijele priče. Kao zaštićeni najmoprímci, bili bismo sretni da je ministar Kuščević ovakav prijedlog zakona iznio zbog svoje totalne neinformiranosti i neupućenosti u ovu problematiku, jer bi onda stvar bila lako ispravljiva. Međutim, naša je bojazan da je on itekako umrežen s vlasničkim strukturama i da nas čeka velika pravna bitka za obranu svojeg položaja. U javnost je s njegove strane plasirana informacija da smo mi, zaštićeni najmoprímci, zapravo komunistički poslušnici koji su u tuđim stanovima završili zaslugama u bivšem sistemu. To je nevjerovatno opasan i uvredljiv komentar, a izgovoren je prilikom konferencije za tisak koja je upriličena upravo radi predstavljanja ovog njegovog novog prijedloga Zakona. Kako stoga protumačiti nešto tako izgovoreno, osim kao namjeru da se već u startu diskriminira jedna od zainteresiranih strana u procesu donošenja zakona. Osim toga, treba uzeti u obzir, da se među vlasnicima (čast iznimkama) nalazi jako velik broj prekupaca koji su svjesno ulazili u rizik kupujući neuseljiv stan zajedno sa nama stanarima, računajući da će jednog dana na tome dobro profitirati. I sada se cijelo ministarstvo treba urotiti da bi oni konačno mogli unovčiti svoje „investicije“. A novi prijedlog zakona im upravo to omogućuje. Ako to nije pogodovanje strani vlasnika, onda ne znam šta je... Što se tiče presude Statileo, ona nije jedina presuda koja postoji na ovu temu, ali je Ministarstvo izabralo baš nju i jedino nju, i na njoj izgradilo prijedlog zakona, navodno se bojeći da će oštete vlasnicima, koje je omogućila ova presuda, jako koštati državni proračun. O tome je vlada trebala</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet Izmjena i dopuna Zakona o najmu stanova</p>

misлити puno ranije, kada je potrošila novac od otkupa stanova koji je morao, između ostalog, biti utrošen i na rješenje problema vlasnika i zaštićenih najmoprimaca. Osim toga, presuda „Statileo“ se kao podloga za donošenje prijedloga zakona iskoristila samo u onim dijelovima koji su odgovarali onom tko je pisao zakon, jer ta presuda osim što govori da je vlasnik oštećen zato što nije mogao dobiti tržišnu vrijednost najma za svoju nekretninu, govori nadalje da vlasnik mora biti obeštećen ali NE NA ŠTETU STANARA I NJEGOVOG NEPOVREDIVOG PRAVA NA DOM I MIRNO UŽIVANJE OBITELJSKOG ŽIVOTA jer je to temeljna stečevina europskog prava i ustava. No taj dio naš zakonodavac nije uzeo u obzir. Nije ga valjda stigao do kraja pročitati ! Shvaćate li sada zašto smo uvjereni da je ovo lobistički pristup rješavanju problema ? Ni jedna pravna zakonitost nije ispoštovana, pa se čini kao da je zakon pisao netko tko za pravo i pravne stečevine nikad ni čuo nije. Država bi se pritom morala zapitati šta će se dogoditi ako mi, kao odgovor na ovaj prijedlog, odgovorimo tužbom prema državi Hrvatskoj za neustavno oduzeto stečeno stanarsko pravo na temelju kojeg nismo dobili pravo otkupa naših stanova. Ako su za sve druge nositelje stanarskog prava ta prava vrijedila 90% cijene njihovih stanova prilikom njihovog otkupa, može li država izračunati koliko bi je koštala takva naknada štete nama kojima je to pravo nasilno oduzela? I na kraju nekoliko pitanja onima koji su pisali ovaj prijedlog 1. Zašto su zaboravili da je RH usvojila i ratificirala Rezoluciju 1708. Parlamentarne skupštine Vijeća Europe od 28. siječnja 2010. godine, kojom se država poziva da prethodna stanarska prava izjednačuje s imovinskim pravom ? 2. Što je s činjenicom da je na Skupštini UN-a 30. prosinca 2010. godine usvojen apel prema Vladi RH da ispravi nepravdu načinjenu oduzimanjem prava 'zaštićenim najmoprimcima' na otkup stana te omogućiti 'zaštićenim najmoprimcima' otkup stana pod istim uvjetima koje su ostvarili svi ostali imatelji stanarskog prava prenesenog iz bivše države ? 3. što je s činjenicom da je RH usvojila i potvrdila Rezoluciju 1096. Parlamentarne skupštine Vijeća Europe od 27. lipnja 1996. godine, koja propisuje da se oduzeta imovina bivšim vlasnicima ne vraća nego ih država treba obešteti u vidu naknade ?

Ivan Mirošević, odvjetnik
PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA

UDRUGA STANARA GRADA SPLITA Split, 28. svibnja 2016.
 Riječka 6 21000 Split OIB: 66928676942 Predmet: PRIMJEDBE-PRIJEDLOZI - MIŠLJENJE u svezi otvorenog javnog savjetovanja Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja u svezi nacrtu Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o najmu stanova U otvorenom roku Udruga stanara grada Splita očituje se primjedbama, prijedlozima i mišljenjem na nacrt Prijedloga Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o najmu stanova ("Narodne novine" broj 91/1996, 48/1998 - odluka Ustavnog suda, 66/1998 - ispravak odluke Ustavnog suda i 22/2006 Zakon o prodaji stanova namijenjenih za nadstojnika stambene zgrade) izrađen od strane Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja. Na internetskim stranicama Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja u odnosu na nacrt Prijedloga Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o najmu stanova navedeno je da je cilj Prijedloga zakona - urediti na sustavan i cjelovit način pitanje zaštićenih najmoprimaca u stanovima u vlasništvu fizičkih osoba, - uskladiti odrebe Zakona o najmu stanova sa odredbama Ustava Republike Hrvatske, te - prilikom formuliranja teksta Prijedloga zakona poštuje pravni okvir koji je određen konačnom presudom Europskog suda za ljudska

Odbijen

Komentar se ne odnosi na predmet izmjena i dopuna zakona

prava u predmetu Statileo protiv Hrvatske, te drugih odgovarajućih presuda Europskog suda za ljudska prava. - - Izmjenama zakona predlaže se prestanak prava najmoprimca i zaštićenog podstanara na zaštićenu najamninu i druga prava zaštićenih najmoprimaca i zaštićenih podstanara u "privatnim" stanovima na dan stupanja na snagu Zakona, ako on ili njegov bračni drug na području Republike Hrvatske ima u vlasništvu useljiv stan ili kuću, te obveza njihova iseljenja ako to vlasnik stana zatraži. - Postupno se povećava iznos zaštićene najamnine u "privatnim" stanovima u razdoblju od 5 godina za 1,2 puta početnog iznosa svake godine nakon čega prestaje pravo na zaštićenu najamninu. Po isteku tog roka najmoprimac i najmodavac mogu sklopiti ugovor o najmu stana na neodređeno vrijeme sa slobodno ugovorenom najamninom. - Zaštićeni najmoprimci i najmodavci imat će pravo na prednost prilikom davanja u najam ili prodaje POS-ovih stanova te stanova koji su u vlasništvu jedinica lokalne odnosno područne samouprave ili Republike Hrvatske koji se daju u najam ili se prodaju putem javnog natječaja. Pravni okvir za donošenje Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o najmu stanova bili bi 1. Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske U-I-762/1996 od 31. ožujka 1998. godine, kojom odlukom je Ustavni sud RH ukinuo: a. odredbu članka 21. stavak 2. Zakona, kojom je bila propisana obveza najmodavca da u slučaju otkaza ugovora o najmu sklopljenog na neodređeno vrijeme osigura najmoprimcu drugi useljiv stan pod uvjetima koji nisu nepovoljniji za najmoprimca; b. odredbu članka 31. stavak 2. podstavak 3. prema kojoj pravo na zaštićenu najamninu nije imao zaštićeni najmoprimac koji sa članovima domaćinstva nije koristio stan dulje od 6 mjeseci prije stupanja na snagu Zakona o najmu stanova, bez suglasnosti vlasnika stana; c. odredbu članka 39. prema kojoj je najmodavac mogao dati otkaz ugovora o najmu stana zaštićenom najmoprimcu koji prima stalnu socijalnu pomoć ili koji ima više od 60 godina, samo u slučaju ako bi tom najmoprimcu jedinica lokalne samouprave odnosno Grad Zagreb osigurali drugi odgovarajući stan sa zaštićenom najamninom koju bi taj najmoprimac mogao plaćati; d. odredbu članka 40. stavak 2. prema kojoj je najmodavac u slučaju kada daje zaštićenom najmoprimcu otkaz ugovora o najmu stana iz razloga ako u taj stan namjerava useliti sam ili namjerava useliti potomke, roditelje ili osobe koje je prema posebnim propisima dužan uzdržavati, dužan tom najmoprimcu osigurati drugi odgovarajući stan koji neće biti za najmoprimca nepovoljniji od stana koji je koristio. 2. Presuda europskog suda za ljudska prava u predmetu Statileo protiv Hrvatske (Zahtjev br. 12027/10) - Europski sud za ljudska prava detaljno je analizirao domicilne pravne propise koji se odnose na nekadašnje stanarsko pravo i iz njega generirani status zaštićenih najmoprimaca te je svojom odlukom utvrdio da postojeći zakonodavni okvir, kojim je u Republici Hrvatskoj uređeno pitanje zaštićenog najma stanova nije uspostavio primjerenu ravnotežu između suprotstavljenih interesa - vlasnika stanova u kojima žive zaštićeni najmoprimci, s jedne strane i interesa države da osigura provođenje stambene politike (reformu u stambenom sektoru nakon pada socijalističkog sustava). U svojoj odluci Europski sud je zaključio da važeće zakonodavstvo Republici Hrvatskoj vlasnicima stanova nameće prekomjeran individualni teret jer su oni primorani „snositi većinu socijalnih i financijskih troškova stambenog zbrinjavanja“ zaštićenog najmoprimca pa da je tim povrijeđen članak 1. Protokola br. 1. uz Konvenciju za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda. U pravni sustav bivše SFRJ, tada FNRJ termin stanarsko pravo – tada imenovano kao „Pravo na stan“ koje je nositelju tog prava omogućavalo trajno i neograničeno korištenje

stana za stambene potrebe, uveden je Uredbom o upravljanju stambenim zgradama iz 1953. Prvi zakonski akt koji uvodi termin "stanarsko pravo" je Zakon o stambenim odnosima iz 1959. Stečeno stanarsko pravo nositelju i članovima njegovog domaćinstva davalo je pravo na trajno korištenje određenog stana. Nositelj stanarskog prava mogao je stan na kojem je imao stanarsko pravo zamijeniti za drugi stan. Do stupanja na snagu Zakona o stambenim odnosima iz 1974. (uključivo Zakon o stambenim odnosima iz 1959. i 1962. god), stanarska prava su se mogla dodjeljivati na stanovima u društvenom i u privatnom vlasništvu. Zakonom o stambenim odnosima iz 1974. godine više se nisu mogla dodjeljivati stanarska prava na stanovima u privatnom vlasništvu; no ona stečena do stupanja na snagu cit. Zakona i nadalje su postojala u punomoj opsegu kao i na tzv. društvenim stanovima. Najkraće i najjednostavnije rečeno – priznato je stečeno pravo. I Zakon o stambenim odnosima iz 1985. godine, priznaje ranije stečena prava na stanovima u privatnom vlasništvu koje se moglo prenositi i/ili mijenjati kroz zamjenu stana, pod propisanim uvjetima, s generacije na generaciju Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo iz 1991. omogućio je nositeljima stanarskog prava i, uz njihovu dozvolu, članovima njihovog domaćinstva, kupnju stanova na kojima su imali stanarsko pravo pod povoljnijim uvjetima. Svrha tog Zakona, kao što je i Ustavni sud Republike Hrvatske u nizu svojih odluka istakao, bila je i svojevrsna pretvorba stanarskog prava u pravo vlasništva (ranijih stanara). Izuzetak su bili nositelji stanarskog prava na stanovima u privatnom ili društvenom vlasništvu koji su postali društveno vlasništvo konfiskacijom (za razliku od nacionalizacije) nisu imali pravo kupnje stanova na kojima su imali to stanarsko pravo. Oni su stupanjem na snagu Zakona o najmu stanova, zajedno s onim nositeljima stanarskog prava koji nisu iskoristili pravo kupnje stanova, postali takozvani zaštićeni najmoprimci. Donošenjem Zakona o najmu stanova ("Narodne novine" broj 91/1996, 48/1998 - odluka Ustavnog suda, 66/1998 - ispravak odluke Ustavnog suda i 22/2006 - Zakon o prodaji stanova namijenjenih za nadstojnika stambene zgrade) počinje novo pravno uređenje stambenih odnosa u Republici Hrvatskoj - uređenjem pitanja korištenja stana na ugovornoj osnovi (ranije stanarskog prava se preoblikuje u najam stana). Prijelaznim i završnim odredbama tog Zakona uređeno je pitanje prestanka stanarskog prava stečenog na temelju ranije važećih zakona i ex lege pretvorba ranijeg stanarskog prava u prava i obveza najmoprimca sa zaštićenom najamninom. U tom momentu nastaje pravni jaz između bivših nositelja stanarskog prava na stanovima u privatnom vlasništvu i nositelja stanarskog prava na stanovima u društvenom vlasništvu – jedni dobijaju pravo na otkup stana a drugi "pravo" na najam stana, iako je istovjetna pravna priroda stečenog "prava na stan" odnosno "stanarskog prava". Uvažavajući činjenicu da je povreda Konvencije o zaštiti ljudskih prava i temeljnih sloboda u predmetu Statileo uzrokovana sadržajem domaćeg zakonodavstva koje nije u skladu sa Konvencijom, Republika Hrvatska mora u procesu izvršenja presude Statileo protiv Hrvatske, sukladno odredbi članka 46. stavka 1. Konvencije, poduzeti konkretne zakonodavne mjere kojima će riješiti probleme nastale nametanjem prekomjernog tereta vlasnicima stanova u kojima žive zaštićeni najmoprimci i kojima će se spriječiti mogućnost daljnjih istovjetnih povreda Konvencije u domaćem pravnom sustavu. Konačnošću spomenute presude započeo je postupak njenog izvršenja koji nadzire Odbor ministara Vijeća Europe, a koji je izvršenje predmetne presude stavio pod svoj „pojačani nadzor“. Prema

dostupnim podacima nepostojanje napretka u izvršenju predmetne presude Odbor ministara Vijeća Europe razmatrat će na sastanku dana 7., 8. i 9. lipnja 2016. godine . Radi ispunjavanja obveza koje proizlaze iz naprijed navedene odluke Europskog suda očigledno je potrebno mijenjati postojeći Zakon o najmu stanova imajući u vidu naprijed navedeno pravno stajalište. No, pri tome se, u odnosu na nacrt prijedloga Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o najmu stanova propušta regulirati i "balansirati" i druga nepravilnost, koja će notorno biti produbljena predloženim izmjenama Zakona o kojima se uopće nije vodilo računa kod izrade predloženih izmjena. Stoga se ovim želi skrenuti pozornost na pitanje - stečenih prava kako ranijih nositelja stanarskog prava posljedično najmoprimaca sa zaštićenom najamninom, - povrede prava na dom, imajući u prvom planu sadržaj pravnog standarda "pravo na dom" prema postojećoj praksi Europskog suda za ljudska prava, - "prebacivanje" obveze države prema vlasnicima stanova na određenu grupaciju bivših nositelja stanarskog prava sada najmoprimce sa zaštićenom najamninom U presudi Europskog suda za ljudska prava u odnosu na koju se predloženo izmjene i dopune Zakona o najmu stanova referiraju navedeno je i slijedeće, citiram: "156. Uzimajući u obzir opći interes kojem se težilo kod miješanja u podnositeljeva vlasnička prava u ovom predmetu (vidi stavak 122. ove presude), Sud nadalje ponavlja da su kod donošenja pravnih propisa koji reguliraju stanovanje, države članice Konvencije ovlaštene sniziti najamninu do razine ispod tržišne vrijednosti, jer zakonodavna vlast može razumno odlučiti u okviru pitanja politike, da je naplata tržišne najamnine neprihvatljiva sa stajališta socijalne pravde (vidi ranije citirani predmet Mellacher i drugi, § 56.). Stoga takve mjere, osmišljene u cilju postizanja veće socijalne pravde, mogu tražiti naknadu nižu od pune tržišne cijene (vidi, npr. ranije citirani predmet Edwards (pravična naknada), § 20)" Dakle, jasno proilazi da je upravo država ta koja bi morala preuzeti teret ravnoteže između vlasnika stanova i najmoprimaca u cilju socijalne pravde što se predloženim izmjenama nepostiže, već se "teret" socijalne pravde prebacuje na uštrb pojedinca, dosadašnjeg najmoprimca. Radi sveg naprijed navedenog, ovim izražavam suglasnost s primjedbama kolegice Doris Košta i to u odnosu na zaključne primjedbe da je nužno kod eventualnih izmjena Zakona o najmu stanova voditi računa o • izjednačavanju status svih nositelja ranijeg stanarskih prava za sve stanare koji su taj status stekli do 26.12.1974., • činjenici kako je oduzimanje stečenog prava stanarskog prava kao kvazinasljednog i imovinskog osobnog prava dijelu građana Republike Hrvatske iz 1996. godine protivno Ustavu Republike Hrvatske ali i pravnoj stečevini Europskog pravnog poretka; • Odluci USRH br. U-I-673/1996 iz 1999. godine koja izrijekom navodi kako su, temeljem zakona i pravnih akata donesenih za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, prijašnji vlasnici izgubili vlasništvo, odnosno druga imovinska prava, pa ta prava - jer više ne postoje – ne mogu biti povrijeđena; • činjenici da je RH usvojila i potvrdila Rezoluciju 1096. Parlamentarne skupštine Vijeća Europe od 27. lipnja 1996. godine, koja propisuje da se oduzeta imovina bivšim vlasnicima ne vraća nego ih država treba obešteti u vidu naknade; • činjenici da je RH usvojila i ratificirala Rezoluciju 1708. Parlamentarne skupštine Vijeća Europe od 28. siječnja 2010. godine, kojom se država poziva da prethodna stanarska prava izjednačuje s imovinskim pravom; • činjenici da je 2010. godine u Ustav RH uključen i zaključak iz Konvencije o temeljnim ljudskim pravima i slobodama koja uključuju pravo na dom, njegovu nepovredivost kao i mirno uživanje obiteljskog života i imovine; • činjenici da je na Skupštini UN-a 30.

<p>prosina 2010. godine usvojen apel prema Vladi RH da ispravi nepravdu načinjenu oduzimanjem prava "zaštićenim najmoprimcima" na otkup stana te omogući "zaštićenim najmoprimcima" otkup stana pod istim uvjetima koje su ostvarili svi ostali imatelji stanarskog prava prenesenog iz bivše države. • presude Europskog suda za ljudska prava u Strasbourgu Lemo i dr. protiv RH br. 3925/10 od 10.07.2014., Statileo protiv RH od 10.07.2014. Spreman sam, u ime Udruge stanara dostaviti Prijedlog izmjena Zakona uz svu pravno relevantnu dokumentacijom kojom se čini osnovanim naprijed ukazene prigovore glede zanemarivanja socijalne pravde i time istodobno osnovanim eventualno budućim zahtjevima za pravičnom naknadom od strane bivših nositelja stanarskog prava na privatnim stanovima odnosno najmoprimcima sa zaštićenom najamninom. Ivan Mirošević, odvjetnik</p>	
<p>Vesna Čulinović-Weygand PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 1. mr.sc. Vesna Čulinović-Weygand, iz Zagreba, Breščenskoga 5 Poštovani Ministre Kuščević, prijedlogom Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o najmu stanova Vaše ministarstvo bacilo je kost građanima i otišlo oprati ruke, iako i danas svakodnevno u proračun Republike Hrvatske pristižu sredstva od otkupa stanova temeljem Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo pa Republika Hrvatska i nadalje prikuplja i raspolaže sredstvima kojima može riješiti probleme i vlasnika stanova u kojima stanuju zaštićeni najmoprimci i probleme zaštićenih namoprimaca, a predloženim izmjenama Zakona o najmu stanova, vidimo, nitko nije zadovoljan, a svima su povrijeđena i temeljna ljudska prava. Vlasnici stanova koji imaju "teret" zaštićenih najmoprimaca u svojim stanovima opravdano prigovaraju zaštititi prava vlasništva, ali danas zaštićenim najmoprimcima se predloženim izmjenama Zakona o najmu stanova ukida pravo na dom, a diskriminirani su u odnosu na sve druge nositelje stanarskog prava koji su imali sreću ili mogućnost otkupom postati vlasnici stanova na kojima su imali stanarsko pravo, a koje stanarsko pravo je bilo jednako za sve građane Republike Hrvatske. Presude i Odluke najviših sudskih tijela Republike Hrvatske razlikuju se po pitanju je li stanarsko pravo imovinsko pravo tako da imamo odluke po kojima stanarsko pravo je i po kojima stanarsko pravo nije imovinsko pravo. Poštovani Ministre, iz članka 19. Zakona o ustrojstvu i djelokrugu ministarstava i drugih središnjih tijela državne uprave (NN 150/11, 22/12, 39/13, 125/13, 148/13) ne proizlazi nadležnost Vašeg Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja za donošenje prijedloga izmjena navedenog Zakona o najmu stanova pa čudi kako je navedeno Ministarstvo predlagatelj navedenih izmjena Zakona o najmu stanova, ali zato ne čudi nepoznavanje povrede temeljnih ljudskih prava, jer Minstarstvu graditeljstva i prostornog uređenja nije primarna nadležnost zaštita temeljnih ljudskih prava koja su propisana našim Ustavom i brojnim međunarodnim aktima. Slijedom navedenog, poštovani Ministre, znate li Vi genezu stanarskog prava i genezu stanova u kojima su se našli zaštićeni najmoprimci koji predloženim izmjenama Zakona o najmu stanova postaju građani bez prava na dom, prava na obitelj i diskriminirani? Vlasnici navedenih stanova u kojimu stanuju, nekada stanari, danas zaštićeni najmoprimci, a sutra potpuno obespravljeni građani, pozivaju se na otetu imovinu i traže zaštitu svojih prava temeljem Presude ESLJUP-a, ali je li bilo potrebno samo zbog presude Statileo c/a Hrvatska u kojoj je presuđeno da je Republika Hrvatska obvezna naknaditi materijalnu štetu u iznosu od 8.200 Eura, što se čini 82 EUR za svaki mjesec u kojem je trajala</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet izmjena i dopuna zakona</p>

povreda prava vlasnika stana, najmoprimce dovesti u diskriminirani položaj u odnosu na sve prijašnje stanare, a i u odnosu na druge najmoprimce temeljem pozitivnih propisa Republike Hrvatske? Zaštićeni najmoprimci nisu oteli ničiju imovinu, oni su zakonito imali stečeno stanarsko pravo, od 1997. godine zaštićeni najam, koji se sada ukida. Zaštićeni najmoprimci mogu se nalaziti samo u stanovima: 1. koji su nekada bili konfiscirani pa su temeljem Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine (od 1997. godine) takvi stanovi vraćani u vlasništvo bivšim vlasnicima, odnosno njihovim nasljednicima. Međutim, i stanove koji su konfiscirani prijašnjim vlasnicima moglo se otkupiti temeljem Zakona o zabrani raspolaganja., ali u vrlo kratkom roku od nekoliko mjeseci, te i tu vrijedi na želost uzrečica tko je "stigao", stigao je. Tako sada u istoj zgradi imamo vlasnike stanova prijašnje stanare i zaštićene najmoprimce koji nisu "stigli" otkupiti stanove. U zgradi u kojoj žive nekadašnji stanari, danas zaštićeni najmoprimci, od strane iste ove države, kada su htjeli otkupiti stanove 1992. godine je odgovoreno da isti ne mogu otkupiti stanove jer se ne radi o konfisciranim stanovima, već o nacionaliziranim stanovima, a kada su se nacionalizirani stanovi mogli otkupiti, tada već zaštićeni najmoprimci dobili su odgovor da zbog konfiskacije ne mogu otkupiti stanove do okončanja postupka naknade oduzete imovine. Dakle, i sa pozicije prijašnjih vlasnika konfisciranih stanova i prijašnji vlasnici su diskriminirani jer je ovislo o tome je li za stan u konfisciranoj zgradi dovoljno brzo sklopljen ugovor o prodaji stana ili nije. Za prodane stanove prijašnji vlasnici odnosno njihovi nasljednici (ne nužno i potomci jer ako je prijašnji vlasnik podnio zahtjev tada je to potraživanje prema državi pa je time moguće takovo potraživanje ustupiti i trećim osobama) dobili su naknadu. Naknadu su dobili i za konfiscirane stanove koji su "omaškom" prodani. Općinsko državno odvjetništvo je na svaki takav Ugovor o prodaji stana dalo svoje pozitivno mišljenje. Neki prijašnji vlasnici oduzete imovine su tijekom postupka naknade sudskim putem utvrđivali ništavost, sada ništavnost, Ugovora o prodaji stana pa su se takvi ugovori proglašavani ništavnim, a stanari su dobili status zaštićenih najmoprimaca u navedenim stanovima, iako su i sami bili neko vrijeme vlasnici navedenih stanova. Je li ih država zaštitila? Nije. Za napomenuti je da postupak utvrđivanja ništavnosti ugovora nije vremenski ograničen Zakonom o obveznim odnosima. 2. Druga kategorija zaštićenih najmoprimaca se nalazi u stanovima koji su bili u vlasništvu fizičkih osoba, a na kojima su stanari imali status zaštićenih (pod)stanara, danas zaštićenih najmoprimaca i koji nisu mogli biti predmet prodaje temeljem Zakona o prodaji stanova i Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine. Takvo stanarsko pravo se moglo stjecati samo do donošenja Zakona 1985. godine. Takvi stanovi, sa zaštićenim podstanarima, su bili u pravnom prometu cijelo vrijeme, a općepoznato je da su se isti kupovali kao neuseljivi stanovi po znatno nižim cijenama nego drugi stanovi. Međutim vlasnicima takvih stanova nije se onemogućavalo da dobiju stanarsko pravo na nekom drugom stanu jer se smatralo da isti nemaju riješeno stambeno pitanje. 3. Treća kategorija zaštićenih najmoprimaca nalazi se u stanovima za koje još uvijek traje postupak naknade oduzete imovine, dakle stanara koji još uvijek nisu riješili svoj status. 2. Poštovani Ministre, razvidno je da je najvećem dijelu prijašnjih vlasnika, kojima su stanovi bili oduzimani nacionalizacijom, bilo onemogućeno dobiti povrat nacionaliziranih stanova, već samo pravo na naknadu za otkupljene stanove. Jesu li vlasnici takvih stanova bili diskriminirani u odnosu na bitno manji broj vlasnika kojima su stanovi bili oduzimani

<p>konfiskacijom? Notorno je kako su bili diskriminirani, a prijedlogom navedenog Zakona o najmu stanova, kojima se u odnosu na njih pogoduje samo prijašnjim vlasnicima konfisciranih stanova i vlasnicima stanova sa zaštićenim podstanarima i dalje diskriminirani, kao što su diskriminirani i prijašnji stanari u konfisciranim stanovima i zaštićeni podstanari. Što će se desiti, zbog toga što svi stanari temeljem pozitivnih propisa RH nisu bili u mogućnosti otkupiti stanove na kojima su imali stanarsko pravo, već samo u stanovima koji su nacionalizirani, pa prijašnji vlasnici nacionaliziranih stanova, jer se pogoduje vlasnicima u konfisciranim stanovima, podignu tužbe za diskriminaciju zbog pogodovanja vlasnicima prijašnjih konfisciranih stanova koja diskriminacija se dalje samo produbljuje ovakvim prijedlogom Zakona o najmu stanova? 3. Poštovani Ministre, iz sredstava koji temeljem otkupa stanova svih kategorija (jer je ovdje bili najviše riječi o stanovima koji su u društveno vlasništvo, sada vlasništvo Republike Hrvatske, prešli temeljem nacionalizacije i konfiskacije) pristižu u proračun Republike Hrvatske moguće je naknaditi povredu prava u svezi visine zaštićenne najamnine vlasnicima stanova, bez da se ukinu prava prijašnjim stanarima odnosno zaštićenim najmoprimcima. Također, radi se "samo" o nekoliko tisuća ljudi pa niti naknada do razlike tržišne vrijednosti predmetnih stanova nije basnoslovan iznos za ovu državu, a u cilju i zaštite diskriminiranih najmoprimaca, koji su temeljem propisa Republike Hrvatske dovedeni u takav položaj, a ne zato jer su nešto oteli ili protupravno napravili ili se nasilno uselili. 4. Poštovani Ministre, i na kraju navodimo da u stanu koji je nama prijašnjim nositeljima stanarskog prava, sada zaštićenim najmoprimcima, onemogućeno da u tom jedinom domu živimo sa članovima obitelji, jer u stanu ne mogu živjeti naša braća, sestre, pastorki, djeca kod udomitelja, djeca kada postanu punoljetna, drugi muž ili žena, izvanbračni partneri, istospolni partneri i drugi diskriminirani, jer prema prijedlogu izmjene Zakona o najmu stana u budući ugovor se unose samo bračni drugovi koji u tom trenutku zajednički žive u tom stanu, a budući ostali ne moraju nužno biti održavani, sukladno ostalim odredbama Zakona o najmu stanova, najmoprimcima prijeti otkaz i iseljenje cijele obitelji. Isto tako, niti obavljanje nikakve poslovne aktivnosti, pod čime mislimo na obavljanje tihe poslovne aktivnosti putem kompjutera, za što je potreban samo kompjuter, nije moguće ostvarivati "zaštićenim" namoprimcima u stanovima, prema predloženim izmjenama Zakona o najmu stanova, dok su svi drugi najmoprimci ovlaštteni takvu mogućnost dogovoriti i ugovoriti sa najmodavcima. Slijedom svega navedenog, poštovani Ministre, povucite Prijedlog zakona o Izmjenama i dopunama Zakona o najmu stanova kako ne bi povrijedili temeljna ljudska prava već diskriminiranih i obespravljenih stanara, a prisilno dovedenih u status zaštićenih najmoprimaca. S poštovanjem, in spae, stanari u zgradi u Zagrebu, Brešćenskoga 5</p>	
<p>Ljerka Mihun PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 1. Poštovani, povodom novog prijedloga Zakona o najmu stanova htjela bih vam, u svrhu što objektivnijeg rješenja, ponuditi na uvid i moj slučaj u kojem bi se, po novom zakonu, učinila meni i mojoj obitelji velika nepravda. Naime, moj je otac 1945. godine dobio stanarsko pravo na stan koji je bio u kući koju je izgradila neka obitelj još prije rata. Napominjem da je stanarsko pravo dobio kada je kuća bila u vlasništvu države, a ne u privatnom. Nakon toga se događa nešto zaista neshvatljivo. Država jednom čovjeku oduzima zemlju, posjed ili nešto slično, a u zamjenu mu daje u vlasništvo</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet izmjena i dopuna zakona</p>

pola kuće u kojoj moj otac ima stanarsko pravo u jednom stanu već desetak godina. A da stvar bude još čudnija, čovjek ne može useliti u taj prostor jer su u njemu stanari sa stanarskim pravom. Dakle, država je dala u vlasništvo nešto čovjeku koji nikada do tada nije imao veze sa predmetnom nekretninom, niti ju je gradio, niti je ikada prije bio vlasnik ni djelića iste, niti je ikada u njoj stanovao i jednu minutu. On tada prodaje dijelove svoga vlasništva, najprije dio jednoj tvornici, a onda drugi dio jednoj privatnoj osobi. U međuvremenu moj je otac umro pa sam ja postala nositeljica stanarskog prava. Isto tako, umro je i čovjek kome je dio nekretnine dodijeljen u vlasništvo pa ga je naslijedio sin. Dolaskom samostalne Hrvatske i zakona o najmu on sada pokušava iseliti mene i moju obitelj iz stana u kojem živim 70 godina. Naravno, sve završava na sudu i nakon višegodišnjeg sudovanja utvrđeno je da gospodin nasljednik vlasnika ima udio od 3/8 u stanu u kojem živim. Ostalih 5/8 je vlasništvo Republike Hrvatske. Sada ja pitam zašto država svoj dio ne bi meni prodala, po uvjetima po kojima je prodavala državne stanove devedesetih godina, a ja se sa vlasnikom 3/8 stana dogovaram o daljnjem statusu. Mada mislim da bi zakonski bilo pošteno da se država dogovara sa vlasnikom i da ga obešteti novčano i na taj način ispravi nepravdu koju je učinila bivša država, a meni po spomenutim uvjetima proda cijeli stan. Nadam se da će se ovakvi slučajevi uzeti u obzir pri donošenju konačnih izmjena Zakona o najmu stanova jer je to jedino pravedno rješenje. Uz srdačan pozdrav, Ljerka Mihun Zagreb Jandrićeva 26.

Andrej Napica

PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 1.

UDRUGA STANARA GRADA DUBROVNIKA DUBROVNIK 20000 Dubrovnik, Istarska 4 U Dubrovniku, 30. svibnja 2016.g.
 MINISTARSTVO GRADITELJSTVA I PROSTORNOG UREĐENJA REPUBLIKE HRVATSKE Z A G R E B Predmet: očitovanje Udruge u svezi Prijedloga Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o najmu stanova U ostavljenom roku Udruga stanara grada Dubrovnika daje svoje očitovanje na Prijedlog Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o najmu stanova: • O UDRUZI: Udruga stanara Grada Dubrovnika djeluje na području grada Dubrovnika i okuplja cca. 200 obitelji zaštićenih najmoprimaca. Udruga već niz godina zagovara rješenje stambenih potreba zaštićenih najmoprimaca na način da se stanovi u kojima sada žive vrate vlasnicima, a da se stanarima osiguraju drugi, zamjenski stanovi odgovarajuće površine na kojima će stanari imati pravo otkupa prema pravilima Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo (NN 27/91), sve da bi se u konačnici izjednačili sa pravima koja su ostvarili stanari u društvenim stanovima tijekom početka devedesetih. O ovim našim prijedlozima obavještavali smo Ministarstvo više puta, poštom ili putem e-savjetovanja. Članovi naše Udruge, današnji "zaštićeni najmoprimci" su svoj status "stanara" ostvarili u bivšoj državi legalnim putem, bez činjenja bilo kakvih nezakonitih radnji. Obitelji jednog dijela stanara žive u tim stanovima kao najmoprimci čak i iz vremena od prije Drugog svjetskog rata, a neki su do „sretnog“ statusa zaštićenog najmoprimca stigli zamjenom svog "bivšeg društvenog" za neki drugi "bivši društveni" stan. Sve te stanove stanari su tijekom više od četiri decenije o svom trošku opremali, uvodili struju ili vodu, preuređivali, dograđivali i održavali. Ni danas vlasnici stanova ne ulažu novac u konstrukciono održavanje tih stanova pravdajući to niskim najamninama, pa najmoprimci i dalje te popravke sami financiraju. Prema našim podacima, u Dubrovniku manje od 2 % vlasnika ulaže vlastiti novac u konstrukciono održavanje prepuštajući brigu o stanovima onima koji „ionako

Odbijen

Komentar se ne odnosi na predmet izmjena i dopuna zakona već na posebne propise

plaćaju malu najamninu“. • O ZAKONIMA: Zakonom o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo (NN 27/91) Republika Hrvatska je omogućila otkup „stanova u društvenom vlasništvu“ svim nositeljima stanarskog prava, osim stanarima u konfisciranim stanovima, a konfiscirane stanove je vratila u vlasništvo bivšim vlasnicima. Naravno, pitamo se zašto je tim zakonom omogućen otkup i društvenih i nacionaliziranih stanova, odnosno zašto i nacionalizirani stanovi nisu vraćeni njihovim bivšim vlasnicima kao što je to učinjeno sa konfisciranim stanovima. Zakonom iz 1991. i 1995. godine predviđeno je da se dio novca koji se ostvari prodajom društvenih stanova mora upotrijebiti, između ostaloga, za rješavanje stambenih potreba zaštićenih najmoprimaca. Nažalost, u Dubrovniku do sada nije za ovu namjenu utrošena niti jedna lipa, o čemu smo to Ministarstvo već ranije izvijestili pismenim putem. Koliko nam je poznato, veći dio sredstava je utrošen na gradnju stanova za socijalne slučajeve, odnosno stanove POS-a, pri čemu status „zaštićenog najmoprimca“ nije ni na koji način bio spomenut u pravilima natječaja. Koliko nam je poznato, slično je i u ostatku Hrvatske. Konačno, želimo naglasiti da postoje i pravomoćne presude Ustavnog suda RH i Suda za zaštitu ljudskih prava iz Strasbourga, a sve u svezi obveze postupanja sa stečenim pravima građana kojih se mora pridržavati Republika Hrvatska. Još iz doba donošenja Zakona o prodaji stanova pitamo se jeli moguće da smo baš mi, stanari iz tog dijela stambenog fonda bivše države i SR Hrvatske, građani nove – Republike Hrvatske čija stečena prava treba ukinuti. Nažalost, nakon 25 godina dobili smo i potvrdu ministra koji nas ili naše roditelje naziva političkim podobnicima i poslušnicima komunističke vlasti. Ali, što ćemo sa članovima njegove stranke koji su zaštićeni stanari? Ili je možda bolje da se svi nekako „uguramo“ među povratnike kojima je RH vratila ili obnovila stanove i kuće? Još nešto, u tim stanovima danas ne žive samo Hrvatski branitelji koji su do statusa zaštićenog najmoprimca došli putem posebnih propisa nego i Hrvatski branitelji koji su možda potomci „političkih podobnika i poslušnika“, kako ih je nedavno nazvao ministar. • O PRIJEDLOGU ZAKONA: Prijedlog Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o najmu stanova, kako predlaže Ministarstvo zasniva se na ideji da su zaštićeni najmoprimci dalje u tekstu: (stanari) ustvari ti koji su doveli do situacije u kojoj jesmo a ta je da su vlasnici izvan posjeda svojih stanova, a EU eto pritišće RH da taj problem riješi, pa prema tome, zaštićene najmoprimce treba izbaciti vani. Samo, pitamo se zna li EU da se presuda Suda za zaštitu ljudskih prava iz Strasbourga zasniva na njihovom proučavanju pravne regulative RH koja se ne provodi budući da vlasnici stanova ne mogu ili ne žele plaćati održavanje tih nekretnina. Vrlo jednostavno rješenje problema, čudno kako se nitko ranije nije dosjetio da je to tako lako riješiti. Država ima jedan problem manje prema EU i prema vlasnicima, vlasnici uzimaju nazad svoje stanove i završena priča. A stanari? Što je s njima? Znaju li u Ministarstvu da su 80% socijalni slučajevi? Znaju li da ih je 80% umirovljenika ili socijalno ugroženih osoba? Odakle njima 2.000,00 ili više kuna za stanarinu u Dubrovniku. Odakle im novci za POS stan i to po pravilima za prodaju tih stanova koji nemaju niti znaju za kategoriju „zaštićenih najmoprimaca“? Ako plate stanarinu neće imati za hranu i režije. Dakle neće moći plaćati stanarinu jer za pretpostaviti je da će ljudi između punog želuca i plaćanja stana birati ovo prvo. I onda kreću prisilna iseljanja. Ne jedno, dva, nego tisuće. Tisuće potresnih scena, starci se izbacuju iz svojih domova nakon što su ih pola stoljeća koristili na zakonit način. Bravo, Ministarstvo. Sad se pitamo; da li je to socijalna država kakvom Ustav proklamira RH?

<p>Da li se stečena prava tako lako oduzimaju onim najslabijim i najranjivijim u društvu? Konačno, mislite li da ste dovoljno „zamazali oči“ onim braniteljima i socijalnim slučajevima kojima ste obećali plaćati razliku do tržišne najamnine tijekom narednih pet godina? A što će biti s njima poslije toga?? Predlažemo stoga da se odustane od ovakvog prijedloga Zakona te da zaštićena najamnina, do pravednog rješenja, ostaje ovakva kakva jest. Rješenje stambenih potreba stanara vidimo jedino i isključivo na način da se stanovi u kojima sada žive vrata vlasnicima a da se stanarima osiguraju drugi, zamjenski stanovi odgovarajuće površine na kojima će stanari imati pravo otkupa prema pravilima Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo (NN 27/91). Obavezno u Nacrt takvog zakona unijeti odredbu da se zamjenski stanovi koji će zaštićenim najmoprimcima dodijeljivati iz fonda kojima raspolažu RH ili JLS mogu otkupiti po uvjetima Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, time da se otkupna cijena iz razdoblja 93-96 god. poveća u istom postotku koliko su povećane i prosječne plaće državnih službenika i namještenika iz tog razdoblja do danas. • ZAKLJUČAK: Rješavanje jednog ozbiljnog društvenog problema ovim Prijedlogom prebacuje se na leđa najslabijih, tj. zaštićenih najmoprimaca. Vlasnici ovim Nacrtom dobivaju stanove nazad u posjed ili ekonomske stanarine. To pozdravljamo ali ne na način da se stanare potpuno obespravi i izbaci na ulice. Jer to se ovim Prijedlogom zakona čini. A ponavljamo, to su pretežito umirovljenici i socijalni slučajevi. O tome Ministarstvo ili ne zna (a trebalo bi znati) ili gospodu za to nije briga. Upozoravamo ponovno Vladu RH da će, ukoliko ovaj Prijedlog stupi na snagu kao zakon, Hrvatska u kratkom roku imati najmanje 1.500 prisilnih iseljenja siromašnih starih ljudi. Da li to Vlada želi? Mi ovdje javno upozoravamo na posljedice.” Just for the record”, kako bi rekao naš premijer. A za one u Ministarstvu prijevod: “neka se zna da smo vas upozorili”. Ako se Zakon ipak donese kako je predloženo značit će da je Vlada namjerno išla na izazivanje takvih posljedica. Sa poštovanjem, Za Udrugu stanara Grada Dubrovnika Andrej Napica, Predsjednik</p>	
<p>NEVENKA BEČIĆ PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 1. Danom stupanja na snagu Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o najmu stanova treba ukinuti zaštićenu najamninu koju plaćaju zaštićeni najmoprimci vlasnicima privatnih stanova, te uvesti tržišnu najamninu što podrazumijeva najamninu koja se može postići na slobodnom tržištu. Vlasnicima treba omogućiti uživanje njihova vlasništva, dok zaštićenim najmoprimcima država treba osigurati zamjenske stanove koji su u vlasništvu lokalne samouprave ili države.</p>	<p>Primljeno na znanje Primljeno na znanje</p>
<p>NEVENKA BEČIĆ PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 1. Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o najmu stanova potrebno je donijeti po hitnom postupku iz razloga što se odredbama postojećeg Zakona u kontinuitetu krše odredbe čl. 48. i čl. 50. Ustava RH, kao i čl. 1. Protokola 1. uz Konvenciju za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda. Podsjećam vas da se u kontinuitetu krše vlasnička prava vlasnika privatnih stanova, u koje su protiv njihove volje useljeni stanari - zaštićeni najmoprimci. Predloženi Prijedlog Zakona je neodrživ jer nije zasnovan na načelu pravičnosti i jednakosti pred Zakonom, a uz to sadrži i protuustavne elemente. Povreda načela jednakosti je, između ostalog, evidentna i u predloženom članku 40. st.2. koji glasi "u slučaju iz st. 1.</p>	<p>Primljeno na znanje Primljeno na znanje</p>

podstavka 1. ovoga članka najmodavac može otkazati ugovor o najmu stana sklopljen na neodređeno vrijeme samo u slučaju ako je najmoprimcu osigurao drugi odgovarajući stan s pravima i obvezama zaštićenog najmoprimca" obavezno treba dodati "OSIM AKO NEMA RIJEŠENO STAMBENO PITANJE ZATO JER JE PRODAO, DAROVAO ILI IZNAJMIO SVOJ STAN".

Obrazloženje: Ustavni sud je ukinuo čl. 21. st.2. i čl. 40. st.2. Zakona o najmu stanova uz obrazloženje da su kriteriji za osiguranje drugog useljivog stana preteški za vlasnika, te da ih treba uskladiti s kriterijima za osiguranje drugog stana kada takvu obvezu ima jedinica lokalne samouprave, odnosno grad Zagreb. Naime, u Prijedlogu izmjena i dopuna Zakona st.3. mijenja se i glasi:" U slučaju iz st.1. podstavka 2. ovoga članka jedinice lokalne samouprave, odnosno grad Zagreb, dužni su najmoprimcu osigurati drugi odgovarajući stan s pravima i obvezama zaštićenog najmoprimca, OSIM AKO NEMA RIJEŠENO STAMBENO PITANJE ZATO JER JE PRODAO, DAROVAO ILI IZNAJMIO SVOJ STAN.

Zaključak: Treba primijeniti ustavno načelo jednakosti svih pred Zakonom tj. treba izjednačiti kriterije za osiguranje drugog stana kada takvu obvezu (nametnutu) ima vlasnik najmodavac ili jedinica lokalne samouprave. NEPRIHVATLJIVO JE DA VLASNIK STANA MORA OSIGURATI DRUGI STAN ZAŠTIĆENOM NAJMOPRIMCU, JER su u njihove stanove, protiv njihove volje, nasilnim putem useljeni stanari - zaštićeni najmoprimci odlukom ondašnje državne vlasti. Ta ista državna vlast koja je nasilnim putem uselila stanare u privatne stanove na isti način ih treba i iseliti i vratiti vlasnicima posjed njihova vlasništva slobodno od osoba i stvari, a zaštićenim najmoprimcima treba dodijeliti odgovarajuće zamjenske stanove u vlasništvu lokalne samouprave ili u vlasništvu RH s mogućnošću otkupa. Radi pravičnog rješavanja pravne pozicije vlasnika privatnih stanova u kojima žive zaštićeni najmoprimci potrebno je da im se što prije preda njihovo vlasništvo slobodno od osoba i stvari, a dotle da im se plaća tržišna najamnina. Radi pravičnog rješavanja pravne pozicije zaštićenih najmoprimaca koji stanuju u stanovima privatnih vlasnika potrebno je putem OIB-a u zemljišnoknjižnim odjelima općinskih sudova i u Poreznoj upravi utvrditi koju imovinu posjeduje nositelj statusa zaštićenog najmoprimac i članovi njegove obitelji koji također koriste status zaštićenog najmoprimca. One koji imaju imovinu ili su je imali pa su je prodali ili darovali, odnosno otuđili treba iseliti iz privatnih stanova i preseliti ih u njihovo vlasništvo, a stanove slobodne od osoba i stvari treba predati privatnim vlasnicima. Dok taj postupak traje vlasnici trebaju primati tržišnu najaminu. Zaštićene najmoprimce za koje se utvrdi da nemaju, niti su imali u svom vlasništvu kuće, stanove, poslovne prostore itd. treba preseliti u odgovarajuće zamjenske stanove u vlasništvu lokalne samouprave ili RH. Za rješavanje pravne pozicije zaštićenih najmoprimaca potrebna financijska sredstva su osigurana iz kontinuiranog priljeva sredstava koji pritiču od otkupa društvenih stanova na kojima je postojalo stanarsko pravo. Država godišnje uprihoduje oko 9.400.000,00 eura od prodaje društvenih i vojnih stanova. Lokalna samouprave raspolažu sa 13.185 stanova, a zaštićenih najmoprimaca u privatnim stanovima ima oko 3000. Također i u čl.5.st.1. koji glasi:" danom stupanja na snagu ovoga Zakona prestaje pravo najmoprimca i zaštićenog podstanara na zaštićenu najaminu i druga prava zaštićenih najmoprimaca i zaštićenih podstanara, ako on ili njegov bračni drug na dan stupanja na snagu ovoga Zakona na području RH ima u vlasništvu useljiv stan ili kuću", treba dodati "OSIM AKO NEMA RIJEŠENO STAMBENO PITANJE ZATO JER JE PRODAO, DAROVAO ILI IZNAJMIO SVOJ STAN". Neustavan je i predloženi čl. 6. Zakona

<p>kojim se najamnina povećava za 1,2 puta njezina početnog iznosa počevši od 01.01.2017.g. do 31.12.2021.g. Dakle, 2017.g. najamnina će iznositi 3,24 kune umjesto sadašnjih 2,70 kuna po m2, itd. Država najam Pos-ovih stanova naplaćuje od 21 do 25 kuna po m2. (Pravilnik o najmu nekretnina iz programa Pos-a). Obrazloženje: U presudi Statileo Europski sud je utvrdio da je zaštićena najamnina dvadeset i pet puta manja od tržišne najamnine. Stambeno zbrinjavanje potrebitih treba ostvariti kroz sustav socijalne skrbi dok najamnina mora biti tržišna i to od dana stupanja Zakona na snagu. Zaključak: i ovim prijedlogom se narušava načelo jednakosti pred Zakonom (država Pos-ove stanove iznajmljuje 25 kuna po m2 a privatnim vlasnicima uzurpiranih stanova dozvoljava povišicu s 2,70 kuna na 3,24 kune po m2.), a istovremeno predloženim Zakonom vrši se i povreda članka 50. Ustava RH koji propisuje da je ograničavanje vlasništva moguće jedino uz naknadu tržišne vrijednosti. Treba izjednačiti kriterije visine najamnine sa onima kada je najmodavac država. To znači da bi najamnina od 01. siječnja 2017.g. trebala biti 25 kuna po m2, ovisno o lokaciji, a razliku do TRŽIŠNE NAJAMNINE vlasnicima treba plaćati država i to sve do trenutka dokle to ne bude išlo na teret zaštićenih najmoprimaca tj. do 2022.godine. U prijedlogu Zakona evidentna su i kršenja čl. 48. i čl. 50. Ustava kao i čl. 1. Protokola 1. Konvencije o zaštiti ljudskih prava. Čl. 1. Protokola 1. uz Konvenciju o zaštiti ljudskih prava propisuje "SVATKO IMA PRAVO NA MIRNO UŽIVANJE VLASNIŠTVA". REPUBLIKA HRVATSKA OVAKVIM PRIJEDLOGOM IZMJENA I DOPUNA ZAKONA O NAJMU STANOVA NAJAVLJUJE I DALJNJE KRŠENJE VLASNIČKIH PRAVA JEDNOG DIJELA SVOJIH GRAĐANA TE DOPRINOSI DALJNJEM RUŠENJU DIGNITETA, UGLEDA I REJTINGA LIJEPE NAŠE DOMOVINE PRED MEĐUNARODNIM INSTITUCIJAMA. NAŽALOST, PRED VLASNICIMA SU DALJNJE PRAVNE BITKE KOJE ĆE SIGURNO DOBITI ALI NE PRED DOMAĆIM NEGO PRED EUROPSKIM SUDOVIMA. Ovakav tekst izmjene Zakona treba poslužiti samo za privremeno zavaravanje europskih institucija a ne nikako za otklanjanje povrede Ustava RH i Konvencije za zaštitu ljudskih prava. Lijep pozdrav, Nevenka Bečić</p>	
<p>Martina Caratan PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 1. Zakonodavac je ponudivši ovakvo lukavo rješenje itekako svjestan da na ovaj način samo odgađa stvarno rješenje bez da se hvata rješavanja pravog problema. Pompozne najave povrata stanova vlasnicima zapravo su bez ikakve osnove u slovu zakona jer je isti to učinio poprilično nemogućim. • Naime, ovim se zakonom ne uređuje samo pitanje zaštićenog najma već on uređuje tržište najma općenito pa tako iz teksta čl. 21. proizlazi da se on odnosi općenito na najmoprimce, a ne na zaštićene najmoprimce, te ukoliko se usvoji ovakva izmjena Zakona koja regulira tržište najma stanova općenito, primjenom članka 21. SVAKI NAJMODAVAC U RH biti će u obvezi ukoliko otkazuje ugovor o najmu stana na NEODREĐENO vrijeme iz razloga čl. 21, stavak 1. do 3. osigurati drugi odgovarajući stan svojem najmoprimcu. Također, iz ovakvog zakonskog rješenja proizlazi da će jedinica lokalne samouprave biti obvezna svakom najmoprimcu (NE SAMO ZAŠTIĆENOM) pronaći drugi odgovarajući stan u slučaju iz stavka. 4., članka 21., stoga mogli bi se pitati je li ovo bila namjera zakonodavca ili se radi o omašci ? No, pomnim iščitavanjem zakona jasno je da je upravo ovo bila namjera zakonodavca jer na ovaj način „vrlo tiho“ kategoriju sklapanja ugovora o najmu na neodređeno vrijeme u</p>	<p>Primljeno na znanje Primljeno na znanje</p>

potpunosti eliminirao s tržišta najma budući da vlasnici stanova sigurno neće biti spremni preuzimati ovakvu apsurdnu odgovornost i ovako težak uvjet za raskid. Kada si je zakonodavac stvorio ovakav preduvjet u zakonu ostatak problema nije teško riješiti, već je samo bilo potrebno upravo sklapanje takvih od sada na tržištu nepostojećih ugovora učiniti uvjetom za otkaz zaštićenim najmoprimcima i eto sjajnog načina da ih se zadrži u stanovima, a vlasnicima se naočigled pruža mogućnost da iste otkazu nakon proteka roka od 5 godina, no ta mogućnost nije realno provediva. • Istovremeno Prijedlogom izmjene čl. 40. mijenjan je cijeli prvi stavak koji se pozivao na čl. 21. zakona, no u ovom zakonskom rješenju nema više poveznice sa novim čl. 21 već se nudi novo rješenje. Iz ovakvog prijedloga zakona možemo zaključiti da vlasnik stana sa zaštićenim najmoprimcem trenutno može otkazati ugovor o najmu samo iz tri razloga koji su restriktivniji od postojećeg zakonskog rješenja: razloga iz čl. 19, koji su postojali i u dosadašnjem rješenju, ako sam namjerava useliti u stan sebe ili svoje potomke, pod uvjetom da „najmoprimcu osigura drugi odgovarajući stan s pravima i obvezama zaštićenog najmoprimca“ ili ako nema riješeno stambeno pitanje za sebe i svoju obitelj, a socijalni je slučaj ili ima više od 65 godina (što je opet vrlo restriktivna kategorija),

MOGUĆNOST OTKAZA UGOVORA O NAJMU ZAŠTIĆENOM NAJMOPRIMCU OVIM JE RIJEŠENJEM UREĐENA JOŠ RESTRIKTIVNIJE NEGO POSTOJEĆIM ZAKONSKIM RIJEŠENJEM: Zakonsko rješenje pod stavkom 2. nameće vlasnicima stanova OPET protuustavnu odredbu. Ovo znači da su vlasnici opet stavljeni u položaj da iseliti zaštićenog najmoprimca mogu jedino ukoliko im sami kupe drugi stan jer je potpuno jasno da neće biti u mogućnosti ugovoriti im zaštićenu najamninu negdje drugdje, a to je među ostalim već presudom ustavnog suda ukinuta zakonska odredba kao protuustavno rješenje, te je potpuno nejasno zašto ju ovdje zakonodavac ponovno uvodi „na mala vrata“, a apsurd je upravo u tome što je kao jedan od razloga za donošenje ovog zakona navedeno upravo usklađenje s predmetnom Odlukom Ustavnog suda! Istovremeno i u stavku 3 uvjeti su restriktivniji od postojećih jer je granica života pomaknuta sa postojećih 60 na sada 65 godina! Ovo ukratko znači: najmodavci do 01.01.2022. u pravilu uopće ne mogu otkazati najam zaštićenim najmoprimcima, osim u IZUZETNO RESTRIKTIVNIM SLUČAJEVIMA A KOJI SU ČAK RESTRIKTIVNIJI OD POSTOJEĆEG ZAKONSKOG RIJEŠENJA (napominjem da je upravo ovo jedan od glavnih razloga za donošenje zakona nametnutih izričito presudom Statileo, tj. učiniti uvjete za raskid manje restriktivnim), nakon tog datuma prestankom prava na zaštićenu najamninu: NAJMODAVAC MORA PONUDITI NAJMOPRIMCU UGOVOR NA NEODREĐENO VRIJEME A POTPUNO JE JASNO DA NITI JEDAN NAJMOPRIMAC NEĆE SKLOPITI TAJ UGOVOR JER MU ZAKON OMOGUĆAVA DA I DALJE PLAĆA ZADNJU ZAŠTIĆENU NAJAMNINU DO DONOŠENJA PRESUDE KOJA ZAMJENJUJE UGOVOR, STOGA ZAŠTO PLAĆATI TRŽIŠNU NAJAMNINU SADA TEMELJEM UGOVORA KADA NAJMOPRIMAC ZA TO MOŽE ČEKATI PRESUDU, STOGA JE POTPUNO JASNO DA ĆE NAJMODAVAC MORATI KRENUTI ISHODITI ISTO NA SUD I ČEKATI PREDMETNU PRESUDU A DO TADA DUŽAN JE I NAKON PROTEKA ROKA OD 5 GODINA PRIMATI ZAŠTIĆENU NAJAMNINU KAO PREDUJAM! UKOLIKO NAJMODAVAC ŽELI PAK SAM USELITI U STAN MORA PONUDITI NAJMOPRIMCU DRUGI UGOVOR O NAJMU NA NEODREĐENO VRIJEME ŠTO ĆE BITI NEMOGUĆE. NAIME, AKO UZMEMO U OBZIR DA OVO ZAKONSKO RIJEŠENJE OTKAZ UGOVORA O NAJMU STANA

NA NEODREĐENO VRIJEME ČINI VRLO TEŠKIM JER ĆE OD SADA SUKLADNO ČL. 21 SVAKI NAJMODAVAC U TAKVOM SLUČAJU MORATI PRONAĆI NAJMOPRIMCU DRUGI ODGOVARAJUĆI STAN NA NEODREĐENO VRIJEME POTPUNO JE JASNO DA NA TRŽIŠTU NAJMA, NAJAM NA NEODREĐENO VRIJEME NEĆE SKLAPATI NITKO JER JE OTKAZ TAKVOG NAJMA UPRAVO OVIM ZAKONSIM RIJEŠENJEM UČINJEN IZUZETNO NEPRIVLAČNIM VLASNICIMA STANOVA. Iz svega navedenog potpuno je jasno da zakonodavac ovakvo zakonsko rješenje ne nudi iz razloga što ga smatra provedivim već baš suprotno iz razloga što ga smatra neprovedivim pa na taj način kupuje vrijeme za rješavanje predmetnog pitanja tako da vlasnicima značajno komplicira mogućnost otkaza ugovora o najmu nametanjem potpuno nesuvislog i ničim opravdanog preduvjeta pronalaska drugog stana na neodređeno vrijeme dok istovremeno sklapanje ugovora na neodređeno vrijeme potpuno uklanja s tržišta nekretnina te istovremeno presumira vođenje sudskih postupaka radi sklapanja ugovora o najmu, a sve s ciljem odgode stvarnog rješavanja ovog pitanja. • Nadalje, čl. 5. prijelaznih i završnih odredbi predviđa se gubitak prava na zaštićenu najamninu ako zaštićeni najmoprimac ili njegov bračni drug na dan stupanja na snagu ovoga zakona na području RH ima u vlasništvu useljiv stan ili kuću. S bračnim treba izjednačiti i vanbračnog druga, osim toga što ako zaštićeni najmoprimac iznajmljuje drugi stan u kojem plaća tržišnu najamninu, a u predmetnom stanu boravi tek povremeno (po kojoj logici u takvoj situaciji ima biti smatran socijalnom kategorijom koja nema riješeno stambeno pitanje i nastaviti živjeti na teret privatnih vlasnika), također postavlja se pitanje zbog čega samo kuću ili stan u RH (tako npr. ako je stekao nekretninu u npr. Njemačkoj ili tamo nekretninu iznajmljuje po tržišnoj cijeni, a u RH se pojavljuje dva puta godišnje na par dana ili je npr. vlasnik hotela u RH on neće izgubiti pravo biti zaštićeni najmoprimac budući da u svim tim slučajevima on nije vlasnik useljive nekretnine u RH, no evidentno je da je imao sredstva da stekne kuću u RH ako ju je stekao u inozemstvu isto kao što je evidentno da netko tko plaća tržišnu najamninu u drugom stanu bio on u RH ili u inozemstvu može snositi tržišni trošak stanovanja te nema razloga da mu se u RH na teret privatnih vlasnika priznaje status zaštićenog najmoprimsca). Također nejasno je zašto se kao relevantan datum uzima dan stupanja na snagu ovog propisa jer će to ponukati mnoge takve vlasnike da do tada prenesu nekretnine na druge osobe, a dugogodišnji su vlasnici nekretnina. Ovdje se ne radi o retroaktivnoj primjeni zakona jer oni status zaštićenog najmoprimsca gube danom stupanja na snagu zakona, no ukoliko bi se mogao podastrijeti povijesni izvadak iz kojeg se vidi da je najmoprimac kupovao i prenosio nekretninu u razdoblju od dana stjecanja prava na zaštićenu najamninu zašto se to ne bi moglo smatrati razlogom za gubitak ovog prava s danom stupanja na snagu zakona? Napominjem da je ovakvo zakonsko rješenje primijenjeno na drugom mjestu u zakonu i to u čl. 40., stavak 3, koji kaže:dužni su najmoprimcu osigurati drugi odgovarajući stan s pravima i obvezama zaštićenog najmoprimsca, osim ako nema riješeno stambeno pitanje zato jer je prodao, darovao ili iznajmio svoj stan.“ Dakle u ovom slučaju zakon predviđa retroaktivnu primjenu za kriterije koji utječu na gubitak statusa zaštićenog najmoprimsca. Taj kriterij primijenjen je kada se radi o obvezama grada tj. JLS-a da osigura drugi odgovarajući stan u slučaju kada postojećem zaštićenom najmoprimcu otkazuje vlasnik stana koji nema riješeno stambeno pitanje za sebe i svoju obitelj, a prima socijalnu pomoć ili je stariji od 65 godina. Zašto se isti takav kriterij ne primjenjuju i na

sve vlasnike stanova sa zaštićenim najmoprimcima te im se takva mogućnost uskraćuje? • Čl. 6. određuje da se zaštićena najamnina povećava svake godine za 1,2 puta njezina početnog iznosa , što znači, ukoliko najamnina za stan od cca 60 m², 1.1.2017. godine iznosi 150 kn, ona će se svake godine povećavati za 150x1,2 što iznosi 180 kn, dakle u 2017. godini će iznositi 330 kn, u 2018. 510 kn, u 2019. 690 kn, u 2020. 870 kn, a u 2021. dosegnuti će svoj maksimum od 1.050 kn. Taj iznos koji će se plaćati u posljednjoj godini, a sudeći prema zakonskom rješenju još i dugi niz godina poslije, još uvijek je daleko manji od tržišne cijene . Vezano za ovo moram ponovno naglasiti da upravo ovaj „netržišni“ iznos najamnine najmodavac sukladno zakonskom rješenju u čl. 11. stavak 4, zapravo nastavlja plaćati i nakon proteka roka od 5. godina DO SKLAPANJA UGOVORA O NAJMU STANA ILI PRESUDE KOJA GA ZAMJENJUJE A KOJA SE NAJAMNINA SMATRA PREDUJMOM SLOBODNO UGOVORENE NAJAMNINE. Ovo znači da je zapravo najmoprimcima dana mogućnost ovakav iznos plaćati još znatno dulje od 5 godina, a najmodavac će morati sudskim putem tražiti razliku do pune tržišne najamnine za razdoblje od 01.01.2022. do donošenja presude ili sklapanja ugovora o najmu. Ovo ukratko znači da će najmoprimci koji već desetljećima u tuđim stanovima žive potpuno besplatno jer iznos najamnine ne pokriva ni trošak održavanja biti uzdržavani još pet godina od strane vlasnika koji će zatim biti prisiljeni ponuditi im sklapanje ugovora s tržišnom najamninom, a potpuno je razvidno iz zakonskog rješenja da niti jedan zaštićeni najmoprimac neće imati nikakvu ekonomsku računicu da takav ugovor prihvati budući da mu je ponuđena ZAKONSKA mogućnost da postojeću zaštićenu najamninu iz 2021. godine plaća sve do donošenja presude koja zamjenjuje ugovor o najmu (DONOŠENJE KOJE JE VREMENSKI NEIZVJESNO), stoga je već iz zakonskog rješenja vidljivo da će velika većina vlasnika biti primorana na utuženje a do ishoda kojeg će biti obvezni i dalje primati zaštićenu najamninu, ŠTO OSTVARENJE NJIHOVIH PRAVA OPET ČINI VREMENSKI NEODREĐENIM A UPRAVO TO JE BIO JEDAN OD PROBLEMA KOJI JE ZAKON TREBAO RIJEŠITI. Ukratko pravo na ostvarivanje dobiti u vidu tržišne cijene najma od svojih stanova najmodavci neće imati priliku ostvariti još dugi niz godina koji znatno nadmašuje predviđenih 5 (što je već samo po sebi znatno predugo). • U čl. 7. stavak 2 određeno je da razliku povećane zaštićene najamnine za osobe koje primaju socijalnu pomoć , na njegov pisani zahtjev, plaća jedinica lokalne samouprave. Pravo na podnošenje ovog zahtjeva treba svakako dati i najmodavcu jer on ima za to pravni interes, u protivnom je nemarom najmoprimca doveden u situaciju u kojoj se mora upuštati u sudski postupak za što možda nema financijska sredstva. • Budući da su već pokrenuti postupci za naknadu štete od države, a na ime razlike između zaštićene i tržišne najamnine, nije jasno zbog čega zakonodavac ovim zakonskim rješenjem nije odmah spriječio nove sudske postupke koji će proisteći za naknadu predmetne razlike i za budućih 5 i više godina, a pravo na koje vlasnici stanova nedvojbeno imaju jer najamnina koja će se plaćati nije niti blizu tržišne. U svrhu toga zakonodavac je trebao propisati da se odmah od početka primjene zakona nadoknađuje vlasnicima razlika do tržišne najamnine, a sve do trenutka oslobađanja predmetnih stanova za što je trebao biti predviđen znatno kraći rok od 5 godina. Na taj način država bi uštedila znatna sredstva na zakonskoj kamati te bi bila u mogućnosti predmetne odštete plaćati u ratama. Trenutno državi prijete tisuće vrlo izvjesnih sporova za naknadu štete za proteklo razdoblje, zatim će uslijediti naknade štete za buduće razdoblje, a

<p>ovaj će zakon rezultirati i nizom sudskih postupaka što zbog sklapanja ugovora o najmu s tržišnom najamnikom što zbog iseljenja. Kako se zakonsko rješenje koje već sada predmnijeva sudovanje može smatrati adekvatnim? • Zašto je zakonodavac odbacio rješenje iz prethodnog prijedloga zakona u kojem su postojala povoljnija zakonska rješenja za najugroženiju od svih skupina, a to su vlasnici stanova koji nemaju riješeno vlastito stambeno pitanje (osim ako su socijalna kategorija ili stariji od 65)? Napominjem da je posljednji prijedlog zakona predviđao rješenje za takve najmodavce u roku od tri godine, od tada su prošle dvije godine, a sada se nudi rješenje za narednih 5 i više godina, što znači da bi oni svoje krajnje rješenje dobili u odnosu na prvi prijedlog zakona za 7 i više godina. Podsjećam da je upravo Presuda Statileo kritizirala vremenske odrednice provedbe prethodnog prijedloga zakona! • Zaključno: potpuno je jasno da ovakvo rješenje ne ispunjava uvjete iz Presude Statileo kao što to pogrešno navodi i smatra zakonodavac te da zakonodavac bez ikakvog pravnog uporišta i dalje jednu cijelu socijalnu kategoriju građana zbrinjava isključivo na teret privatnih osoba što je nedopustivo! Martina Caratan, dipl.iur.</p>	
<p>HRVATSKI SAVEZ STANARA - GRAĐANA EU - ZAGREB PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 1.</p> <p>Poništavamo ovaj članak predloženog akona o izmjenama i dopunama Zakona o najmu stanova zbog ne postojanja pravne osnove te na dalje dajemo pravno objašnjenje za poništenje za poništenje ovoga članka zakona: Naime, obzirom da je u postupku donošenja izmjena i dopuna Zakona o najmu stanova već proveden postupak od strane Naslova podnositelj se svojim podnescima od dana 28.07.2015. godine i 15.10.2015. godine argumentirano i sveobuhvatno očitovao na predmetnu problematiku te ukazao Naslovu na mjere koje se imaju hitno poduzeti kako bi se nakon 20 godina rješilo protuustavno i protukonvencijsko djelovanje hrvatske države prema nositeljima stanarskog prava donošenjem neadekvatnog zakonodavstva. Obzirom da iz predloženih izmjena i dopuna Zakona o najmu stanova proizlazi da Naslov nije usvojio niti suštinski obrazložio odnosno očitovao se na bilo koji od argumenata koji je podnositelj isticao u svojim ranijim prigovorima/očitovanjima, podnositelj ovime isto ponavlja te predlaže Naslovu još jednom razmotriti iste prije donošenja daljnjih odluka. Iz ocjene stanja i osnovnih pitanja koja se trebaju urediti zakonom bi proizlazilo da je srž problema isključivo u ne postojanju normativnog okvira koji je stavljen van snage spomenutom odlukom Ustavnog suda Republike Hrvatske te da je samo u tom dijelu društveni atom ostao nerješen i propisima nereguliran. Kao što je vidljivo iz ustavne tužbe odnosno prijedloga za ocjenu ustavnosti Zakona o najmu stanova koju je podnositelj već ranije dostavio Naslovu, a povodom koje se vode postupci pred Ustavnim sudom RH, već i postojeće i zadržano normativno rješenje, a nevezano za ukinute odredbe, nije dalo dovoljno osiguranje poštivanja temeljnih ljudskih prava zajamčenih kako Ustavom Republike Hrvatske tako i međunarodnim ugovorima koji će biti naznačeni u daljnjem tekstu ovog prigovora. U tom smislu je stipulirano i obrazloženje spominjane presude Europskog suda za ljudska prava, a ne kako problem pogrešno detektira stručni nositelj navodeći da bi Europski sud za ljudska prava definirao četiri glavna problema koji se trebaju na učinkovit način ispraviti u postupku izvršenja i to trajanje ugovora o najmu, restriktivno postavljene mogućnosti za raskid ugovora, nepostojanje odgovarajućih procesnih jamstava, neprimjereno niska najamnina. Naime, u presudi Statileo protiv RH navodi se da: «...2.</p>	<p>Primljeno na znanje Primljeno na znanje</p>

Ocjena Suda (a) Je li došlo do miješanja u pravo podnositelja na mirno uživanje njegova „vlasništva“128. Kao posljedica toga, sustav zaštićenog najma nema odgovarajuća procesna jamstva u cilju postizanja ravnoteže između interesa zaštićenih najmoprimaca i onih najmodavaca (vidi, mutatis mutandis, Amato Gauci, loc. cit.).... 142. Neovisno o tome, ova sloboda procjene, bez obzira kako značajna bila, nije neograničena i njezina provedba, čak i u kontekstu najsloženije reforme države, ne može dovesti do posljedica koje su protivne standardima Konvencije (vidi ranije citirani predmet Hutten- Czapska, § 223.). Opći interes zajednice u takvim situacijama traži pravednu raspodjelu socijalnog i financijskog tereta, kojim se ne može opteretiti samo jedna određena društvena grupa, neovisno o tome koliko su važni interesi druge grupe ili zajednice u cjelini (vidi ranije citirani predmet Hutten-Czapska, § 225., i predmet Radovici i Stănescu, loc. cit.). Posebice, ostvarenje slobode procjene države u takvim situacijama ne smije dovesti do rezultata koji su očigledno neopravdani, poput iznosa najamnine koji omogućuju tek minimalnu dobit (vidi ranije citirani predmet Amato Gauci, § 62.).Sud ne pronalazi zahtjeve općeg interesa (vidi stavak 122. ove presude)...i nalazi da u konkretnom predmetu nije postojala pravedna raspodjela socijalnog i financijskog tereta koji je nastao kao posljedica reforme u stambenom sektoru... Slijedi da hrvatske vlasti, bez obzira na široku slobodu procjene (vidi stavke 141.-142. ove presude), u ovom predmetu nisu postigle potrebnu ravnotežu između općih interesa zajednice i zaštite vlasničkih prava podnositelja (vidi, mutatis mutandis, predmet Edwards, loc. cit.; predmet Amato Gauci, loc. cit.; i ranije citirani predmet Lindheim, § 134.). 144. Ovaj zaključak nije doveden u pitanje tvrdnjom Vlade da je sustav zaštićenog 3 najma, uveden prijelaznim odredbama Zakona o najmu stanova, ograničio podnositeljeva vlasnička prava u mjeri manjoj nego što je to činio raniji sustav stanarskog prava (vidi stavak 107. ove presude), jer od datuma ratifikacije nadalje sve radnje i propusti države moraju biti u skladu s Konvencijom (vidi predmet Blečić protiv Hrvatske [VV], br. 59532/00, § 81, ESLJP 2006-III). 145. Stoga je došlo do povrede članka 1. Protokola br. 1 uz Konvenciju...» Dakle, i sam Europski sud za ljudska prava je generalno osporio pravičnost zakonodavnog rješenja uređivanjem instituta stanarskog prava kroz najam te je domašaj prijedloga stručnog nositelja u iskazu ograničen i neprimjeren te bi opetovano mogao dovesti do neuravnotežene pretvorbe ranijeg instituta stanarskog prava u klasičnopravni institut stoga se ovime unaprijed upozorava na isto. Nadalje, stručni nositelj selektivno iznosi sudsku praksu Europskog suda za ljudska prava te će se daljnjim tekstom ovog prigovora stručnom nositelju ukazati i na druge poredbeno primjenjive odluke koje se imaju uzeti u obzir kod izrade normativnog rješenja. Tako, u točki 4. predmetnoga Iskaza, pod nazivom „Usporedba opcija“, u rubrici 4. s naslovom „Opcija 4 (normativno rješenje)“, predlaže se brisati sadržaj: „Ne razmatra se jer drugo normativno rješenje nije moguće“, te predlaže u navedenu rubriku staviti sljedeću opciju: „Drugo normativno rješenje predstavlja otkup stanova od strane zaštićenih najmoprimaca uz naknadu tržišne cijene vlasnicima stanova na kojima je postojalo stanarsko pravo, sukladno ECHR Presudi Broj: 8793/79 u predmetu James i ostali protiv Ujedinjenoga Kraljevstva od 21. 02. 1986. godine, a u slučaju da zaštićeni najmoprimac iz bilo kojega razloga ne realizira svoje pravo na kupoprodaju stana, primjenjuju se odredbe Zakona o najmu stanova usklađene s ECHR Presudom Statileo protiv Hrvatske po Zahtjevu broj: 12027/10 od 10. 07. 2014. godine“. Predloženo zakonodavno rješenje usklađeno je s praksom

Europskoga suda za ljudska prava, prema Presudi Broj: 8793/79 u predmetu James i ostali protiv Ujedinjenoga Kraljevstva od 21. 02. 1986. godine, budući da su se podnositelji zahtjeva bezuspješno žalili Europskomu sudu za ljudska prava, da je njihovo imanje izgubilo veliki iznos novca kao posljedicu primjene Zakona o reformi zakupa iz 1967. godine, kojim je dugogodišnjim zakupnicima (stanarima), omogućeno pravo stjecanja vlasništva po cijeni manjoj od tržišne. Spomenuti zakon iz 1967. godine, primjenjivao se samo na dugogodišnje zakupe, koji su također morali uključivati nisku zakupninu. Imanje Vojvode od Westminstera izgubilo je preko dva milijuna funti, kao posljedicu prodaje po navedenom zakonu iz 1967. godine, kada je osamdesetak zakupnika u Londonu iskoristilo svoje pravo kupnje ili povlastice. Navedeno zakonodavno rješenje sukladno je članku 14. Europske konvencije za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda, u svezi s člankom 8. Konvencije, te člankom 1. Protokola br. 1. uz Konvenciju, a osobito glede članka 1. stavka 1. Protokola br. 12. uz Konvenciju. Presuda u predmetu Larkos protiv Cipra po Zahtjevu br. 29515/95, dokazuje da ne smije postojati diskriminacija najmoprimaca, bez obzira da li je najmodavac država ili privatna osoba. Presuda u predmetu Savez crkava „Riječ života“ i ostali protiv Hrvatske po Zahtjevu br. 7798/08, ukazuje da temeljem Protokola br. 12. uz Konvenciju država bez diskriminacije mora primjenjivati i konvencijsko i nacionalno pravo: "i. u uživanju nekog prava konkretno danog nekom pojedincu na temelju nacionalnog prava; ii. u uživanju nekog prava koje može biti izvedeno iz jasne obveze javne vlasti na temelju nacionalnog prava, to jest, kad javna vlast ima obvezu na temelju nacionalnog prava ponašati se na neki određeni način; iii. od strane javne vlasti u vršenju diskrecione ovlasti (na primjer, davanje određenih potpora); iv. bilo kojom drugom radnjom ili propustom od strane javne vlasti (na primjer, ponašanjem policijskih službenika kad kontroliraju pobunu)". Na naprijed opisani način postupilo bi se prema odredbama Rezolucija br. 1096 i br. 1708 Parlamentarne skupštine Vijeća Europe, iz kojih proizlazi da je stanarsko pravo izjednačeno s pravom na dom i s pravom na imovinu, koja stečena prava valja štiti. Također, navedeno zakonodavno rješenje je u skladu s člankom 16. Europske socijalne povelje u svezi s odredbom o nediskriminaciji iz Preambule Povelje (Odluka o osnovanosti Europskoga odbora za socijalna prava u pravnoj stvari Centra za stanarska prava i iseljenja /COHRE/ protiv Hrvatske po Pritužbi br. 52/2008 od 22. 06. 2010. i Odluka o osnovanosti Europskoga odbora za socijalna prava u pravnoj stvari Europske federacije nacionalnih organizacija za beskućnike /FEANTSA/ protiv Slovenije po Pritužbi br. 53/2008 od 08. 09. 2009.). Dapače, Europski sud za ljudska prava se na predmetno pitanje poredbeno osvrnuo i odlukom od 30.06.2005. godine, u slučaju Teteriny protiv Rusije te je zauzeo stav i to da je zakonski stečeno stanarsko pravo "imovina" u smislu članka 1. Protokola 1. uz Europsku konvenciju o ljudskim pravima i temeljnim slobodama. Sud obrazlaže da bi stjecanjem prava na stanarsko pravo porodica Teteriny ostvarila pravo da posjeduje i koristi stan te da ga, pod određenim uslovima, privatizira u skladu s nacionalnim zakonodavstvom. U skladu s time, u trenutku kad je zakonskim aktom stečeno stanarsko pravo, tužitelj je zasnovao "legitimno očekivanje" da će steći određeni ekonomski interes tj. pravo. Pravni temelji za stjecanje stanarskog prava bili su odluke davatelja stanova o dodjeli stanova i ugovori o korištenju stanova sklapani između nositelja stanarskog prava (stanoprimca) i relevantnog javnog fonda (stanodavca). Tako bi došle do primjene odredbe članka 7. u svezi s člankom 12. Opće deklaracije o ljudskim

pravima, te članka 11. u svezi s člankom 2. stavkom 2. Međunarodnoga pakta o ekonomskim, socijalnim i kulturnim pravima, kao i članka 26. u svezi s člankom 17. Međunarodnoga pakta o građanskim i političkim pravima uz dva fakultativna Protokola (Priopćenje Odbora za ljudska prava Ujedinjenih naroda broj 1510/2006 u predmetu Vojnović protiv Hrvatske). Posebno se skreće pozornost na činjenicu da bi predloženo zakonodavno rješenje omogućilo realizaciju sljedećih principa: a) Principa Ujedinjenih naroda o stambenom zbrinjavanju i povratu imovine raseljenim i izbjeglim osobama, tzv. „PINHEIRO PRINCIPA“, koje je usvojio Pododbor Ujedinjenih naroda za promoviranje i zaštitu ljudskih prava (E/CN.4/Sub.2/2005/17). Za ovaj predmet najrelevantniji je 16. Princip (Prava zakupnika i drugih ne vlasnika) koji glasi: „16.1 Države trebaju osigurati da prava zakupnika, nositelja stanarskog prava i drugih legitimnih stanara ili korisnika stambenog prostora, zemlje i imovine budu priznata unutar programa povrata. U najvećoj mogućoj mjeri države trebaju osigurati da se ovim osobama omogući povratak, ponovno raspolaganje i korištenje njihovoga stambenog prostora, zemlje i imovine na sličan način kao i kod onih koji imaju formalna prava vlasništva.“ Iz citiranoga Principa proizlazi da se faktično izjednačava stanarsko pravo sa formalnim vlasništvom. b) Smjernica iz Maastrichta o „LIMBURG PRINCIPIMA“, glede Međunarodnoga pakta o gospodarskim socijalnim i kulturnim pravima, čiji članak 11. štiti pravo na odgovarajuće stanovanje, a koje principe su države dužne poštivati, štiti, te ispunjavati. c) Točke 10.4. Rezolucije 1708 (2010) Parlamentarne skupštine Vijeća Europe, tzv. „POULSEN PRINCIPA“, koja Rezolucija obvezuje članice da prava unajmljivanja i zauzeća javnih, društvenih stanova ili onih koji proizlaze iz oblika vlasništva svojstvenih bivšem komunističkom režimu budu priznata i zaštićena kao domovi u smislu članka 8. Europske konvencije o ljudskim pravima i kao imovina odnosno vlasništvo u smislu članka 1. Protokola br. 1. te Konvencije. Valja naglasiti da se na citiranu Rezoluciju kao na relevantan međunarodni dokument poziva Europski sud za ljudska prava u Presudi od 27. 05. 2010. po Zahtjevu Br. 6518/04 u predmetu Đokić protiv Bosne i Hercegovine. Podnositelj se naročito poziva na članke 1., 2. i 6. Aneksa G Ugovora o pitanjima sukcesije, koji stanarska prava kvalificira kao privatnu imovinu i stečena prava građana. Budući da je Zakonom o najmu stanova ukinuto stanarsko pravo, potrebno je respektirati prava proklamirana Aneksom G, jer isti propisuje da će se domaće zakonodavstvo svake države sljednice glede stanarskoga prava, primjenjivati podjednako na osobe koje su imale to pravo bez diskriminacije po bilo kojoj osnovi. Odredbe ovoga Aneksa ne dovode u pitanje bilo koja jamstva nediskriminacije povezana s privatnom imovinom i stečenim pravima koja postoje u domaćem zakonodavstvu država sljednica, a spomenuta jamstva regulirana su člankom 8. točkom 6. Zakona o suzbijanju diskriminacije. Osobito se upire na Direktivu Vijeća 2000/43/EZ od 29. lipnja 2000. o primjeni načela ravnopravnosti osoba bez obzira na njihovo rasno ili etničko podrijetlo, sukladno člancima 20. i 21. Povelje o temeljnim pravima Europske unije, u svezi s Deklaracijom 17. kao sastavnoga dijela Lisabonskoga ugovora, koja propisuje da se nacionalni pravni akt suprotan pravu Europske unije ne smije primjenjivati, jer su Ugovori i pravo koje Unija prihvaća na temelju Ugovora, nadređeni pravu država članica pod uvjetima određenima dobro utvrđenom praksom Europskoga suda pravde. Direktiva Vijeća 2000/43/EZ od 29. lipnja 2000. o primjeni načela ravnopravnosti osoba bez obzira na njihovo rasno ili etničko podrijetlo, člankom 2. točkama 1. i 2.

određuje za potrebe ove Direktive, značenje načela jednakoga postupanja na način, da ne smije biti izravne ili neizravne diskriminacije na temelju rasnoga ili etničkoga podrijetla. Direktiva će se primjenjivati na sve osobe u javnomu i privatnomu sektoru, te državna tijela, u odnosu na pristup i opskrbu dobrima i uslugama koje su dostupne javnosti, uključujući i stanovanje, prema članku 3. stavku 1. točki (h) Direktive. Direktiva je sukladna pravnim izvorima supranacionalnoga i internacionalnoga prava, jer točka 3. Preambule Direktive navodi da pravo na jednakost pred zakonom i zaštita protiv diskriminacije za sve osobe, predstavlja univerzalno pravo priznato Općom deklaracijom o ljudskim pravima, Međunarodnim paktom o ekonomskim, socijalnim i kulturnim pravima, Međunarodnim paktom o građanskim i političkim pravima, te Europskom konvencijom za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda, čiji potpisnici su sve države članice Europske unije. Direktiva je u nacionalno pravo implementirana putem Zakona o suzbijanju diskriminacije, koji člankom 9. stavkom 1. propisuje da je diskriminacija u svim pojavnim oblicima zabranjena, a da se iznimno ne smatra diskriminacijom stavljanje u nepovoljniji položaj kada je takvo postupanje određeno zakonom radi očuvanja zdravlja, javne sigurnosti, održavanja javnog reda i mira, prevencije kaznenih djela i zaštite prava i sloboda drugih ljudi, te ako su upotrijebljena sredstva u demokratskom društvu primjerena i nužna za postizanje željenog cilja, pod uvjetom da takvo postupanje ne dovodi do izravne ili neizravne diskriminacije na osnovi rasne ili etničke pripadnosti, boje kože, vjere, spola, nacionalnog i socijalnog podrijetla, spolne orijentacije i invaliditeta. U smislu članka 1. stavka 2. Zakona o suzbijanju diskriminacije, Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja stavlja zaštićene najmpoprince u nepovoljniji položaj od ostalih nositelja stanarskoga prava, kao mjerodavnim usporednikom, pa time vrši diskriminaciju, iako Ustav RH u članku 14. stavku 2. određuje, da su svi pred zakonom jednaki, glede članka 34. i članka 35. radi ustavne zaštite prava na dom, te osobnoga i obiteljskoga života. U članku 141.c Ustav RH određuje da hrvatski sudovi štite subjektivna prava utemeljena na pravnoj stečevini Europske unije, te da državna tijela, jedinice lokalne i regionalne samouprave, kao i pravne osobe s javnim ovlastima, izravno primjenjuju pravo Europske unije. Članak 141.d Ustava RH propisuje da su državljani Republike Hrvatske građani Europske unije i da uživaju prava koja njima jamči pravna stečevina Europske unije u skladu s uvjetima i ograničenjima propisanim ugovorima na kojima se temelji Europska unija, te mjerama prihvaćenima na temelju tih ugovora. Na opisan način, Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja, propustilo je primijeniti tzv. aristotelovsko načelo, da „sa sličnima treba postupati slično, a sa različitim različito“. Po osnovi općih načela prava Europske unije, uz Direktivu Vijeća 2000/43/EZ od 29. lipnja 2000. o primjeni načela ravnopravnosti osoba bez obzira na njihovo rasno ili etničko podrijetlo, sukladno člancima 20. i 21. Povelje o temeljnim pravima Europske unije, glede Deklaracije 17. kao sastavnoga dijela Ugovora iz Lisabona, proizlazi sljedeće: „Konferencija podsjeća da u skladu s ustaljenom sudskom praksom Suda pravde Europske unije, ugovori i pravo koje je usvojila Unija na temelju Ugovora imaju prednost pred pravom država članica, pod uvjetima propisanim navedenom sudskom praksom. Konferencija je odlučila da kao prilog Završnomu aktu priloži mišljenje pravne službe Vijeća o prednosti prava EZ-a kako se navodi u 11197/07 (JUR 260): „Mišljenje pravne službe Vijeća od 22. lipnja 2007. Iz sudske prakse Suda pravde Europske unije proizlazi da je prednost prava EZ-a temeljno načelo prava Zajednice. Sukladno Sudu to je

načelo tijesno povezano sa specifičnom prirodom Europske zajednice. U vrijeme donošenja prve presude te uspostavljene sudske prakse (Costa/ENEL, 15. srpnja 1964., predmet 6/641 (1) ne spominje se prednost u ugovoru. Situacija je ista i danas. Činjenica da načelo prednosti neće biti uključeno u budući ugovor ni na koji način ne mijenja postojanje načela i postojeće sudske prakse Suda pravde.“ Pozivamo Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja na eksplicitnu primjenu općih načela prava Europske unije pri izradi Nacrta prijedloga Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o najmu stanova, iz razloga koji proizlaze iz primarnih i sekundarnih izvora prava Europske unije, koji slijede nastavno: Članak 6. stavak 1. (bivši članak 6. UEU-a) Ugovora o Europskoj uniji, proklamira da Unija priznaje prava, slobode i načela određena Poveljom Europske unije o temeljnim pravima, koja Povelja ima istu pravnu snagu kao Ugovori. Članak 6. stavak 2. Ugovora o Europskoj uniji, određuje da Unija pristupa Europskoj konvenciji za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda. Članak 6. stavak 3. Ugovora o Europskoj uniji, definira opća načela prava Europske unije kao temeljna prava kako su zajamčena Europskom konvencijom za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda i kako proizlazi iz ustavnih tradicija zajedničkih državama članicama. Članak 10. Ugovora o funkcioniranju Europske unije, propisuje da je Unija pri utvrđivanju i provedbi svojih politika i aktivnosti, usmjerena borbi protiv diskriminacije na temelju spola, rase, etničkoga podrijetla itd. Članak 12. (bivši članak 153. stavak 2. UEZ-a) i članak 19. (bivši članak 13. UEZa) Ugovora o funkcioniranju Europske unije, reguliraju ovlasti Europskoga parlamenta i Vijeća u donošenju pravila za zabranu diskriminacije. Člankom 20. (bivšim člankom 17. UEZ-a) Ugovora o funkcioniranju Europske unije, ustanovljuje se građanstvo Unije. Povelja Europske unije o temeljnim pravima u Preambuli, alinejom 3. potvrđuje prava koja proistječu iz ustavnih tradicija i međunarodnih obveza zajedničkih državama članicama, iz Europske konvencije za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda, iz Socijalne povelje koju su usvojile Europska unija i Vijeće Europe, te iz prakse Suda Europske unije i Europskoga suda za ljudska prava. Članak II.-67. Povelje Unije o temeljnim pravima, navodi da svatko ima pravo na poštovanje svojega privatnoga i obiteljskoga života, doma i komuniciranja. Članak II.-81. Povelje Unije o temeljnim pravima, zabranjuje bilo kakvu diskriminaciju na temelju spola, rase, boje kože, etničkoga ili socijalnoga podrijetla itd. u svezi s člankom II.-80. citirane Povelje, iz kojega proizlazi da su svi pred zakonom jednaki. Članak II.-111. Povelje Unije o temeljnim pravima, propisuje da se njezine odredbe odnose na države članice kada primjenjuju pravo Unije, u svezi s člankom II.-112. stavkom 3. iste Povelje, jer određuje da u onoj mjeri u kojoj ova Povelja sadrži prava koja odgovaraju pravima zajamčenima Konvencijom za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda, značenje i opseg primjene tih prava jednaki su onima iz spomenute Konvencije. Europski sud pravde je presudom Walrave i Koch (C-36/74), a kasnije i Defrenne (C- 43/75), utvrdio kako Osnivački ugovori imaju izravan učinak između subjekata privatnoga prava u horizontalnomu odnosu, ukoliko se radi o odredbama koje predstavljaju opća načela prava. Europski sud pravde utvrdio je veći broj općih načela prava, kao sastavnoga dijela europskoga pravnoga poretka, među kojima se izdvaja i zabrana diskriminacije (C- 184/99 Grzelczyk). Podnositelj naglašava da Ustav Republike Hrvatske u članku 145. propisuje da hrvatski sudovi štite subjektivna prava utemeljena na pravnoj stečevini EU. Članak 118. Ustava određuje da sudovi sude na temelju Ustava, zakona, međunarodnih ugovora i drugih važećih izvora prava. Ustav člankom 141. utvrđuje da međunarodni ugovori

čine dio unutarnjega pravnoga poretka Republike Hrvatske i da su po pravnoj snazi iznad zakona. Od dana pristupanja Republike Hrvatske Europskoj uniji, europski institut odgovornosti države za štetu postaje dio hrvatskoga pravnoga poretka, te svaki njezin građanin može pred domaćim sudovima tražiti da mu država naknadi štetu zbog toga što tijela s javnim ovlastima, nisu izvršila neku obvezu utemeljenu na pravu Europske unije i time onemogućila uživanje subjektivnoga prava utemeljenoga na normi prava Europske unije. Pretpostavke primjene europskoga instituta odgovornosti države za štetu postoje ako je prekršena norma prava Europske unije, koja je povreda dovoljno ozbiljna, te da postoji izravna uzročna veza između povrede norme i štete nastale pojedincu. Valja naglasiti da odgovornost države za štetu u konkretnomu slučaju, nastaje u skladu s uvjetima postavljenim na europskoj razini, te stoga uvjeti za nastanak odgovornosti koji postoje u domaćemu pravu neće biti primjenjivi prilikom primjene ovog instituta. Ukazuje se također na pravo svakoga građanina Europske unije, da podnese Europskoj komisiji prema uobičajenoj proceduri i na ustaljenomu obrascu pritužbu protiv države članice u odnosu na mjeru ili praksu koja je nespojiva s odredbom ili načelom prava Europske unije. Prvi stadij u tzv. povredbenomu postupku (engl. infringement procedure), kojega Europska komisija može pokrenuti protiv države članice za koju smatra da je povrijedila pravo Europske unije, jest administrativni postupak. Tijekom administrativnog dijela postupka Europska komisija upućuje državi članici za koju smatra da je povrijedila pravo Europske unije najprije tzv. formalnu notu, a nakon toga i tzv. obrazloženo mišljenje. Europska komisija može nakon administrativnog dijela postupka, pokrenuti sudski postupak zbog povrede prava Europske unije pred Europskim sudom, a konačna posljedica postupka pred Europskim sudom može biti obaveza plaćanja novčane kazne. S obzirom na ovo opširno obrazloženje, koje je utemeljeno na međunarodnim ugovorima obvezujućima za Republiku Hrvatsku, nedvojbeno proizlazi da je konstatacija Ministarstva graditeljstva i prostornoga uređenja, kako alternativno zakonodavno rješenje ne postoji, posve proizvoljna i neutemeljena na hijerarhiji citiranih izvora prava za predmetnu problematiku. Nadalje, a pored gore predloženog alternativnog normativnog rješenja predlaže se i moguće je te pravično i prihvatljivo alternativno normativno rješenje izmjene Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo ili donošenja novog zakona kojim će Republika Hrvatska zakonskom odredbom utvrditi izvlaštenje (kao što je to primjerice izvršeno sa nerazvrstanim cestama u prijelaznim i završnim odredbama Zakona o cestama) stanova svim vlasnicima (ili svim onima koji imaju rješeno stambeno pitanje) u korist Republike Hrvatske ili jedinice lokalne samouprave uz isplatu odgovarajuće naknade bilo u novcu bilo u obveznicama bilo davanjem u zamjenu druge odgovarajuće nekretnine (npr. POS stanova). U toj situaciji bi bila zaštićena prava vlasnika sukladno Ustavu RH (mogućnost izvlaštenja uz isplatu naknade), rješilo bi se socijalno pitanje, najmoprimci bi imali uvjetno "ugodnijeg" gospodara, a svejedno bi zadržali pravo na otkup. Dakle, nacrt prijedloga Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o najmu stanova (u nastavku: Nacrt) odnosno Iskaz, vrijeđa pravo na dom "najmoprimaca" STANARA 9 SA STANARSKIM PRAVOM, te pravo na imovinu nositelja stanarskoga prava, kao i pravo da ne budu diskriminirani, a kako proizlazi iz sljedećih, gore navedenih, pravnih izvora internacionalnoga, supranacionalnoga i nacionalnoga prava, čije odredbe predmetni Nacrt odnosno Iskaz zanemaruje: -članak 7. u svezi članka 12. Opće deklaracije o ljudskim pravima; -članak 11. u svezi članka 2. stavka 2.

Međunarodnoga pakta o ekonomskim, socijalnim i kulturnim pravima; -članak 26. u svezi članka 17. Međunarodnoga pakta o građanskim i političkim pravima uz dva fakultativna Protokola (Priopćenje Odbora za ljudska prava Ujedinjenih naroda broj 1510/2006 u predmetu Vojnović protiv Hrvatske); -članci 1. i 6. Aneksa G Ugovora o pitanjima sukcesije, prema kojima je ništavo anuliranje ovlaštenja stečenih temeljem stanarskoga prava, kao imovinskoga prava; -Rezolucije br. 1096 i br. 1708 Parlamentarne skupštine Vijeća Europe, iz kojih proizlazi da je stanarsko pravo izjednačeno s pravom na dom i s pravom na imovinu, koja stečena prava valja štiti; -članak 16. Europske socijalne povelje u svezi odredbe o nediskriminaciji iz Preambule Povelje (Odluka o osnovanosti Europskoga odbora za socijalna prava u pravnoj stvari Centra za stanarska prava i iseljenja /COHRE/ protiv Hrvatske po Pritužbi br. 52/2008 od 22. 06. 2010. i Odluka o osnovanosti Europskoga odbora za socijalna prava u pravnoj stvari Europske federacije nacionalnih organizacija za beskućnike /FEANTSA/ protiv Slovenije po Pritužbi br. 53/2008 od 08. 09. 2009.); -članak 14. Europske konvencije za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda, u svezi članka 8. Konvencije, te članka 1. Protokola br. 1. uz Konvenciju, a osobito glede članka 1. stavka 1. Protokola br. 12. uz Konvenciju (Presuda u predmetu Larkos protiv Cipra po Zahtjevu br. 29515/95 iz koje proizlazi da ne smije postojati diskriminacija najmoprimaca bez obzira da li je najmodavac država ili privatna osoba i Presuda u predmetu Savez crkava „Riječ života“ i ostali protiv Hrvatske po Zahtjevu br. 7798/08, u kojoj stoji da temeljem Protokola br. 12. uz Konvenciju država bez diskriminacije mora primjenjivati i konvencijsko i nacionalno pravo: "i. u uživanju nekog prava konkretno danog nekom pojedincu na temelju nacionalnog prava; ii. u uživanju nekog prava koje može biti izvedeno iz jasne obveze javne vlasti na temelju nacionalnog prava, to jest, kad javna vlast ima obvezu na temelju nacionalnog prava ponašati se na neki određeni način; iii. od strane javne vlasti u vršenju diskrecione ovlasti (na primjer, davanje određenih potpora); iv. bilo kojom drugom radnjom ili propustom od strane javne vlasti (na primjer, ponašanjem policijskih službenika kad kontroliraju pobunu)." - članak 7., članak 17., članak 20. i članak 21. Povelje o temeljnim pravima Europske unije; - članak 3. stavak 1. točka (h) Direktive Vijeća 2000/43/EZ od 29. lipnja 2000. o primjeni načela ravnopravnosti osoba bez obzira na njihovo rasno ili etničko podrijetlo, koja Direktiva će se primjenjivati na sve osobe u javnomu i privatnomu sektoru, te državna tijela, u odnosu na pristup i opskrbu dobrima i uslugama dostupnima javnosti, uključujući i stanovanje sukladno člancima 20. i 21. Povelje o temeljnim pravima Europske unije, u svezi Deklaracije 17 kao sastavnoga dijela Lisabonskoga ugovora, koja propisuje da se nacionalni pravni akt suprotan pravu Europske unije ne smije primjenjivati, jer su Ugovori i pravo koje Unija prihvaća na temelju Ugovora, nadređeni pravu država članica pod uvjetima određenima dobro utvrđenom praksom Europskoga suda pravde; -opća načela prava Europske unije sukladno Mišljenju pravne službe Vijeća od 22. lipnja 2007.: „Iz sudske prakse Suda pravde Europske unije proizlazi da je prednost prava EZ-a temeljno načelo prava Zajednice. Sukladno Sudu to je načelo tijesno povezano sa specifičnom prirodom Europske zajednice. U vrijeme donošenja prve presude te uspostavljene sudske prakse (Costa/ENEL, 15. srpnja 1964., predmet 6/641 (1) ne spominje se prednost u ugovoru. Situacija je ista i danas. Činjenica da načelo prednosti neće biti uključeno u budući ugovor ni na koji način ne mijenja postojanje načela i postojeće sudske prakse Suda pravde.“ - članak 14. u svezi članka 16. i članka 34. Ustava

Republike Hrvatske (pročišćeni tekst Ustavnoga suda od 23. 03. 2011.), a osobito imajući u vidu odredbu članka 141. koja propisuje da međunarodni ugovori koji su sklopljeni i potvrđeni u skladu s Ustavom i objavljeni, a koji su na snazi, čine dio unutarnjega pravnog poretka Republike Hrvatske, a po pravnoj su snazi iznad zakona. -članci 1., 2., 6. i 8. točka 6. Zakona o suzbijanju diskriminacije („Narodne novine“ broj: 85/08 i 112/12). Obzirom na navedeno, može se samo konstatirati, kako je kao notorna neistina iznesena tvrdnja u Nacrtu prijedloga iskaza o procjeni učinka propisa za predmetni Nacrt pod točkom 3.4., da drugo normativno rješenje nije moguće, iako bi izvršavanjem međunarodno preuzetih obveza, Republika Hrvatska kao drugo normativno rješenje mogla i morala navesti Nacrt prijedloga Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo („Narodne novine“ broj: 43/92, 69/92, 87/92, 25/93, 26/93, 48/93, 2/94, 44/94, 47/94, 58/95, 103/95, 11/96, 76/96, 111/96, 11/97, 103/97, 119/97, 68/98, 163/98, 22/99, 96/99, 120/00, 94/01 i 78/02) na sljedeći način: „U članku 3. točka 2. briše se. Dodaje se novi članak koji glasi: Nositelji stanarskoga prava na stanovima u vlasništvu privatnih osoba imaju pravo na otkup pod uvjetima propisanim ovim Zakonom. Vlasnicima tako otkupljenih stanova Republika Hrvatska osigurava naknadu po tržišnim cijenama.“. Podredno svemu navedenome, podnositelj se ovime osvrće i na Zakon o najmu stanova i to kako slijedi: U Zakonu o najmu stanova (Narodne novine br. 91/1996, 48/1998, 66/1998 i 22/2006) u članku 7. stavak 2. mijenja se i glasi: "(2) Uvjeti i mjerila iz stavka 1. ovoga članka utvrđuju se proporcionalno visini pričuve koju najmodavac za predmetni stan podmiruje.“. Članak 40. Potrebno je da tekst zakona sadržava apsolutnu klauzulu da ako zaštićeni najmoprimac nema osiguran drugi smještaj da se pod nikojim uvjetima ne može otkazati/raskinuti ugovor o najmu osim teške zlouporabe od strane istog tog zaštićenog najmoprimca (npr. dokazano ima primanja, a ne plaća najamninu). To bi trebala biti apsolutna iznimka i zaštita prava na dom kroz test razmjernosti. Najmoprimci iz članka 30. stavka 2. ovoga Zakona, dobivaju pravo na otkup stanova, pod uvjetima propisanim Zakonom o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo („Narodne novine“ broj: 43/92, 69/92, 87/92, 25/93, 26/93, 48/93, 2/94, 44/94, 47/94, 58/95, 103/95, 11/96, 76/96, 111/96, 11/97, 103/97, 119/97, 68/98, 163/98, 22/99, 96/99, 120/00, 94/01 i 78/02). Članak 41. "Odgovarajućim stanom u smislu ovoga Zakona smatra se vlasništvo stambenog prostora (stana ili kuće) koji je primjereno opremljen infrastrukturom (voda, kanalizacija, struja i dr.) i udovoljava higijensko-tehničkim uvjetima za zdravo stanovanje, veličine oko 50 m² korisne površine stana za jednu osobu, odnosno za svaku daljnju osobu još oko 10 m²." Članak 41.a Ako zaštićeni najmoprimac koji koristi stan u vlasništvu fizičke osobe, a koji ostvaruje pravo na odgovarajući zamjenski stan, kupuje stan u kojem stanuje ili neki drugi stan na tržištu radi iseljenja iz stana u kojem stanuje, Republika Hrvatska najmoprimcu osigurava bespovratna sredstva (u daljnjem tekstu: subvencija) u iznosu koji odgovara visini 40% etalonske cijene građenja utvrđenoj prema članku 5. stavku 1. Zakona o društveno poticanoj stanogradnji (Narodne novine, br. 109/2001, 109/2001, 82/2004, 76/2007, 38/2009, 86/2012 i 7/2013). Članak 41.f Uvjeti i mjerila za utvrđivanje zaštićene najamnine za stan u vlasništvu fizičke osobe koji koristi zaštićeni najmoprimac utvrđuju se u visini pričuve koju najmodavac podmiruje za predmetni stan. Članak 41.g (1) Visina zaštićene najamnine utvrđena sukladno članku 41.f ovoga Zakona, koju plaćaju najmoprimci za stanove u vlasništvu fizičkih osoba, neće se povećavati. 2) Slobodno ugovorena najamnina za

<p>najmoprimce iz članka 30. stavka 2. ovoga Zakona, koji nemaju pravo na zaštićenu najamninu, određuje se u visini slobodno ugovorene najamnine propisane odlukom Vlade Republike Hrvatske za najmoprimce u usporedivomu pravnomu položaju kao mjerodavnim usporednikom. Pravo prvokupa mora biti regulirano na način ne da zaštićeni najmoprimac mora pratiti stanje i biti podvrgnut obvezujućim i prekluzivnim rokovima unutar kojih koji bi pobijao eventualne ugovore već se mora normirati da bi ti ugovori bili ništetni ex lege po samom zakonu dakle svatko bi se morao moći uvijek pozivati na tu nišetnost, a što je u skladu sa odredbama Zakona o obveznim odnosima. Nedostaju prekršajne odredbe. Stoga se predlaže Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja, usvojiti prijedlog podnositelja i razmotriti drugo normativno rješenje koje predstavlja otkup stanova od strane zaštićenih najmoprimaca uz naknadu tržišne cijene vlasnicima stanova na kojima je postojalo stanarsko pravo, sukladno ECHR Presudi Broj: Stranica 12. 8793/79 u predmetu James i ostali protiv Ujedinjenoga Kraljevstva od 21. 02. 1986. godine, a u slučaju da zaštićeni najmoprimac iz bilo kojega razloga ne realizira svoje pravo na kupoprodaju stana, primjenjuju se odredbe Zakona o najmu stanova usklađene s ECHR Presudom Statileo protiv Hrvatske po Zahtjevu broj: 12027/10 od 10. 07. 2014. Godine» odnosno predlaže se postupiti alternativno upravo kako se navodi u sadržaju ovog prigovora. Nadalje, podnositelj ovime još jednom ističe, a nastavno svojem podnesku od dana 25.04.2016. godine da za postupanje Naslova ne postoji nadležnost stoga se predlaže Naslovu bez odgađanja preložiti nadležnost postupanja po ovom predmetu nadležnom Ministarstvu pravosuđa Republike Hrvatske.</p>	
<p>Nela Kezmić PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 1. Poštovani, Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja (MGIPU) otvorilo je 02.05.2016. javno savjetovanje o Nacrtu prijedloga zakona o izmjenama i dopunama Zakona o najmu stanova. Problem odnosa: zaštićeni najmoprimac-država –vlasnik stana ponovo ide isključivo na štetu zaštićenih najmoprimaca, jer se predlaže: - povećanje zaštićene najamnine u razdoblju od 5 godina - nakon 5 godina postojala bi isključivo slobodno ugovorena najamnina - vlasnik može dati otkaz ako mu treba stan, ali stanara treba preseliti u drugi stan - u ugovoru sa slobodno ugovorenim najmom može biti uz najmoprimca naveden samo njegov bračni drug Poznata je činjenica da je naše stanarsko pravo-stećeno pravo izbrisano (Zakon o namu stanova) i u zamjenu za to postali smo zaštićeni najmoprimci. Sada se ovim prijedlogom izmjena Zakona o najmu spremate ukinuti i zštićenu najamninu. . Dokle ovakva dokidanja mogu ići? Stanarsko pravo se stjecalo pod istim uvjetima. Postoji jedan oblik stanarskog prava neovisno o tome tko je davatelj stana na korištenje(Odluka Ustavnog suda U-I-697/1995 od 29.01.1997. NN 11/97) Stanarsko pravo je ukinuto kao pravni institut socijalističkog uređenja bivše SFRJ. Nosioci stanarskog prava (oni u društvenom vlasništvu) mogli su otkupiti stan vrlo povoljno. Nosioci stanarskog prava u nacionaliziranim stanovima dobili su mogućnost otkupa stana , vlasnik nknadu. Nosioci stanarskog prava u stanu u vlasništvu fizičkih osoba postali su zaštićeni najmoprimci Nedopustivo je da nas drastičnim povećanjem najamnine tjerate u beskućništvo. U ovim stanovima živi veliki broj umirovljenika, u starijoj životnoj dobi, kreditno nesposobni. Znači ti ljudi biti će prisiljeni otići iz svojih DOMOVA jer najamninu neće moći plaćati. Samo onima koji primaju stalnu socijalnu pomoć imati će pravo na pomoć od lokalne samouprave U prijedlogu zakona o</p>	<p>Primljeno na znanje Primljeno na znanje</p>

<p>izmjenama i dopunama Zakona o najmu nije jasno kako riješiti situaciju ako najmoprimac ne može plaćati stanarinu, a vlasnik stana ne osigurava drugi manji stan, ili što ako vlasniku treba stan, a nema drugi za preseliti najmoprimca' Uglavnom najmoprimac postaje netko koga se preseljava bez pitanja kao namještaj. Zašto RH ne uvaži Konvencije 1096,1708 i ne ugradi ih u zakonske promjene ,jer rješenje kojima bi se vlasnicima stanova omogućilo uživanje njihovih vlasničkih prava ne smije istovremeno i automatski narušiti prava koja pripadaju stanarima sukladno čl. 8 Konvencije o zaštiti ljudskih prava. Ta dva suprotstavljena interesa potrebno je uravnotežiti na pravedan način. Međutim to ide teško u RH jer pravo i pravda očito već dugo ne idu zajedno. Čekajući dvadesetak godina da riješite ovaj problem, mnogi su stanari umrli, deložirani. Odugovlačeći ovaj problem naša država ipak uspijeva učinkovito «riješiti» pravo na dom zaštićenih najmoprimaca ,kijih je sve manje iz godine u godinu. S štovanjem, Nela Kezmić</p>	
<p>Dubravka Ivanišević PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 1. Nitko ne može, osim ugovornih strana, određivati visinu najamnine (slobodno tržište; pravo vlasništva, presuda ESLJP Statileo protiv RH - pročitajte zakone i Ustav RH)</p>	<p>Primljeno na znanje Primljeno na znanje</p>
<p>Doris Knego PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 1. Mislim da bi danom stupanja na snagu ovog zakona trebao prestati postojati pojam "zaštićen najmoprimac". Svaki najmodavac može odabrati koliko će najamninu tražiti za svoju nekretninu, tako da država može za pojedine "osjetljive" skupine ponuditi prihvatljivu, prilagođenu najamninu, ne mora zbog toga postojati "zaštićeni najmoprimac". Pored toga, trebalo bi odmah po izglasavanju zakona vlasnicima stanova sa "bivšim" zaštićenim najmoprimcem omogućiti realnu najamninu. Država mora pomoći domaćinstvima koji ne mogu sami platiti tržišni najam. Također, budući da vlasnici stanova sa "zaštićenim najmoprimcima" već 25 godina čekaju početak korištenja svojih stanova, dovoljan je period od godinu dana da država osigura zamjenske stanove za "zaštićene". Smatram da je za vlasnike stanova sa "zaštićenim najmoprimcem" koji su u stvari "prisilni" najmodavci, nepotrebna i nekorektna obveza osiguranja drugog zamjenskog stana pod istim uvjetima, to bi trebala biti isključivo obveza države.</p>	<p>Primljeno na znanje Primljeno na znanje</p>
<p>Vlasnici drugog reda PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 1. @ Martina Caratan - BRAVO ! Sve ste rekli.</p>	<p>Ne prihvaća se Komentar se ne odnosi na predmet izmjena i dopuna zakona</p>
<p>Danijela Marić PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 1. Gđa Nela, molim vas već sam 100 puta napisala i još jednom ću: vi živite u privatnim stanovima i to znate već 60 godina ukoliko toga niste svjesni onda imate problem. Ako vi u 60 godina niste bili u stanju sebi orgnizirati krov nad glavom onda ste socijalni slučaj i pretpostavljam da ispunjavate takve uvijete, prema tome tražite od Ministarstva socijalne skrbi da vam dodjeli smještaj jer vama je on doista potreban. Stanarsko pravo u privatnim stanovima ne postoji - pomirite se s tim i budite zahvalni da ste veći dio svog života besplatno živjeli</p>	<p>Primljeno na znanje Primljeno na znanje</p>
<p>Danijela Marić PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 1.</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet izmjena i dopuna zakona</p>

<p>i dalje inzistirate na tome da vam porezni obveznici plate nekretninu u kojoj živite, isti porezni obveznici koji su sami sebi kupili stanove i plaćati će ih do kraja života ako ih ikada i otplate ako ih prije toga ne izbace na ulicu jer ne mogu plaćati kredite. Isti porezni obveznici koji i sami imaju otetu imovinu? Čovjek mora imati jako puno hrabrosti za nešto ovakvo tražiti u današnje vrijeme</p>	
<p>Danijela Marić PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 1. Nasljednici režimskih funkcionera u 150m2+- što im treba oni jednostavno uzmu ako nečeš dat milom onda (ranije silom) a danas putem odvjetnika.Tako su se naučili! I nije ih sramota - a trebala bi biti po svim kriterijima trebala bi ih biti i to velika sramota.</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet izmjena i dopuna zakona</p>
<p>Danijela Marić PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 1. ja u šoku - ne možeš vjerovati??? hahaha ajme nama svima - pa rekoh ja u nekom postu da je ovo pisano po nečijem DIKTATU- jer da ovdje netko mora imati interes. Stvarno gđa MR.SC dali uopće može niže od ovoga??</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet izmjena i dopuna zakona</p>
<p>Danijela Marić PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 1. kad pitaš o imovini koju imaju - odjednom svi junaci zamukoše :)</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet izmjena i dopuna zakona</p>
<p>Danijela Marić PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 1. Mr.Sc Vesna Čulinović vaše titule mi upućuju da ste iznimno obrazovana žena za razliku od ovdje mnogih uključujući i mene same , samo sam dipl.oec i to je sve. Dakle vi kao učena žena u 21 stoljeću nipošto nebi trebali pisati ovakve nebuloze i to javno a još i više živjeti u jednom takvom stanu znajući kako je sve s tim išlo a kamol braniti vlasnicima da napokon dođu u posjed svoje imovine. To vi sebi ne možete priuštiti upravo zbog vašeg statusa. Vi dobro znate što je privatno vlasništvo, vi dobro znate što sadrži Ustav RH vi dobro znate da ste davno iz tog stana trebali otići i da je jedino što vas još tamo drži - nesposbnost ove države da se uhvati u koštac s ovim problemom. Ta tanka nit pomalo puca pred novim generacijama i pred novih zahtjevima modernog života u jednoj državi koja je članica EU . Stanovi moraju biti vraćeni njihovim vlasnicima i to vi jako dobro znate!</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet izmjena i dopuna zakona</p>
<p>Danijela Marić PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 1. Ako vas šaćicu grad Dubrovnik (koji je najbogatiji grad u državi) ne može zbrinuti onda stvarno dižem stvarno ruke od svega. Ali nije to poanta niti ono što vi ustvari želite - vi želite vrijedne nekretnine za badava koje bi istog časa prodali pola na kuću a pola na banku i LIBERTAS ! I molim vas -molim vas po stoti put cmoljenjem, kmečanjem, glumljenjem sirotinje, pozivanjem na socijalu ništa ama baš ništa nećemo napraviti.</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet izmjena i dopuna zakona</p>
<p>Domagoj Barać PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 1. umjesto "– su takvu najamninu ugovorili s najmodavcem ili ju je odredio sud." treba stajati "– su takvu najamninu ugovorili s najmodavcem, odredio ju je sud, odnosno određena je Uredbom o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine (NN br. 40/97 -- Objašnjenje: sud je odredio najamninu xy kuna kada je i pričuva bila niska, a najamnina se povećavala godinama, rasla je i</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet izmjena i dopuna zakona</p>

<p>pričuva, a najamnina ne može biti manja od pričuve. Stanodavac se uredno drži sudske odluke. Riječ da bi rekao.</p>	
<p>Domagoj Barać PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 1. @Andrej Napica Načelno se slažem sa pokušajima nepristranosti Udruge stanara grada Dubrovnika/Andrejem. Istina jest da je većina zaštićenih najmoprimaca socijalni slučajevi i da doista ni oni nemaju namjeru riješiti svoj stambeni status na drugi način. Stoga neka preuzme "RH" na sebe tu kategoriju stanara. Mnogo tih stanara niti ne želi otkupiti išta, jer nema niti za kruh. "RH" - ako je koja Kuna ostala sakrivena da je netko nije vidio i "spasio", neka uleti sa spasonosnim rješenjem. Bojim se da nema zajedničkog nazivnika u ovoj priči bez sudjelovanja "RH".</p>	<p>Primljeno na znanje Primljeno na znanje</p>
<p>Domagoj Barać PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 1. @Ljerka Mihun - Termni zaštićeni najmoprimac i pravično ne ide u istu rečenicu, osim kada se naglašava da isti ne idu u istu rečenicu. Vi svoje zahtjeve zatražite direktnom komunikacijom sa tijelima državne uprave. Ovdje je riječ o apsurdnom zakonu koji balansira između vrlo oštećenih i onih koji traže još više.</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet izmjena i dopuna zakona</p>
<p>Domagoj Barać PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 1. @Vesna Čulinović-Weygand Javno ću Vas pitati i očekujem javni odgovor: Imate li u vlasništvu nekretninu Vi ili netko iz bliže vaše obitelji?</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet izmjena i dopuna zakona</p>
<p>Domagoj Barać PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 1. @Danijela Marić ... a gospođa radi pri Fondu za naknadu oduzete imovine... Strašno!</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet izmjena i dopuna zakona</p>
<p>Domagoj Barać PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 1. HRVATSKI SAVEZ STANARA - GRAĐANA EU - ZAGREB Iza ovog Saveza kriju se kočnice rješenja zaštićeni najmoprimac-vlasnik, jer zahtjevi ovog Saveza nisu nimalo socijalnog karaktera, nego tržišnog. Kolovođe su se ogriješile o ZONS, manevriraju između Zakona i Ustava, a cilj je "ugrabiti" atraktivnu nekretninu i to je sve. Jedino se ne može prigovoriti gorespomenutim kolovođama da nemaju nos za atraktivne nekretnine/ukusa: Masarykova, Mesnička, Dugi dol (sve u Zagrebu), Splitu centar... Sve vezano uz centar. Stanovanje, radno mjesto... Tako su i otkupi nekretnina, imanja više nekretnina, prebacivanje nekretnina na djecu, više stanarskih prava, "naslijeđena prava" i ostali nonsensi krivo tumačeni, a sve u svrhu kapitalizacije tuđeg vlasništva. U potpunosti je izvjesno da ovaj Savez ne predstavlja volju zaštićenih najmoprimaca, jer se traži nemoguće, neljudski, nelogično, i pravno neizvedivo pa je i za zaključiti da iza njega stoje isključivo osobni ciljevi. Pogledajte i sami: https://www.youtube.com/watch?v=Fj9TLX_iYdl a naročito ovo http://www.index.hr/vijesti/clanak/druga-strana-delozacije-s-bolesnom-djecom-zivimo-u-supi-ako-imate-imalo-srca-vratite-nam-nas-stan/774685.aspx</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet izmjena i dopuna zakona</p>
<p>Domagoj Barać PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 2. HRVATSKI SAVEZ STANARA - GRAĐANA EU - ZAGREB Iza</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet izmjena i dopuna zakona</p>

<p>ovog Saveza kriju se kočnice rješenja zaštićeni najmoprimac-vlasnik, jer zahtjevi ovog Saveza nisu nimalo socijalnog karaktera, nego tržišnog. Kolovođe su se ogriješile o ZONS, manevriraju između Zakona i Ustava, a cilj je "ugrabiti" atraktivnu nekretninu i to je sve. Jedino se ne može prigovoriti gorespomenutim kolovođama da nemaju nos za atraktivne nekretnine/ukusa: Masarykova, Mesnička, Dugi dol (sve u Zagrebu), Splitu centar... Sve vezano uz centar. Stanovanje, radno mjesto... Tako su i otkupi nekretnina, imanja više nekretnina, prebacivanje nekretnina na djecu, više stanarskih prava, "naslijeđena prava" i ostali nonsensi krivo tumačeni, a sve u svrhu kapitalizacije tuđeg vlasništva. U potpunosti je izvjesno da ovaj Savez ne predstavlja volju zaštićenih najmoprimaca, jer se traži nemoguće, neljudski, nelogično, i pravno neizvedivo pa je i za zaključiti da iza njega stoje isključivo osobni ciljevi. Pogledajte i sami: https://www.youtube.com/watch?v=Fj9TLX_iYdl a naročito ovo http://www.index.hr/vijesti/clanak/druga-strana-delozacije-s-bolesnom-djecom-zivimo-u-supi-ako-imate-imalo-srca-vratite-nam-nas-stan/774685.aspx</p>	
<p>Branimir Majčica PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 2. U članku 11. stavak 1. mijenja se i glasi: „(1) Podatke o visini prosječne slobodno ugovorene najamnine na određenom dijelu područja jedinice lokalne samouprave za potrebe provedbe ovoga Zakona daje upravno tijelo županije, Grada Zagreba odnosno velikoga grada koje prema posebnom propisu iz područja procjene vrijednosti nekretnina vodi eNekretnine za svoje područje na temelju podataka o slobodno ugovorenim najamninama koje su evidentirane u zbirci kupoprodajnih cijena.“ Obrazloženje: Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine br. 78/15, u daljnjem tekstu: ZPVN) sustavno je i temeljito riješeno pitanje podataka za procjenu vrijednosti nekretnina: dostava podataka (članak 7. stavak 3. u svezi s člankom 70. stavak 2. ZPVN-a), evidentiranje (članak 7. stavak 2. ZPVN-a), evaluacija (članak 16. stavak 1. podstavak 3. ZPVN-a) i izdavanje (članak 58. stavak 1. ZPVN-a). Dakle, predmetna materija već je potanko uređena drugim propisom i organizacijski je smještena u djelokrug županije, Grada Zagreba odnosno velikoga grada. Osim toga nije razvidno je li Ministarstvo financija uspostavilo i vodi li bazu podataka o slobodno ugovorenim najamninama, a čiji podatci su bitni sastojak za procjenu vrijednosti nekretnina (članak 57. stavak 1. ZPVN-a) i prema citiranom propisu već se strukturirano evidentiraju u zbirku kupoprodajnih cijena. Izračun prosječne vrijednosti slobodno ugovorene najamnine na dijelu područja jedinice lokalne samouprave složen je zadatak jer je za takav izračun potrebno poznavanje brojnih obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine kao što su primjerice položajna obilježja tj. lokacija i predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja nekretnine (članak 4. stavak 1. podstavak 21. ZPVN-a), godina građenja, način gradnje, oblikovanje, veličina, opremljenost i energetska svojstva (članak 4. stavak 1. podstavak 3. ZPVN-a) te stanje održavanja, građevinske štete i građevinski nedostaci (članak 4. stavak 1. podstavak 30. ZPVN-a). Kako je najveći dio navedenih obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine potrebno evidentirati i evaluirati, Pravilnikom o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (Narodne novine br. 114/15 i 122/15, u daljnjem tekstu: PISTN) definirana su obilježja i način njihovog evidentiranja u aplikaciju eNekretnine. Člankom 3. PISTN-a uspostavljen je Prilog III. koji potanko razrađuje strukturu evidencije za zbirku kupoprodajnih cijena u koju ulaze i slobodno</p>	<p>Primljeno na znanje Primljeno na znanje</p>

<p>ugovorene najamnine. Pri tome Prilog V. propisuje i posebni obrazac br. 07 zahtjeva za izdavanje izvotka iz zbirke kupoprodajnih cijena za najamnine za stan, a Prilog IV. propisuje poseban obrazac za izdavanje izvotka iz zbirke kupoprodajnih cijena za najam stana/apartmana. Pod terminom najam/najamnina iz ZPVN-a podrazumijeva se isključivo tržišna najamnina tj. slobodno ugovorena najamnina jer se svaka procjena vrijednosti nekretnine provodi kao tržišna vrijednost (članak 3. stavak 1. ZPVN-a), a ista vrijednost je i u širem smislu osnovica za vrednovanje (članak 21. stavak 1. ZPVN-a). S obzirom da sve navedene stručne poslove koji proizlaze iz odredbi ZPVN-a obavljaju službenici koji su zaposleni u upravnim tijelima županije, Grada Zagreba odnosno velikoga grada, razvidno je da su navedena tijela u potpunosti kompetentna za kvalitetnu provedbu zadaće iz članka 11. stavak 1. Zakona o najmu stanova tj. za izdavanje podatka o visini slobodno ugovorene najamnine.</p>	
<p>Dubravka Šklebar PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 2. Članak 2. "(1) Podatke o visini prosječne slobodno ugovorene najamnine na određenom dijelu područja jedinice lokalne samouprave za potrebe provedbe ovoga Zakona daje Ministarstvo financija na temelju podataka koje koristi za razrez poreza na dohodak od imovine.". PREDLAŽEM: Podaci koje će Ministarstvo financija koristi za razrez poreza na dohodak od imovine, a koji će se u budućnosti koristiti kao podloga za izračun najamnine, trebaju biti javno dostupni na stranicama MINISTARSTVA GRADITELJSTVA.</p>	<p>Primljeno na znanje Primljeno na znanje</p>
<p>Danijela Marić PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 2. NOVA NACIONALIZACIJA</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet izmjena i dopuna zakona</p>
<p>HRVATSKI SAVEZ STANARA - GRAĐANA EU - ZAGREB PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 2. Poništavamo ovaj članak predloženog akona o izmjenama i dopunama Zakona o najmu stanova zbog ne postojanja pravne osnove te na dalje dajemo pravno objašnjenje za poništenje za poništenje ovoga članka zakona: Naime, obzirom da je u postupku donošenja izmjena i dopuna Zakona o najmu stanova već proveden postupak od strane Naslova podnositelj se svojim podnescima od dana 28.07.2015. godine i 15.10.2015. godine argumentirano i sveobuhvatno očitovao na predmetnu problematiku te ukazao Naslovu na mjere koje se imaju hitno poduzeti kako bi se nakon 20 godina rješilo protuustavno i protukonvencijsko djelovanje hrvatske države prema nositeljima stanarskog prava donošenjem neadekvatnog zakonodavstva. Obzirom da iz predloženih izmjena i dopuna Zakona o najmu stanova proizlazi da Naslov nije usvojio niti suštinski obrazložio odnosno očitovao se na bilo koji od argumenata koji je podnositelj isticao u svojim ranijim prigovorima/očitovanjima, podnositelj ovime isto ponavlja te predlaže Naslovu još jednom razmotriti iste prije donošenja daljnjih odluka. Iz ocjene stanja i osnovnih pitanja koja se trebaju urediti zakonom bi proizlazilo da je srž problema isključivo u ne postojanju normativnog okvira koji je stavljen van snage spomenutom odlukom Ustavnog suda Republike Hrvatske te da je samo u tom dijelu društveni atom ostao nerješeno i propisima nereguliran. Kao što je vidljivo iz ustavne tužbe odnosno prijedloga za ocjenu ustavnosti Zakona o najmu stanova koju je podnositelj već ranije dostavio Naslovu, a povodom koje se vode postupci pred Ustavnim sudom</p>	<p>Primljeno na znanje Primljeno na znanje</p>

RH, već i postojeće i zadržano normativno rješenje, a nevezano za ukinute odredbe, nije dalo dovoljno osiguranje poštivanja temeljnih ljudskih prava zajamčenih kako Ustavom Republike Hrvatske tako i međunarodnim ugovorima koji će biti naznačeni u daljnjem tekstu ovog prigovora. U tom smislu je stipulirano i obrazloženje spominjane presude Europskog suda za ljudska prava, a ne kako problem pogrešno detektira stručni nositelj navodeći da bi Europski sud za ljudska prava definirao četiri glavna problema koji se trebaju na učinkovit način ispraviti u postupku izvršenja i to trajanje ugovora o najmu, restriktivno postavljene mogućnosti za raskid ugovora, nepostojanje odgovarajućih procesnih jamstava, neprimjereno niska najamnina. Naime, u presudi Statileo protiv RH navodi se da: «...2. Ocjena Suda (a) Je li došlo do miješanja u pravo podnositelja na mirno uživanje njegova „vlasništva”128. Kao posljedica toga, sustav zaštićenog najma nema odgovarajuća procesna jamstva u cilju postizanja ravnoteže između interesa zaštićenih najmoprimaca i onih najmodavaca (vidi, mutatis mutandis, Amato Gauci, loc. cit.)... 142. Neovisno o tome, ova sloboda procjene, bez obzira kako značajna bila, nije neograničena i njezina provedba, čak i u kontekstu najsloženije reforme države, ne može dovesti do posljedica koje su protivne standardima Konvencije (vidi ranije citirani predmet Hutten- Czapska, § 223.). Opći interes zajednice u takvim situacijama traži pravednu raspodjelu socijalnog i financijskog tereta, kojim se ne može opteretiti samo jedna određena društvena grupa, neovisno o tome koliko su važni interesi druge grupe ili zajednice u cjelini (vidi ranije citirani predmet Hutten-Czapska, § 225., i predmet Radovici i Stănescu, loc. cit.). Posebice, ostvarenje slobode procjene države u takvim situacijama ne smije dovesti do rezultata koji su očigledno neopravdani, poput iznosa najamnine koji omogućuju tek minimalnu dobit (vidi ranije citirani predmet Amato Gauci, § 62.).Sud ne pronalazi zahtjeve općeg interesa (vidi stavak 122. ove presude)...i nalazi da u konkretnom predmetu nije postojala pravedna raspodjela socijalnog i financijskog tereta koji je nastao kao posljedica reforme u stambenom sektoru... Slijedi da hrvatske vlasti, bez obzira na široku slobodu procjene (vidi stavke 141.-142. ove presude), u ovom predmetu nisu postigle potrebnu ravnotežu između općih interesa zajednice i zaštite vlasničkih prava podnositelja (vidi, mutatis mutandis, predmet Edwards, loc. cit.; predmet Amato Gauci, loc. cit.; i ranije citirani predmet Lindheim, § 134.). 144. Ovaj zaključak nije doveden u pitanje tvrdnjom Vlade da je sustav zaštićenog 3 najma, uveden prijelaznim odredbama Zakona o najmu stanova, ograničio podnositeljeva vlasnička prava u mjeri manjoj nego što je to činio raniji sustav stanarskog prava (vidi stavak 107. ove presude), jer od datuma ratifikacije nadalje sve radnje i propusti države moraju biti u skladu s Konvencijom (vidi predmet Blečić protiv Hrvatske [VV], br. 59532/00, § 81, ESLJP 2006-III). 145. Stoga je došlo do povrede članka 1. Protokola br. 1 uz Konvenciju...» Dakle, i sam Europski sud za ljudska prava je generalno osporio pravičnost zakonodavnog rješenja uređivanjem instituta stanarskog prava kroz najam te je domašaj prijedloga stručnog nositelja u iskazu ograničen i neprimjeren te bi opetovano mogao dovesti do neuravnotežene pretvorbe ranijeg instituta stanarskog prava u klasičnopravni institut stoga se ovime unaprijed upozorava na isto. Nadalje, stručni nositelj selektivno iznosi sudsku praksu Europskog suda za ljudska prava te će se daljnjim tekstom ovog prigovora stručnom nositelju ukazati i na druge poredbeno primjenjive odluke koje se imaju uzeti u obzir kod izrade normativnog rješenja. Tako, u točki 4. predmetnoga Iskaza, pod nazivom „Usporedba opcija“, u rubrici 4. s naslovom „Opcija 4

(normativno rješenje)“, predlaže se brisati sadržaj: „Ne razmatra se jer drugo normativno rješenje nije moguće“, te predlaže u navedenu rubriku staviti sljedeću opciju: „Drugo normativno rješenje predstavlja otkup stanova od strane zaštićenih najmoprimaca uz naknadu tržišne cijene vlasnicima stanova na kojima je postojalo stanarsko pravo, sukladno ECHR Presudi Broj: 8793/79 u predmetu James i ostali protiv Ujedinjenoga Kraljevstva od 21. 02. 1986. godine, a u slučaju da zaštićeni najmoprimac iz bilo kojega razloga ne realizira svoje pravo na kupoprodaju stana, primjenjuju se odredbe Zakona o najmu stanova usklađene s ECHR Presudom Statileo protiv Hrvatske po Zahtjevu broj: 12027/10 od 10. 07. 2014. godine“. Predloženo zakonodavno rješenje usklađeno je s praksom Europskoga suda za ljudska prava, prema Presudi Broj: 8793/79 u predmetu James i ostali protiv Ujedinjenoga Kraljevstva od 21. 02. 1986. godine, budući da su se podnositelji zahtjeva bezuspješno žalili Europskomu sudu za ljudska prava, da je njihovo imanje izgubilo veliki iznos novca kao posljedicu primjene Zakona o reformi zakupa iz 1967. godine, kojim je dugogodišnjim zakupnicima (stanarima), omogućeno pravo stjecanja vlasništva po cijeni manjoj od tržišne. Spomenuti zakon iz 1967. godine, primjenjivao se samo na dugogodišnje zakupe, koji su također morali uključivati nisku zakupninu. Imanje Vojvode od Westminstera izgubilo je preko dva milijuna funti, kao posljedicu prodaje po navedenom zakonu iz 1967. godine, kada je osamdesetak zakupnika u Londonu iskoristilo svoje pravo kupnje ili povlastice. Navedeno zakonodavno rješenje sukladno je članku 14. Europske konvencije za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda, u svezi s člankom 8. Konvencije, te člankom 1. Protokola br. 1. uz Konvenciju, a osobito glede članka 1. stavka 1. Protokola br. 12. uz Konvenciju. Presuda u predmetu Larkos protiv Cipra po Zahtjevu br. 29515/95, dokazuje da ne smije postojati diskriminacija najmoprimaca, bez obzira da li je najmodavac država ili privatna osoba. Presuda u predmetu Savez crkava „Riječ života“ i ostali protiv Hrvatske po Zahtjevu br. 7798/08, ukazuje da temeljem Protokola br. 12. uz Konvenciju država bez diskriminacije mora primjenjivati i konvencijsko i nacionalno pravo: "i. u uživanju nekog prava konkretno danog nekom pojedincu na temelju nacionalnog prava; ii. u uživanju nekog prava koje može biti izvedeno iz jasne obveze javne vlasti na temelju nacionalnog prava, to jest, kad javna vlast ima obvezu na temelju nacionalnog prava ponašati se na neki određeni način; iii. od strane javne vlasti u vršenju diskrecione ovlasti (na primjer, davanje određenih potpora); iv. bilo kojom drugom radnjom ili propustom od strane javne vlasti (na primjer, ponašanjem policijskih službenika kad kontroliraju pobunu)". Na naprijed opisani način postupilo bi se prema odredbama Rezolucija br. 1096 i br. 1708 Parlamentarne skupštine Vijeća Europe, iz kojih proizlazi da je stanarsko pravo izjednačeno s pravom na dom i s pravom na imovinu, koja stečena prava valja štiti. Također, navedeno zakonodavno rješenje je u skladu s člankom 16. Europske socijalne povelje u svezi s odredbom o nediskriminaciji iz Preambule Povelje (Odluka o osnovanosti Europskoga odbora za socijalna prava u pravnoj stvari Centra za stanarska prava i iseljenja /COHRE/ protiv Hrvatske po Pritužbi br. 52/2008 od 22. 06. 2010. i Odluka o osnovanosti Europskoga odbora za socijalna prava u pravnoj stvari Europske federacije nacionalnih organizacija za beskućnike /FEANTSA/ protiv Slovenije po Pritužbi br. 53/2008 od 08. 09. 2009.). Dapače, Europski sud za ljudska prava se na predmetno pitanje poredbeno osvrnuo i odlukom od 30.06.2005. godine, u slučaju Teteriny protiv Rusije te je zauzeo stav i to da je zakonski stečeno stanarsko pravo "imovina" u smislu članka 1. Protokola 1.

uz Europsku konvenciju o ljudskim pravima i temeljnim slobodama. Sud obrazlaže da bi stjecanjem prava na stanarsko pravo porodica Teteriny ostvarila pravo da posjeduje i koristi stan te da ga, pod određenim uslovima, privatizira u skladu s nacionalnim zakonodavstvom. U skladu s time, u trenutku kad je zakonskim aktom stečeno stanarsko pravo, tužitelj je zasnovao "legitimno očekivanje" da će steći određeni ekonomski interes tj. pravo. Pravni temelji za stjecanje stanarskog prava bili su odluke davatelja stanova o dodjeli stanova i ugovori o korištenju stanova sklapani između nositelja stanarskog prava (stanoprimca) i relevantnog javnog fonda (stanodavca). Tako bi došle do primjene odredbe članka 7. u svezi s člankom 12. Opće deklaracije o ljudskim pravima, te članka 11. u svezi s člankom 2. stavkom 2. Međunarodnoga pakta o ekonomskim, socijalnim i kulturnim pravima, kao i članka 26. u svezi s člankom 17. Međunarodnoga pakta o građanskim i političkim pravima uz dva fakultativna Protokola (Priopćenje Odbora za ljudska prava Ujedinjenih naroda broj 1510/2006 u predmetu Vojnović protiv Hrvatske). Posebno se skreće pozornost na činjenicu da bi predloženo zakonodavno rješenje omogućilo realizaciju sljedećih principa: a) Principa Ujedinjenih naroda o stambenom zbrinjavanju i povratu imovine raseljenim i izbjeglim osobama, tzv. „PINHEIRO PRINCIPA“, koje je usvojio Pododbor Ujedinjenih naroda za promoviranje i zaštitu ljudskih prava (E/CN.4/Sub.2/2005/17). Za ovaj predmet najrelevantniji je 16. Princip (Prava zakupnika i drugih ne vlasnika) koji glasi: "16.1 Države trebaju osigurati da prava zakupnika, nositelja stanarskog prava i drugih legitimnih stanara ili korisnika stambenog prostora, zemlje i imovine budu priznata unutar programa povrata. U najvećoj mogućoj mjeri države trebaju osigurati da se ovim osobama omogući povratak, ponovno raspolaganje i korištenje njihovoga stambenog prostora, zemlje i imovine na sličan način kao i kod onih koji imaju formalna prava vlasništva." Iz citiranoga Principa proizlazi da se faktično izjednačava stanarsko pravo sa formalnim vlasništvom. b) Smjernica iz Maastrichta o „LIMBURG PRINCIPIMA“, glede Međunarodnoga pakta o gospodarskim socijalnim i kulturnim pravima, čiji članak 11. štiti pravo na odgovarajuće stanovanje, a koje principe su države dužne poštivati, štiti, te ispunjavati. c) Točke 10.4. Rezolucije 1708 (2010) Parlamentarne skupštine Vijeća Europe, tzv. „POULSEN PRINCIPA“, koja Rezolucija obvezuje članice da prava unajmljivanja i zauzeća javnih, društvenih stanova ili onih koji proizlaze iz oblika vlasništva svojstvenih bivšem komunističkom režimu budu priznata i zaštićena kao domovi u smislu članka 8. Europske konvencije o ljudskim pravima i kao imovina odnosno vlasništvo u smislu članka 1. Protokola br. 1. te Konvencije. Valja naglasiti da se na citiranu Rezoluciju kao na relevantan međunarodni dokument poziva Europski sud za ljudska prava u Presudi od 27. 05. 2010. po Zahtjevu Br. 6518/04 u predmetu Đokić protiv Bosne i Hercegovine. Podnositelj se naročito poziva na članke 1., 2. i 6. Aneksa G Ugovora o pitanjima sukcesije, koji stanarska prava kvalificira kao privatnu imovinu i stečena prava građana. Budući da je Zakonom o najmu stanova ukinuto stanarsko pravo, potrebno je respektirati prava proklamirana Aneksom G, jer isti propisuje da će se domaće zakonodavstvo svake države sljednice glede stanarskoga prava, primjenjivati podjednako na osobe koje su imale to pravo bez diskriminacije po bilo kojoj osnovi. Odredbe ovoga Aneksa ne dovode u pitanje bilo koja jamstva nediskriminacije povezana s privatnom imovinom i stečenim pravima koja postoje u domaćem zakonodavstvu država sljednica, a spomenuta jamstva regulirana

su člankom 8. točkom 6. Zakona o suzbijanju diskriminacije. Osobito se upire na Direktivu Vijeća 2000/43/EZ od 29. lipnja 2000. o primjeni načela ravnopravnosti osoba bez obzira na njihovo rasno ili etničko podrijetlo, sukladno člancima 20. i 21. Povelje o temeljnim pravima Europske unije, u svezi s Deklaracijom 17. kao sastavnoga dijela Lisabonskoga ugovora, koja propisuje da se nacionalni pravni akt suprotan pravu Europske unije ne smije primjenjivati, jer su Ugovori i pravo koje Unija prihvaća na temelju Ugovora, nadređeni pravu država članica pod uvjetima određenima dobro utvrđenom praksom Europskoga suda pravde. Direktiva Vijeća 2000/43/EZ od 29. lipnja 2000. o primjeni načela ravnopravnosti osoba bez obzira na njihovo rasno ili etničko podrijetlo, člankom 2. točkama 1. i 2. određuje za potrebe ove Direktive, značenje načela jednakoga postupanja na način, da ne smije biti izravne ili neizravne diskriminacije na temelju rasnoga ili etničkoga podrijetla. Direktiva će se primjenjivati na sve osobe u javnomu i privatnomu sektoru, te državna tijela, u odnosu na pristup i opskrbu dobrima i uslugama koje su dostupne javnosti, uključujući i stanovanje, prema članku 3. stavku 1. točki (h) Direktive. Direktiva je sukladna pravnim izvorima supranacionalnoga i internacionalnoga prava, jer točka 3. Preambule Direktive navodi da pravo na jednakost pred zakonom i zaštita protiv diskriminacije za sve osobe, predstavlja univerzalno pravo priznato Općom deklaracijom o ljudskim pravima, Međunarodnim paktom o ekonomskim, socijalnim i kulturnim pravima, Međunarodnim paktom o građanskim i političkim pravima, te Europskom konvencijom za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda, čiji potpisnici su sve države članice Europske unije. Direktiva je u nacionalno pravo implementirana putem Zakona o suzbijanju diskriminacije, koji člankom 9. stavkom 1. propisuje da je diskriminacija u svim pojavnim oblicima zabranjena, a da se iznimno ne smatra diskriminacijom stavljanje u nepovoljniji položaj kada je takvo postupanje određeno zakonom radi očuvanja zdravlja, javne sigurnosti, održavanja javnog reda i mira, prevencije kaznenih djela i zaštite prava i sloboda drugih ljudi, te ako su upotrijebljena sredstva u demokratskom društvu primjerena i nužna za postizanje željenog cilja, pod uvjetom da takvo postupanje ne dovodi do izravne ili neizravne diskriminacije na osnovi rasne ili etničke pripadnosti, boje kože, vjere, spola, nacionalnog i socijalnog podrijetla, spolne orijentacije i invaliditeta. U smislu članka 1. stavka 2. Zakona o suzbijanju diskriminacije, Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja stavlja zaštićene najmoprimce u nepovoljniji položaj od ostalih nositelja stanarskoga prava, kao mjerodavnim usporednikom, pa time vrši diskriminaciju, iako Ustav RH u članku 14. stavku 2. određuje, da su svi pred zakonom jednaki, glede članka 34. i članka 35. radi ustavne zaštite prava na dom, te osobnoga i obiteljskoga života. U članku 141.c Ustav RH određuje da hrvatski sudovi štite subjektivna prava utemeljena na pravnoj stečevini Europske unije, te da državna tijela, jedinice lokalne i regionalne samouprave, kao i pravne osobe s javnim ovlastima, izravno primjenjuju pravo Europske unije. Članak 141.d Ustava RH propisuje da su državljani Republike Hrvatske građani Europske unije i da uživaju prava koja njima jamči pravna stečevina Europske unije u skladu s uvjetima i ograničenjima propisanim ugovorima na kojima se temelji Europska unija, te mjerama prihvaćenima na temelju tih ugovora. Na opisan način, Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja, propustilo je primijeniti tzv. aristotelovsko načelo, da „sa sličnima treba postupati slično, a sa različitima različito“. Po osnovi općih načela prava Europske unije, uz Direktivu Vijeća 2000/43/EZ od 29. lipnja 2000. o primjeni načela ravnopravnosti osoba bez obzira na njihovo rasno ili etničko

podrijetlo, sukladno člancima 20. i 21. Povelje o temeljnim pravima Europske unije, glede Deklaracije 17. kao sastavnoga dijela Ugovora iz Lisabona, proizlazi sljedeće: „Konferencija podsjeća da u skladu s ustaljenom sudskom praksom Suda pravde Europske unije, ugovori i pravo koje je usvojila Unija na temelju Ugovora imaju prednost pred pravom država članica, pod uvjetima propisanim navedenom sudskom praksom. Konferencija je odlučila da kao prilog Završnom aktu priloži mišljenje pravne službe Vijeća o prednosti prava EZ-a kako se navodi u 11197/07 (JUR 260): „Mišljenje pravne službe Vijeća od 22. lipnja 2007. Iz sudske prakse Suda pravde Europske unije proizlazi da je prednost prava EZ-a temeljno načelo prava Zajednice. Sukladno Sudu to je načelo tijesno povezano sa specifičnom prirodom Europske zajednice. U vrijeme donošenja prve presude te uspostavljene sudske prakse (Costa/ENEL, 15. srpnja 1964., predmet 6/641 (1) ne spominje se prednost u ugovoru. Situacija je ista i danas. Činjenica da načelo prednosti neće biti uključeno u budući ugovor ni na koji način ne mijenja postojanje načela i postojeće sudske prakse Suda pravde.“ Pozivamo Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja na eksplicitnu primjenu općih načela prava Europske unije pri izradi Nacrta prijedloga Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o najmu stanova, iz razloga koji proizlaze iz primarnih i sekundarnih izvora prava Europske unije, koji slijede nastavno: Članak 6. stavak 1. (bivši članak 6. UEU-a) Ugovora o Europskoj uniji, proklamira da Unija priznaje prava, slobode i načela određena Poveljom Europske unije o temeljnim pravima, koja Povelja ima istu pravnu snagu kao Ugovori. Članak 6. stavak 2. Ugovora o Europskoj uniji, određuje da Unija pristupa Europskoj konvenciji za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda. Članak 6. stavak 3. Ugovora o Europskoj uniji, definira opća načela prava Europske unije kao temeljna prava kako su zajamčena Europskom konvencijom za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda i kako proizlazi iz ustavnih tradicija zajedničkih državama članicama. Članak 10. Ugovora o funkcioniranju Europske unije, propisuje da je Unija pri utvrđivanju i provedbi svojih politika i aktivnosti, usmjerena borbi protiv diskriminacije na temelju spola, rase, etničkoga podrijetla itd. Članak 12. (bivši članak 153. stavak 2. UEZ-a) i članak 19. (bivši članak 13. UEZa) Ugovora o funkcioniranju Europske unije, reguliraju ovlasti Europskoga parlamenta i Vijeća u donošenju pravila za zabranu diskriminacije. Člankom 20. (bivšim člankom 17. UEZ-a) Ugovora o funkcioniranju Europske unije, ustanovljuje se građanstvo Unije. Povelja Europske unije o temeljnim pravima u Preambuli, alinejom 3. potvrđuje prava koja proistječu iz ustavnih tradicija i međunarodnih obveza zajedničkih državama članicama, iz Europske konvencije za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda, iz Socijalne povelje koju su usvojile Europska unija i Vijeće Europe, te iz prakse Suda Europske unije i Europskoga suda za ljudska prava. Članak II.-67. Povelje Unije o temeljnim pravima, navodi da svatko ima pravo na poštovanje svojega privatnoga i obiteljskoga života, doma i komuniciranja. Članak II.-81. Povelje Unije o temeljnim pravima, zabranjuje bilo kakvu diskriminaciju na temelju spola, rase, boje kože, etničkoga ili socijalnoga podrijetla itd. u svezi s člankom II.-80. citirane Povelje, iz kojega proizlazi da su svi pred zakonom jednaki. Članak II.-111. Povelje Unije o temeljnim pravima, propisuje da se njezine odredbe odnose na države članice kada primjenjuju pravo Unije, u svezi s člankom II.-112. stavkom 3. iste Povelje, jer određuje da u onoj mjeri u kojoj ova Povelja sadrži prava koja odgovaraju pravima zajamčenima Konvencijom za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda, značenje i opseg primjene tih prava jednaki su onima iz spomenute Konvencije. Europski sud

pravde je presudom Walrave i Koch (C-36/74), a kasnije i Defrenne (C- 43/75), utvrdio kako Osnivački ugovori imaju izravan učinak između subjekata privatnoga prava u horizontalnom odnosu, ukoliko se radi o odredbama koje predstavljaju opća načela prava. Europski sud pravde utvrdio je veći broj općih načela prava, kao sastavnoga dijela europskoga pravnoga poretka, među kojima se izdvaja i zabrana diskriminacije (C- 184/99 Grzelczyk). Podnositelj naglašava da Ustav Republike Hrvatske u članku 145. propisuje da hrvatski sudovi štite subjektivna prava utemeljena na pravnoj stečevini EU. Članak 118. Ustava određuje da sudovi sude na temelju Ustava, zakona, međunarodnih ugovora i drugih važećih izvora prava. Ustav člankom 141. utvrđuje da međunarodni ugovori čine dio unutarnjega pravnoga poretka Republike Hrvatske i da su po pravnoj snazi iznad zakona. Od dana pristupanja Republike Hrvatske Europskoj uniji, europski institut odgovornosti države za štetu postaje dio hrvatskoga pravnoga poretka, te svaki njezin građanin može pred domaćim sudovima tražiti da mu država naknadi štetu zbog toga što tijela s javnim ovlastima, nisu izvršila neku obvezu utemeljenu na pravu Europske unije i time onemogućila uživanje subjektivnoga prava utemeljenoga na normi prava Europske unije. Pretpostavke primjene europskoga instituta odgovornosti države za štetu postoje ako je prekršena norma prava Europske unije, koja je povreda dovoljno ozbiljna, te da postoji izravna uzročna veza između povrede norme i štete nastale pojedincu. Valja naglasiti da odgovornost države za štetu u konkretnomu slučaju, nastaje u skladu s uvjetima postavljenim na europskoj razini, te stoga uvjeti za nastanak odgovornosti koji postoje u domaćemu pravu neće biti primjenjivi prilikom primjene ovog instituta. Ukazuje se također na pravo svakoga građanina Europske unije, da podnese Europskoj komisiji prema uobičajenoj proceduri i na ustaljenomu obrascu pritužbu protiv države članice u odnosu na mjeru ili praksu koja je nespojiva s odredbom ili načelom prava Europske unije. Prvi stadij u tzv. povredbenomu postupku (engl. infringement procedure), kojega Europska komisija može pokrenuti protiv države članice za koju smatra da je povrijedila pravo Europske unije, jest administrativni postupak. Tijekom administrativnog dijela postupka Europska komisija upućuje državi članici za koju smatra da je povrijedila pravo Europske unije najprije tzv. formalnu notu, a nakon toga i tzv. obrazloženo mišljenje. Europska komisija može nakon administrativnog dijela postupka, pokrenuti sudski postupak zbog povrede prava Europske unije pred Europskim sudom, a konačna posljedica postupka pred Europskim sudom može biti obaveza plaćanja novčane kazne. S obzirom na ovo opširno obrazloženje, koje je utemeljeno na međunarodnim ugovorima obvezujućima za Republiku Hrvatsku, nedvojbeno proizlazi da je konstatacija Ministarstva graditeljstva i prostornoga uređenja, kako alternativno zakonodavno rješenje ne postoji, posve proizvoljna i neutemeljena na hijerarhiji citiranih izvora prava za predmetnu problematiku. Nadalje, a pored gore predloženog alternativnog normativnog rješenja predlaže se i moguće je te pravično i prihvatljivo alternativno normativno rješenje izmjene Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo ili donošenja novog zakona kojim će Republika Hrvatska zakonskom odredbom utvrditi izvlaštenje (kao što je to primjerice izvršeno sa nerazvrstanim cestama u prijelaznim i završnim odredbama Zakona o cestama) stanova svim vlasnicima (ili svim onima koji imaju rješeno stambeno pitanje) u korist Republike Hrvatske ili jedinice lokalne samouprave uz isplatu odgovarajuće naknade bilo u novcu bilo u obveznicama bilo davanjem u zamjenu druge odgovarajuće nekretnine (npr. POS stanova). U toj situaciji bi bila zaštićena prava

vlasnika sukladno Ustavu RH (mogućnost izvlaštenja uz isplatu naknade), rješilo bi se socijalno pitanje, najmoprimci bi imali uvjetno "ugodnijeg" gospodara, a svejedno bi zadržali pravo na otkup. Dakle, nacrt prijedloga Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o najmu stanova (u nastavku: Nacrt) odnosno Iskaz, vrijeđa pravo na dom "najmoprimaca" STANARA 9 SA STANARSKIM PRAVOM, te pravo na imovinu nositelja stanarskoga prava, kao i pravo da ne budu diskriminirani, a kako proizlazi iz sljedećih, gore navedenih, pravnih izvora internacionalnoga, supranacionalnoga i nacionalnoga prava, čije odredbe predmetni Nacrt odnosno Iskaz zanemaruje: -članak 7. u svezi članka 12. Opće deklaracije o ljudskim pravima; -članak 11. u svezi članka 2. stavka 2. Međunarodnoga pakta o ekonomskim, socijalnim i kulturnim pravima; -članak 26. u svezi članka 17. Međunarodnoga pakta o građanskim i političkim pravima uz dva fakultativna Protokola (Priopćenje Odbora za ljudska prava Ujedinjenih naroda broj 1510/2006 u predmetu Vojnović protiv Hrvatske); -članci 1. i 6. Aneksa G Ugovora o pitanjima sukcesije, prema kojima je ništavo anuliranje ovlaštenja stečenih temeljem stanarskoga prava, kao imovinskoga prava; -Rezolucije br. 1096 i br. 1708 Parlamentarne skupštine Vijeća Europe, iz kojih proizlazi da je stanarsko pravo izjednačeno s pravom na dom i s pravom na imovinu, koja stečena prava valja štiti; -članak 16. Europske socijalne povelje u svezi odredbe o nediskriminaciji iz Preambule Povelje (Odluka o osnovanosti Europskoga odbora za socijalna prava u pravnoj stvari Centra za stanarska prava i iseljenja /COHRE/ protiv Hrvatske po Pritužbi br. 52/2008 od 22. 06. 2010. i Odluka o osnovanosti Europskoga odbora za socijalna prava u pravnoj stvari Europske federacije nacionalnih organizacija za beskućnike /FEANTSA/ protiv Slovenije po Pritužbi br. 53/2008 od 08. 09. 2009.); -članak 14. Europske konvencije za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda, u svezi članka 8. Konvencije, te članka 1. Protokola br. 1. uz Konvenciju, a osobito glede članka 1. stavka 1. Protokola br. 12. uz Konvenciju (Presuda u predmetu Larkos protiv Cipra po Zahtjevu br. 29515/95 iz koje proizlazi da ne smije postojati diskriminacija najmoprimaca bez obzira da li je najmodavac država ili privatna osoba i Presuda u predmetu Savez crkava „Riječ života“ i ostali protiv Hrvatske po Zahtjevu br. 7798/08, u kojoj stoji da temeljem Protokola br. 12. uz Konvenciju država bez diskriminacije mora primjenjivati i konvencijsko i nacionalno pravo: "i. u uživanju nekog prava konkretno danog nekom pojedincu na temelju nacionalnog prava; ii. u uživanju nekog prava koje može biti izvedeno iz jasne obveze javne vlasti na temelju nacionalnog prava, to jest, kad javna vlast ima obvezu na temelju nacionalnog prava ponašati se na neki određeni način; iii. od strane javne vlasti u vršenju diskrecione ovlasti (na primjer, davanje određenih potpora); iv. bilo kojom drugom radnjom ili propustom od strane javne vlasti (na primjer, ponašanjem policijskih službenika kad kontroliraju pobunu)." - članak 7., članak 17., članak 20. i članak 21. Povelje o temeljnim pravima Europske unije; - članak 3. stavak 1. točka (h) Direktive Vijeća 2000/43/EZ od 29. lipnja 2000. o primjeni načela ravnopravnosti osoba bez obzira na njihovo rasno ili etničko podrijetlo, koja Direktiva će se primjenjivati na sve osobe u javnomu i privatnomu sektoru, te državna tijela, u odnosu na pristup i opskrbu dobrima i uslugama dostupnima javnosti, uključujući i stanovanje sukladno člancima 20. i 21. Povelje o temeljnim pravima Europske unije, u svezi Deklaracije 17 kao sastavnoga dijela Lisabonskoga ugovora, koja propisuje da se nacionalni pravni akt suprotan pravu Europske unije ne smije primjenjivati, jer su Ugovori i pravo koje Unija prihvaća na temelju Ugovora, nadređeni pravu

država članica pod uvjetima određenima dobro utvrđenom praksom Europskoga suda pravde; -opća načela prava Europske unije sukladno Mišljenju pravne službe Vijeća od 22. lipnja 2007.: „Iz sudske prakse Suda pravde Europske unije proizlazi da je prednost prava EZ-a temeljno načelo prava Zajednice. Sukladno Sudu to je načelo tijesno povezano sa specifičnom prirodom Europske zajednice. U vrijeme donošenja prve presude te uspostavljene sudske prakse (Costa/ENEL, 15. srpnja 1964., predmet 6/641 (1) ne spominje se prednost u ugovoru. Situacija je ista i danas. Činjenica da načelo prednosti neće biti uključeno u budući ugovor ni na koji način ne mijenja postojanje načela i postojeće sudske prakse Suda pravde.“ - članak 14. u svezi članka 16. i članka 34. Ustava Republike Hrvatske (pročišćeni tekst Ustavnoga suda od 23. 03. 2011.), a osobito imajući u vidu odredbu članka 141. koja propisuje da međunarodni ugovori koji su sklopljeni i potvrđeni u skladu s Ustavom i objavljeni, a koji su na snazi, čine dio unutarnjega pravnog poretka Republike Hrvatske, a po pravnoj su snazi iznad zakona. -članci 1., 2., 6. i 8. točka 6. Zakona o suzbijanju diskriminacije („Narodne novine“ broj: 85/08 i 112/12). Obzirom na navedeno, može se samo konstatirati, kako je kao notorna neistina iznesena tvrdnja u Nacrtu prijedloga iskaza o procjeni učinka propisa za predmetni Nacrt pod točkom 3.4., da drugo normativno rješenje nije moguće, iako bi izvršavanjem međunarodno preuzetih obveza, Republika Hrvatska kao drugo normativno rješenje mogla i morala navesti Nacrt prijedloga Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo („Narodne novine“ broj: 43/92, 69/92, 87/92, 25/93, 26/93, 48/93, 2/94, 44/94, 47/94, 58/95, 103/95, 11/96, 76/96, 111/96, 11/97, 103/97, 119/97, 68/98, 163/98, 22/99, 96/99, 120/00, 94/01 i 78/02) na sljedeći način: „U članku 3. točka 2. briše se. Dodaje se novi članak koji glasi: Nositelji stanarskoga prava na stanovima u vlasništvu privatnih osoba imaju pravo na otkup pod uvjetima propisanim ovim Zakonom. Vlasnicima tako otkupljenih stanova Republika Hrvatska osigurava naknadu po tržišnim cijenama.“. Podredno svemu navedenome, podnositelj se ovime osvrće i na Zakon o najmu stanova i to kako slijedi: U Zakonu o najmu stanova (Narodne novine br. 91/1996, 48/1998, 66/1998 i 22/2006) u članku 7. stavak 2. mijenja se i glasi: "(2) Uvjeti i mjerila iz stavka 1. ovoga članka utvrđuju se proporcionalno visini pričuve koju najmodavac za predmetni stan podmiruje.“. Članak 40. Potrebno je da tekst zakona sadržava apsolutnu klauzulu da ako zaštićeni najmoprimac nema osiguran drugi smještaj da se pod nikojim uvjetima ne može otkazati/raskinuti ugovor o najmu osim teške zlouporabe od strane istog tog zaštićenog najmoprimca (npr. dokazano ima primanja, a ne plaća najamninu). To bi trebala biti apsolutna iznimka i zaštita prava na dom kroz test razmjernosti. Najmoprimci iz članka 30. stavka 2. ovoga Zakona, dobivaju pravo na otkup stanova, pod uvjetima propisanim Zakonom o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo („Narodne novine“ broj: 43/92, 69/92, 87/92, 25/93, 26/93, 48/93, 2/94, 44/94, 47/94, 58/95, 103/95, 11/96, 76/96, 111/96, 11/97, 103/97, 119/97, 68/98, 163/98, 22/99, 96/99, 120/00, 94/01 i 78/02). Članak 41. "Odgovarajućim stanom u smislu ovoga Zakona smatra se vlasništvo stambenog prostora (stana ili kuće) koji je primjereno opremljen infrastrukturom (voda, kanalizacija, struja i dr.) i udovoljava higijensko-tehničkim uvjetima za zdravo stanovanje, veličine oko 50 m2 korisne površine stana za jednu osobu, odnosno za svaku daljnju osobu još oko 10 m2." Članak 41.a Ako zaštićeni najmoprimac koji koristi stan u vlasništvu fizičke osobe, a koji ostvaruje pravo na odgovarajući zamjenski stan, kupuje stan u kojem stanuje ili neki drugi stan na tržištu radi

iseljena iz stana u kojem stanuje, Republika Hrvatska najmoprimcu osigurava bespovratna sredstva (u daljnjem tekstu: subvencija) u iznosu koji odgovara visini 40% etalonske cijene građenja utvrđenoj prema članku 5. stavku 1. Zakona o društveno poticanoj stanogradnji (Narodne novine, br. 109/2001, 109/2001, 82/2004, 76/2007, 38/2009, 86/2012 i 7/2013). Članak 41.f Uvjeti i mjerila za utvrđivanje zaštićene najamnine za stan u vlasništvu fizičke osobe koji koristi zaštićeni najmoprimac utvrđuju se u visini pričuve koju najmodavac podmiruje za predmetni stan. Članak 41.g (1) Visina zaštićene najamnine utvrđena sukladno članku 41.f ovoga Zakona, koju plaćaju najmoprimci za stanove u vlasništvu fizičkih osoba, neće se povećavati. 2) Slobodno ugovorena najamnina za najmoprimce iz članka 30. stavka 2. ovoga Zakona, koji nemaju pravo na zaštićenu najamninu, određuje se u visini slobodno ugovorene najamnine propisane odlukom Vlade Republike Hrvatske za najmoprimce u usporedivomu pravnom položaju kao mjerodavnim usporednikom. Pravo prvokupa mora biti regulirano na način ne da zaštićeni najmoprimac mora pratiti stanje i biti podvrgnut obvezujućim i prekluzivnim rokovima unutar kojih koji bi pobijao eventualne ugovore već se mora normirati da bi ti ugovori bili ništetni ex lege po samom zakonu dakle svatko bi se morao moći uvijek pozivati na tu ništetnost, a što je u skladu sa odredbama Zakona o obveznim odnosima. Nedostaju prekršajne odredbe. Stoga se predlaže Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja, usvojiti prijedlog podnositelja i razmotriti drugo normativno rješenje koje predstavlja otkup stanova od strane zaštićenih najmoprimaca uz naknadu tržišne cijene vlasnicima stanova na kojima je postojalo stanarsko pravo, sukladno ECHR Presudi Broj: Stranica 12. 8793/79 u predmetu James i ostali protiv Ujedinjenoga Kraljevstva od 21. 02. 1986. godine, a u slučaju da zaštićeni najmoprimac iz bilo kojega razloga ne realizira svoje pravo na kupoprodaju stana, primjenjuju se odredbe Zakona o najmu stanova usklađene s ECHR Presudom Statileo protiv Hrvatske po Zahtjevu broj: 12027/10 od 10. 07. 2014. Godine» odnosno predlaže se postupiti alternativno upravo kako se navodi u sadržaju ovog prigovora. Nadalje, podnositelj ovime još jednom ističe, a nastavno svojem podnesku od dana 25.04.2016. godine da za postupanje Naslova ne postoji nadležnost stoga se predlaže Naslovu bez odgađanja preložiti nadležnost postupanja po ovom predmetu nadležnom Ministarstvu pravosuđa Republike Hrvatske.

**HRVATSKI SAVEZ STANARA - GRAĐANA EU - ZAGREB
PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O
NAJMU STANOVA, Članak 3.**

Poništavamo ovaj članak predloženog akona o izmjenama i dopunama Zakona o najmu stanova zbog ne postojanja pravne osnove te na dalje dajemo pravno objašnjenje za poništenje za poništenje ovoga članka zakona: Naime, obzirom da je u postupku donošenja izmjena i dopuna Zakona o najmu stanova već proveden postupak od strane Naslova podnositelj se svojim podnescima od dana 28.07.2015. godine i 15.10.2015. godine argumentirano i sveobuhvatno očitovao na predmetnu problematiku te ukazao Naslovu na mjere koje se imaju hitno poduzeti kako bi se nakon 20 godina rješilo protuustavno i protukonvencijsko djelovanje hrvatske države prema nositeljima stanarskog prava donošenjem neadekvatnog zakonodavstva. Obzirom da iz predloženih izmjena i dopuna Zakona o najmu stanova proizlazi da Naslov nije usvojio niti suštinski obrazložio odnosno očitovao se na bilo koji od argumenata koji je podnositelj isticao u svojim ranijim prigovorima/očitovanjima, podnositelj ovime isto ponavlja te predlaže Naslovu još jednom razmotriti iste prije donošenja daljnjih

Primljeno na znanje
Primljeno na znanje

odluka. Iz ocjene stanja i osnovnih pitanja koja se trebaju urediti zakonom bi proizlazilo da je srž problema isključivo u ne postojanju normativnog okvira koji je stavljen van snage spomenutom odlukom Ustavnog suda Republike Hrvatske te da je samo u tom dijelu društveni atom ostao nerješen i propisima nereguliran. Kao što je vidljivo iz ustavne tužbe odnosno prijedloga za ocjenu ustavnosti Zakona o najmu stanova koju je podnositelj već ranije dostavio Naslovu, a povodom koje se vode postupci pred Ustavnim sudom RH, već i postojeće i zadržano normativno rješenje, a nevezano za ukinute odredbe, nije dalo dovoljno osiguranje poštivanja temeljnih ljudskih prava zajamčenih kako Ustavom Republike Hrvatske tako i međunarodnim ugovorima koji će biti naznačeni u daljnjem tekstu ovog prigovora. U tom smislu je stipulirano i obrazloženje spominjane presude Europskog suda za ljudska prava, a ne kako problem pogrešno detektira stručni nositelj navodeći da bi Europski sud za ljudska prava definirao četiri glavna problema koji se trebaju na učinkovit način ispraviti u postupku izvršenja i to trajanje ugovora o najmu, restriktivno postavljene mogućnosti za raskid ugovora, nepostojanje odgovarajućih procesnih jamstava, neprimjereno niska najamnina. Naime, u presudi Statileo protiv RH navodi se da: «...2. Ocjena Suda (a) Je li došlo do miješanja u pravo podnositelja na mirno uživanje njegova „vlasništva”128. Kao posljedica toga, sustav zaštićenog najma nema odgovarajuća procesna jamstva u cilju postizanja ravnoteže između interesa zaštićenih najmoprimaca i onih najmodavaca (vidi, mutatis mutandis, Amato Gauci, loc. cit.).... 142. Neovisno o tome, ova sloboda procjene, bez obzira kako značajna bila, nije neograničena i njezina provedba, čak i u kontekstu najsloženije reforme države, ne može dovesti do posljedica koje su protivne standardima Konvencije (vidi ranije citirani predmet Hutten- Czapska, § 223.). Opći interes zajednice u takvim situacijama traži pravednu raspodjelu socijalnog i financijskog tereta, kojim se ne može opteretiti samo jedna određena društvena grupa, neovisno o tome koliko su važni interesi druge grupe ili zajednice u cjelini (vidi ranije citirani predmet Hutten- Czapska, § 225., i predmet Radovici i Stănescu, loc. cit.). Posebice, ostvarenje slobode procjene države u takvim situacijama ne smije dovesti do rezultata koji su očigledno neopravdani, poput iznosa najamnine koji omogućuju tek minimalnu dobit (vidi ranije citirani predmet Amato Gauci, § 62.).Sud ne pronalazi zahtjeve općeg interesa (vidi stavak 122. ove presude)...i nalazi da u konkretnom predmetu nije postojala pravedna raspodjela socijalnog i financijskog tereta koji je nastao kao posljedica reforme u stambenom sektoru... Slijedi da hrvatske vlasti, bez obzira na široku slobodu procjene (vidi stavke 141.-142. ove presude), u ovom predmetu nisu postigle potrebnu ravnotežu između općih interesa zajednice i zaštite vlasničkih prava podnositelja (vidi, mutatis mutandis, predmet Edwards, loc. cit.; predmet Amato Gauci, loc. cit.; i ranije citirani predmet Lindheim, § 134.). 144. Ovaj zaključak nije doveden u pitanje tvrdnjom Vlade da je sustav zaštićenog 3 najma, uveden prijelaznim odredbama Zakona o najmu stanova, ograničio podnositeljeva vlasnička prava u mjeri manjoj nego što je to činio raniji sustav stanarskog prava (vidi stavak 107. ove presude), jer od datuma ratifikacije nadalje sve radnje i propusti države moraju biti u skladu s Konvencijom (vidi predmet Blečić protiv Hrvatske [VV], br. 59532/00, § 81, ESLJP 2006-III). 145. Stoga je došlo do povrede članka 1. Protokola br. 1 uz Konvenciju...» Dakle, i sam Europski sud za ljudska prava je generalno osporio pravičnost zakonodavnog rješenja uređivanjem instituta stanarskog prava kroz najam te je domašaj prijedloga stručnog nositelja u iskazu ograničen i neprimjeren te bi opetovano

mogao dovesti do neuravnotežene pretvorbe ranijeg instituta stanarskog prava u klasičnopravni institut stoga se ovime unaprijed upozorava na isto. Nadalje, stručni nositelj selektivno iznosi sudsku praksu Europskog suda za ljudska prava te će se daljnjim tekstom ovog prigovora stručnom nositelju ukazati i na druge poredbeno primjenjive odluke koje se imaju uzeti u obzir kod izrade normativnog rješenja. Tako, u točki 4. predmetnoga Iskaza, pod nazivom „Usporedba opcija“, u rubrici 4. s naslovom „Opcija 4 (normativno rješenje)“, predlaže se brisati sadržaj: „Ne razmatra se jer drugo normativno rješenje nije moguće“, te predlaže u navedenu rubriku staviti sljedeću opciju: „Drugo normativno rješenje predstavlja otkup stanova od strane zaštićenih najmoprimaca uz naknadu tržišne cijene vlasnicima stanova na kojima je postojalo stanarsko pravo, sukladno ECHR Presudi Broj: 8793/79 u predmetu James i ostali protiv Ujedinjenoga Kraljevstva od 21. 02. 1986. godine, a u slučaju da zaštićeni najmoprimac iz bilo kojega razloga ne realizira svoje pravo na kupoprodaju stana, primjenjuju se odredbe Zakona o najmu stanova usklađene s ECHR Presudom Statileo protiv Hrvatske po Zahtjevu broj: 12027/10 od 10. 07. 2014. godine“. Predloženo zakonodavno rješenje usklađeno je s praksom Europskoga suda za ljudska prava, prema Presudi Broj: 8793/79 u predmetu James i ostali protiv Ujedinjenoga Kraljevstva od 21. 02. 1986. godine, budući da su se podnositelji zahtjeva bezuspješno žalili Europskomu sudu za ljudska prava, da je njihovo imanje izgubilo veliki iznos novca kao posljedicu primjene Zakona o reformi zakupa iz 1967. godine, kojim je dugogodišnjim zakupnicima (stanarima), omogućeno pravo stjecanja vlasništva po cijeni manjoj od tržišne. Spomenuti zakon iz 1967. godine, primjenjivao se samo na dugogodišnje zakupe, koji su također morali uključivati nisku zakupninu. Imanje Vojvode od Westminstera izgubilo je preko dva milijuna funti, kao posljedicu prodaje po navedenom zakonu iz 1967. godine, kada je osamdesetak zakupnika u Londonu iskoristilo svoje pravo kupnje ili povlastice. Navedeno zakonodavno rješenje sukladno je članku 14. Europske konvencije za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda, u svezi s člankom 8. Konvencije, te člankom 1. Protokola br. 1. uz Konvenciju, a osobito glede članka 1. stavka 1. Protokola br. 12. uz Konvenciju. Presuda u predmetu Larkos protiv Cipra po Zahtjevu br. 29515/95, dokazuje da ne smije postojati diskriminacija najmoprimaca, bez obzira da li je najmodavac država ili privatna osoba. Presuda u predmetu Savez crkava „Riječ života“ i ostali protiv Hrvatske po Zahtjevu br. 7798/08, ukazuje da temeljem Protokola br. 12. uz Konvenciju država bez diskriminacije mora primjenjivati i konvencijsko i nacionalno pravo: "i. u uživanju nekog prava konkretno danog nekom pojedincu na temelju nacionalnog prava; ii. u uživanju nekog prava koje može biti izvedeno iz jasne obveze javne vlasti na temelju nacionalnog prava, to jest, kad javna vlast ima obvezu na temelju nacionalnog prava ponašati se na neki određeni način; iii. od strane javne vlasti u vršenju diskrecione ovlasti (na primjer, davanje određenih potpora); iv. bilo kojom drugom radnjom ili propustom od strane javne vlasti (na primjer, ponašanjem policijskih službenika kad kontroliraju pobunu)". Na naprijed opisani način postupilo bi se prema odredbama Rezolucija br. 1096 i br. 1708 Parlamentarne skupštine Vijeća Europe, iz kojih proizlazi da je stanarsko pravo izjednačeno s pravom na dom i s pravom na imovinu, koja stečena prava valja štiti. Također, navedeno zakonodavno rješenje je u skladu s člankom 16. Europske socijalne povelje u svezi s odredbom o nediskriminaciji iz Preambule Povelje (Odluka o osnovanosti Europskoga odbora za socijalna prava u pravnoj stvari Centra za stanarska prava i iseljenja /COHRE/ protiv

Hrvatske po Pritužbi br. 52/2008 od 22. 06. 2010. i Odluka o osnovanosti Europskoga odbora za socijalna prava u pravnoj stvari Europske federacije nacionalnih organizacija za beskućnike /FEANTSA/ protiv Slovenije po Pritužbi br. 53/2008 od 08. 09. 2009.). Dapače, Europski sud za ljudska prava se na predmetno pitanje poredbeno osvrnuo i odlukom od 30.06.2005. godine, u slučaju Teteriny protiv Rusije te je zauzeo stav i to da je zakonski stečeno stanarsko pravo "imovina" u smislu članka 1. Protokola 1. uz Europsku konvenciju o ljudskim pravima i temeljnim slobodama. Sud obrazlaže da bi stjecanjem prava na stanarsko pravo porodica Teteriny ostvarila pravo da posjeduje i koristi stan te da ga, pod određenim uslovima, privatizira u skladu s nacionalnim zakonodavstvom. U skladu s time, u trenutku kad je zakonskim aktom stečeno stanarsko pravo, tužitelj je zasnovao "legitimno očekivanje" da će steći određeni ekonomski interes tj. pravo. Pravni temelji za stjecanje stanarskog prava bili su odluke davatelja stanova o dodjeli stanova i ugovori o korištenju stanova sklapani između nositelja stanarskog prava (stanoprimca) i relevantnog javnog fonda (stanodavca). Tako bi došle do primjene odredbe članka 7. u svezi s člankom 12. Opće deklaracije o ljudskim pravima, te članka 11. u svezi s člankom 2. stavkom 2. Međunarodnoga pakta o ekonomskim, socijalnim i kulturnim pravima, kao i članka 26. u svezi s člankom 17. Međunarodnoga pakta o građanskim i političkim pravima uz dva fakultativna Protokola (Priopćenje Odbora za ljudska prava Ujedinjenih naroda broj 1510/2006 u predmetu Vojnović protiv Hrvatske). Posebno se skreće pozornost na činjenicu da bi predloženo zakonodavno rješenje omogućilo realizaciju sljedećih principa: a) Principa Ujedinjenih naroda o stambenom zbrinjavanju i povratu imovine raseljenim i izbjeglim osobama, tzv. „PINHEIRO PRINCIPA“, koje je usvojio Pododbor Ujedinjenih naroda za promoviranje i zaštitu ljudskih prava (E/CN.4/Sub.2/2005/17). Za ovaj predmet najrelevantniji je 16. Princip (Prava zakupnika i drugih ne vlasnika) koji glasi: "16.1 Države trebaju osigurati da prava zakupnika, nositelja stanarskog prava i drugih legitimnih stanara ili korisnika stambenog prostora, zemlje i imovine budu priznata unutar programa povrata. U najvećoj mogućoj mjeri države trebaju osigurati da se ovim osobama omogući povratak, ponovno raspolaganje i korištenje njihovoga stambenog prostora, zemlje i imovine na sličan način kao i kod onih koji imaju formalna prava vlasništva." Iz citiranoga Principa proizlazi da se faktično izjednačava stanarsko pravo sa formalnim vlasništvom. b) Smjernica iz Maastrichta o „LIMBURG PRINCIPIMA“, glede Međunarodnoga pakta o gospodarskim socijalnim i kulturnim pravima, čiji članak 11. štiti pravo na odgovarajuće stanovanje, a koje principe su države dužne poštovati, štiti, te ispunjavati. c) Točke 10.4. Rezolucije 1708 (2010) Parlamentarne skupštine Vijeća Europe, tzv. „POULSEN PRINCIPA“, koja Rezolucija obvezuje članice da prava unajmljivanja i zauzeća javnih, društvenih stanova ili onih koji proizlaze iz oblika vlasništva svojstvenih bivšem komunističkom režimu budu priznata i zaštićena kao domovi u smislu članka 8. Europske konvencije o ljudskim pravima i kao imovina odnosno vlasništvo u smislu članka 1. Protokola br. 1. te Konvencije. Valja naglasiti da se na citiranu Rezoluciju kao na relevantan međunarodni dokument poziva Europski sud za ljudska prava u Presudi od 27. 05. 2010. po Zahtjevu Br. 6518/04 u predmetu Đokić protiv Bosne i Hercegovine. Podnositelj se naročito poziva na članke 1., 2. i 6. Aneksa G Ugovora o pitanjima sukcesije, koji stanarska prava kvalificira kao privatnu imovinu i stečena prava građana. Budući da je Zakonom o

najmu stanova ukinuto stanarsko pravo, potrebno je respektirati prava proklamirana Aneksom G, jer isti propisuje da će se domaće zakonodavstvo svake države sljednice glede stanarskoga prava, primjenjivati podjednako na osobe koje su imale to pravo bez diskriminacije po bilo kojoj osnovi. Odredbe ovoga Aneksa ne dovode u pitanje bilo koja jamstva nediskriminacije povezana s privatnom imovinom i stečenim pravima koja postoje u domaćem zakonodavstvu država sljednica, a spomenuta jamstva regulirana su člankom 8. točkom 6. Zakona o suzbijanju diskriminacije.

Osobito se upire na Direktivu Vijeća 2000/43/EZ od 29. lipnja 2000. o primjeni načela ravnopravnosti osoba bez obzira na njihovo rasno ili etničko podrijetlo, sukladno člancima 20. i 21. Povelje o temeljnim pravima Europske unije, u svezi s Deklaracijom 17. kao sastavnoga dijela Lisabonskoga ugovora, koja propisuje da se nacionalni pravni akt suprotan pravu Europske unije ne smije primjenjivati, jer su Ugovori i pravo koje Unija prihvaća na temelju Ugovora, nadređeni pravu država članica pod uvjetima određenima dobro utvrđenom praksom Europskoga suda pravde. Direktiva Vijeća 2000/43/EZ od 29. lipnja 2000. o primjeni načela ravnopravnosti osoba bez obzira na njihovo rasno ili etničko podrijetlo, člankom 2. točkama 1. i 2. određuje za potrebe ove Direktive, značenje načela jednakoga postupanja na način, da ne smije biti izravne ili neizravne diskriminacije na temelju rasnoga ili etničkoga podrijetla. Direktiva će se primjenjivati na sve osobe u javnomu i privatnomu sektoru, te državna tijela, u odnosu na pristup i opskrbu dobrima i uslugama koje su dostupne javnosti, uključujući i stanovanje, prema članku 3. stavku 1. točki (h) Direktive. Direktiva je sukladna pravnim izvorima supranacionalnoga i internacionalnoga prava, jer točka 3. Preambule Direktive navodi da pravo na jednakost pred zakonom i zaštita protiv diskriminacije za sve osobe, predstavlja univerzalno pravo priznato Općom deklaracijom o ljudskim pravima, Međunarodnim paktom o ekonomskim, socijalnim i kulturnim pravima, Međunarodnim paktom o građanskim i političkim pravima, te Europskom konvencijom za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda, čiji potpisnici su sve države članice Europske unije.

Direktiva je u nacionalno pravo implementirana putem Zakona o suzbijanju diskriminacije, koji člankom 9. stavkom 1. propisuje da je diskriminacija u svim pojavnim oblicima zabranjena, a da se iznimno ne smatra diskriminacijom stavljanje u nepovoljniji položaj kada je takvo postupanje određeno zakonom radi očuvanja zdravlja, javne sigurnosti, održavanja javnog reda i mira, prevencije kaznenih djela i zaštite prava i sloboda drugih ljudi, te ako su upotrijebljena sredstva u demokratskom društvu primjerena i nužna za postizanje željenog cilja, pod uvjetom da takvo postupanje ne dovodi do izravne ili neizravne diskriminacije na osnovi rasne ili etničke pripadnosti, boje kože, vjere, spola, nacionalnog i socijalnog podrijetla, spolne orijentacije i invaliditeta. U smislu članka 1. stavka 2. Zakona o suzbijanju diskriminacije, Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja stavlja zaštićene najmoprimce u nepovoljniji položaj od ostalih nositelja stanarskoga prava, kao mjerodavnim usporednikom, pa time vrši diskriminaciju, iako Ustav RH u članku 14. stavku 2. određuje, da su svi pred zakonom jednaki, glede članka 34. i članka 35. radi ustavne zaštite prava na dom, te osobnoga i obiteljskoga života. U članku 141.c Ustav RH određuje da hrvatski sudovi štite subjektivna prava utemeljena na pravnoj stečevini Europske unije, te da državna tijela, jedinice lokalne i regionalne samouprave, kao i pravne osobe s javnim ovlastima, izravno primjenjuju pravo Europske unije. Članak 141.d Ustava RH propisuje da su državljani Republike Hrvatske građani Europske unije i da uživaju prava koja njima jamči pravna stečevina Europske

unije u skladu s uvjetima i ograničenjima propisanim ugovorima na kojima se temelji Europska unija, te mjerama prihvaćenima na temelju tih ugovora. Na opisan način, Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja, propustilo je primijeniti tzv. aristotelovsko načelo, da „sa sličnima treba postupati slično, a sa različitim različito“. Po osnovi općih načela prava Europske unije, uz Direktivu Vijeća 2000/43/EZ od 29. lipnja 2000. o primjeni načela ravnopravnosti osoba bez obzira na njihovo rasno ili etničko podrijetlo, sukladno člancima 20. i 21. Povelje o temeljnim pravima Europske unije, glede Deklaracije 17. kao sastavnoga dijela Ugovora iz Lisabona, proizlazi sljedeće: „Konferencija podsjeća da u skladu s ustaljenom sudskom praksom Suda pravde Europske unije, ugovori i pravo koje je usvojila Unija na temelju Ugovora imaju prednost pred pravom država članica, pod uvjetima propisanim navedenom sudskom praksom. Konferencija je odlučila da kao prilog Završnomu aktu priloži mišljenje pravne službe Vijeća o prednosti prava EZ-a kako se navodi u 11197/07 (JUR 260): „Mišljenje pravne službe Vijeća od 22. lipnja 2007. Iz sudske prakse Suda pravde Europske unije proizlazi da je prednost prava EZ-a temeljno načelo prava Zajednice. Sukladno Sudu to je načelo tijesno povezano sa specifičnom prirodom Europske zajednice. U vrijeme donošenja prve presude te uspostavljene sudske prakse (Costa/ENEL, 15. srpnja 1964., predmet 6/641 (1) ne spominje se prednost u ugovoru. Situacija je ista i danas. Činjenica da načelo prednosti neće biti uključeno u budući ugovor ni na koji način ne mijenja postojanje načela i postojeće sudske prakse Suda pravde.“ Pozivamo Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja na eksplicitnu primjenu općih načela prava Europske unije pri izradi Nacrta prijedloga Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o najmu stanova, iz razloga koji proizlaze iz primarnih i sekundarnih izvora prava Europske unije, koji slijede nastavno: Članak 6. stavak 1. (bivši članak 6. UEU-a) Ugovora o Europskoj uniji, proklamira da Unija priznaje prava, slobode i načela određena Poveljom Europske unije o temeljnim pravima, koja Povelja ima istu pravnu snagu kao Ugovori. Članak 6. stavak 2. Ugovora o Europskoj uniji, određuje da Unija pristupa Europskoj konvenciji za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda. Članak 6. stavak 3. Ugovora o Europskoj uniji, definira opća načela prava Europske unije kao temeljna prava kako su zajamčena Europskom konvencijom za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda i kako proizlazi iz ustavnih tradicija zajedničkih državama članicama. Članak 10. Ugovora o funkcioniranju Europske unije, propisuje da je Unija pri utvrđivanju i provedbi svojih politika i aktivnosti, usmjerena borbi protiv diskriminacije na temelju spola, rase, etničkoga podrijetla itd. Članak 12. (bivši članak 153. stavak 2. UEZ-a) i članak 19. (bivši članak 13. UEZa) Ugovora o funkcioniranju Europske unije, reguliraju ovlasti Europskoga parlamenta i Vijeća u donošenju pravila za zabranu diskriminacije. Člankom 20. (bivšim člankom 17. UEZ-a) Ugovora o funkcioniranju Europske unije, ustanovljuje se građanstvo Unije. Povelja Europske unije o temeljnim pravima u Preambuli, alinejom 3. potvrđuje prava koja proistječu iz ustavnih tradicija i međunarodnih obveza zajedničkih državama članicama, iz Europske konvencije za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda, iz Socijalne povelje koju su usvojile Europska unija i Vijeće Europe, te iz prakse Suda Europske unije i Europskoga suda za ljudska prava. Članak II.-67. Povelje Unije o temeljnim pravima, navodi da svatko ima pravo na poštovanje svojega privatnoga i obiteljskoga života, doma i komuniciranja. Članak II.-81. Povelje Unije o temeljnim pravima, zabranjuje bilo kakvu diskriminaciju na temelju spola, rase, boje kože, etničkoga ili socijalnoga podrijetla itd. u svezi s člankom II.-

80. citirane Povelje, iz kojega proizlazi da su svi pred zakonom jednaki. Članak II.-111. Povelje Unije o temeljnim pravima, propisuje da se njezine odredbe odnose na države članice kada primjenjuju pravo Unije, u svezi s člankom II.-112. stavkom 3. iste Povelje, jer određuje da u onoj mjeri u kojoj ova Povelja sadrži prava koja odgovaraju pravima zajamčenima Konvencijom za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda, značenje i opseg primjene tih prava jednaki su onima iz spomenute Konvencije. Europski sud pravde je presudom Walrave i Koch (C-36/74), a kasnije i Defrenne (C- 43/75), utvrdio kako Osnivački ugovori imaju izravan učinak između subjekata privatnoga prava u horizontalnom odnosu, ukoliko se radi o odredbama koje predstavljaju opća načela prava. Europski sud pravde utvrdio je veći broj općih načela prava, kao sastavnoga dijela europskoga pravnoga poretka, među kojima se izdvaja i zabrana diskriminacije (C- 184/99 Grzelczyk). Podnositelj naglašava da Ustav Republike Hrvatske u članku 145. propisuje da hrvatski sudovi štite subjektivna prava utemeljena na pravnoj stečevini EU. Članak 118. Ustava određuje da sudovi sude na temelju Ustava, zakona, međunarodnih ugovora i drugih važećih izvora prava. Ustav člankom 141. utvrđuje da međunarodni ugovori čine dio unutarnjega pravnoga poretka Republike Hrvatske i da su po pravnoj snazi iznad zakona. Od dana pristupanja Republike Hrvatske Europskoj uniji, europski institut odgovornosti države za štetu postaje dio hrvatskoga pravnoga poretka, te svaki njezin građanin može pred domaćim sudovima tražiti da mu država naknadi štetu zbog toga što tijela s javnim ovlastima, nisu izvršila neku obvezu utemeljenu na pravu Europske unije i time onemogućila uživanje subjektivnoga prava utemeljenoga na normi prava Europske unije. Pretpostavke primjene europskoga instituta odgovornosti države za štetu postoje ako je prekršena norma prava Europske unije, koja je povreda dovoljno ozbiljna, te da postoji izravna uzročna veza između povrede norme i štete nastale pojedincu. Valja naglasiti da odgovornost države za štetu u konkretnom slučaju, nastaje u skladu s uvjetima postavljenim na europskoj razini, te stoga uvjeti za nastanak odgovornosti koji postoje u domaćemu pravu neće biti primjenjivi prilikom primjene ovog instituta. Ukazuje se također na pravo svakoga građanina Europske unije, da podnese Europskoj komisiji prema uobičajenoj proceduri i na ustaljenomu obrascu pritužbu protiv države članice u odnosu na mjeru ili praksu koja je nespojiva s odredbom ili načelom prava Europske unije. Prvi stadij u tzv. povredbenomu postupku (engl. infringement procedure), kojega Europska komisija može pokrenuti protiv države članice za koju smatra da je povrijedila pravo Europske unije, jest administrativni postupak. Tijekom administrativnog dijela postupka Europska komisija upućuje državi članici za koju smatra da je povrijedila pravo Europske unije najprije tzv. formalnu notu, a nakon toga i tzv. obrazloženo mišljenje. Europska komisija može nakon administrativnog dijela postupka, pokrenuti sudski postupak zbog povrede prava Europske unije pred Europskim sudom, a konačna posljedica postupka pred Europskim sudom može biti obaveza plaćanja novčane kazne. S obzirom na ovo opširno obrazloženje, koje je utemeljeno na međunarodnim ugovorima obvezujućima za Republiku Hrvatsku, nedvojbeno proizlazi da je konstatacija Ministarstva graditeljstva i prostornoga uređenja, kako alternativno zakonodavno rješenje ne postoji, posve proizvoljna i neutemeljena na hijerarhiji citiranih izvora prava za predmetnu problematiku. Nadalje, a pored gore predloženog alternativnog normativnog rješenja predlaže se i moguće je te pravično i prihvatljivo alternativno normativno rješenje izmjene Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo ili

donošenja novog zakona kojim će Republika Hrvatska zakonskom odredbom utvrditi izvlaštenje (kao što je to primjerice izvršeno sa nerazvrstanim cestama u prijelaznim i završnim odredbama Zakona o cestama) stanova svim vlasnicima (ili svim onima koji imaju rješeno stambeno pitanje) u korist Republike Hrvatske ili jedinice lokalne samouprave uz isplatu odgovarajuće naknade bilo u novcu bilo u obveznicama bilo davanjem u zamjenu druge odgovarajuće nekretnine (npr. POS stanova). U toj situaciji bi bila zaštićena prava vlasnika sukladno Ustavu RH (mogućnost izvlaštenja uz isplatu naknade), rješilo bi se socijalno pitanje, najmoprimci bi imali uvjetno "ugodnijeg" gospodara, a svejedno bi zadržali pravo na otkup. Dakle, nacrt prijedloga Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o najmu stanova (u nastavku: Nacrt) odnosno Iskaz, vrijeda pravo na dom "najmoprimaca" STANARA 9 SA STANARSKIM PRAVOM, te pravo na imovinu nositelja stanarskoga prava, kao i pravo da ne budu diskriminirani, a kako proizlazi iz sljedećih, gore navedenih, pravnih izvora internacionalnoga, supranacionalnoga i nacionalnoga prava, čije odredbe predmetni Nacrt odnosno Iskaz zanemaruje: -članak 7. u svezi članka 12. Opće deklaracije o ljudskim pravima; -članak 11. u svezi članka 2. stavka 2. Međunarodnoga pakta o ekonomskim, socijalnim i kulturnim pravima; -članak 26. u svezi članka 17. Međunarodnoga pakta o građanskim i političkim pravima uz dva fakultativna Protokola (Priopćenje Odbora za ljudska prava Ujedinjenih naroda broj 1510/2006 u predmetu Vojnović protiv Hrvatske); -članci 1. i 6. Aneksa G Ugovora o pitanjima sukcesije, prema kojima je ništavo anuliranje ovlaštenja stečenih temeljem stanarskoga prava, kao imovinskoga prava; -Rezolucije br. 1096 i br. 1708 Parlamentarne skupštine Vijeća Europe, iz kojih proizlazi da je stanarsko pravo izjednačeno s pravom na dom i s pravom na imovinu, koja stečena prava valja štiti; -članak 16. Europske socijalne povelje u svezi odredbe o nediskriminaciji iz Preambule Povelje (Odluka o osnovanosti Europskoga odbora za socijalna prava u pravnoj stvari Centra za stanarska prava i iseljenja /COHRE/ protiv Hrvatske po Pritužbi br. 52/2008 od 22. 06. 2010. i Odluka o osnovanosti Europskoga odbora za socijalna prava u pravnoj stvari Europske federacije nacionalnih organizacija za beskućnike /FEANTSA/ protiv Slovenije po Pritužbi br. 53/2008 od 08. 09. 2009.); -članak 14. Europske konvencije za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda, u svezi članka 8. Konvencije, te članka 1. Protokola br. 1. uz Konvenciju, a osobito glede članka 1. stavka 1. Protokola br. 12. uz Konvenciju (Presuda u predmetu Larkos protiv Cipra po Zahtjevu br. 29515/95 iz koje proizlazi da ne smije postojati diskriminacija najmoprimaca bez obzira da li je najmodavac država ili privatna osoba i Presuda u predmetu Savez crkava „Riječ života“ i ostali protiv Hrvatske po Zahtjevu br. 7798/08, u kojoj stoji da temeljem Protokola br. 12. uz Konvenciju država bez diskriminacije mora primjenjivati i konvencijsko i nacionalno pravo: "i. u uživanju nekog prava konkretno danog nekom pojedincu na temelju nacionalnog prava; ii. u uživanju nekog prava koje može biti izvedeno iz jasne obveze javne vlasti na temelju nacionalnog prava, to jest, kad javna vlast ima obvezu na temelju nacionalnog prava ponašati se na neki određeni način; iii. od strane javne vlasti u vršenju diskrecione ovlasti (na primjer, davanje određenih potpora); iv. bilo kojom drugom radnjom ili propustom od strane javne vlasti (na primjer, ponašanjem policijskih službenika kad kontroliraju pobunu)." - članak 7., članak 17., članak 20. i članak 21. Povelje o temeljnim pravima Europske unije; - članak 3. stavak 1. točka (h) Direktive Vijeća 2000/43/EZ od 29. lipnja 2000. o primjeni načela ravnopravnosti osoba bez obzira na njihovo rasno ili etničko

podrijetlo, koja Direktiva će se primjenjivati na sve osobe u javnomu i privatnomu sektoru, te državna tijela, u odnosu na pristup i opskrbu dobrima i uslugama dostupnima javnosti, uključujući i stanovanje sukladno člancima 20. i 21. Povelje o temeljnim pravima Europske unije, u svezi Deklaracije 17 kao sastavnoga dijela Lisabonskoga ugovora, koja propisuje da se nacionalni pravni akt suprotan pravu Europske unije ne smije primjenjivati, jer su Ugovori i pravo koje Unija prihvaća na temelju Ugovora, nadređeni pravu država članica pod uvjetima određenima dobro utvrđenom praksom Europskoga suda pravde; -opća načela prava Europske unije sukladno Mišljenju pravne službe Vijeća od 22. lipnja 2007.: „Iz sudske prakse Suda pravde Europske unije proizlazi da je prednost prava EZ-a temeljno načelo prava Zajednice. Sukladno Sudu to je načelo tijesno povezano sa specifičnom prirodom Europske zajednice. U vrijeme donošenja prve presude te uspostavljene sudske prakse (Costa/ENEL, 15. srpnja 1964., predmet 6/641 (1) ne spominje se prednost u ugovoru. Situacija je ista i danas. Činjenica da načelo prednosti neće biti uključeno u budući ugovor ni na koji način ne mijenja postojanje načela i postojeće sudske prakse Suda pravde.“ - članak 14. u svezi članka 16. i članka 34. Ustava Republike Hrvatske (pročišćeni tekst Ustavnoga suda od 23. 03. 2011.), a osobito imajući u vidu odredbu članka 141. koja propisuje da međunarodni ugovori koji su sklopljeni i potvrđeni u skladu s Ustavom i objavljeni, a koji su na snazi, čine dio unutarnjega pravnog poretka Republike Hrvatske, a po pravnoj su snazi iznad zakona. -članci 1., 2., 6. i 8. točka 6. Zakona o suzbijanju diskriminacije („Narodne novine“ broj: 85/08 i 112/12). Obzirom na navedeno, može se samo konstatirati, kako je kao notorna neistina iznesena tvrdnja u Nacrtu prijedloga iskaza o procjeni učinka propisa za predmetni Nacrt pod točkom 3.4., da drugo normativno rješenje nije moguće, iako bi izvršavanjem međunarodno preuzetih obveza, Republika Hrvatska kao drugo normativno rješenje mogla i morala navesti Nacrt prijedloga Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo („Narodne novine“ broj: 43/92, 69/92, 87/92, 25/93, 26/93, 48/93, 2/94, 44/94, 47/94, 58/95, 103/95, 11/96, 76/96, 111/96, 11/97, 103/97, 119/97, 68/98, 163/98, 22/99, 96/99, 120/00, 94/01 i 78/02) na sljedeći način: „U članku 3. točka 2. briše se. Dodaje se novi članak koji glasi: „Nositelji stanarskoga prava na stanovima u vlasništvu privatnih osoba imaju pravo na otkup pod uvjetima propisanim ovim Zakonom. Vlasnicima tako otkupljenih stanova Republika Hrvatska osigurava naknadu po tržišnim cijenama.“. Podredno svemu navedenome, podnositelj se ovime osvrće i na Zakon o najmu stanova i to kako slijedi: U Zakonu o najmu stanova (Narodne novine br. 91/1996, 48/1998, 66/1998 i 22/2006) u članku 7. stavak 2. mijenja se i glasi: "(2) Uvjeti i mjerila iz stavka 1. ovoga članka utvrđuju se proporcionalno visini pričuve koju najmodavac za predmetni stan podmiruje.“. Članak 40. Potrebno je da tekst zakona sadržava apsolutnu klauzulu da ako zaštićeni najmoprimac nema osiguran drugi smještaj da se pod nikojim uvjetima ne može otkazati/raskinuti ugovor o najmu osim teške zlouporabe od strane istog tog zaštićenog najmoprimca (npr. dokazano ima primanja, a ne plaća najamninu). To bi trebala biti apsolutna iznimka i zaštita prava na dom kroz test razmjernosti. Najmoprimci iz članka 30. stavka 2. ovoga Zakona, dobivaju pravo na otkup stanova, pod uvjetima propisanim Zakonom o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo („Narodne novine“ broj: 43/92, 69/92, 87/92, 25/93, 26/93, 48/93, 2/94, 44/94, 47/94, 58/95, 103/95, 11/96, 76/96, 111/96, 11/97, 103/97, 119/97, 68/98, 163/98, 22/99, 96/99, 120/00, 94/01 i 78/02). Članak 41. "Odgovarajućim stanom u smislu ovoga

<p>Zakona smatra se vlasništvo stambenog prostora (stana ili kuće) koji je primjereno opremljen infrastrukturom (voda, kanalizacija, struja i dr.) i udovoljava higijensko-tehničkim uvjetima za zdravo stanovanje, veličine oko 50 m² korisne površine stana za jednu osobu, odnosno za svaku daljnju osobu još oko 10 m²." Članak 41.a Ako zaštićeni najmoprimac koji koristi stan u vlasništvu fizičke osobe, a koji ostvaruje pravo na odgovarajući zamjenski stan, kupuje stan u kojem stanuje ili neki drugi stan na tržištu radi iseljenja iz stana u kojem stanuje, Republika Hrvatska najmoprimcu osigurava bespovratna sredstva (u daljnjem tekstu: subvencija) u iznosu koji odgovara visini 40% etalonske cijene građenja utvrđenoj prema članku 5. stavku 1. Zakona o društveno poticanoj stanogradnji (Narodne novine, br. 109/2001, 109/2001, 82/2004, 76/2007, 38/2009, 86/2012 i 7/2013). Članak 41.f Uvjeti i mjerila za utvrđivanje zaštićene najamnine za stan u vlasništvu fizičke osobe koji koristi zaštićeni najmoprimac utvrđuju se u visini pričuve koju najmodavac podmiruje za predmetni stan. Članak 41.g (1) Visina zaštićene najamnine utvrđena sukladno članku 41.f ovoga Zakona, koju plaćaju najmoprimci za stanove u vlasništvu fizičkih osoba, neće se povećavati. 2) Slobodno ugovorena najamnina za najmoprimce iz članka 30. stavka 2. ovoga Zakona, koji nemaju pravo na zaštićenu najmninu, određuje se u visini slobodno ugovorene najamnine propisane odlukom Vlade Republike Hrvatske za najmoprimce u usporedivomu pravnom položaju kao mjerodavnim usporednikom. Pravo prvokupa mora biti regulirano na način ne da zaštićeni najmoprimac mora pratiti stanje i biti podvrgnut obvezujućim i prekluzivnim rokovima unutar kojih koji bi pobijao eventualne ugovore već se mora normirati da bi ti ugovori bili ništetni ex lege po samom zakonu dakle svatko bi se morao moći uvijek pozivati na tu nišetnost, a što je u skladu sa odredbama Zakona o obveznim odnosima. Nedostaju prekršajne odredbe. Stoga se predlaže Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja, usvojiti prijedlog podnositelja i razmotriti drugo normativno rješenje koje predstavlja otkup stanova od strane zaštićenih najmoprimaca uz naknadu tržišne cijene vlasnicima stanova na kojima je postojalo stanarsko pravo, sukladno ECHR Presudi Broj: Stranica 12. 8793/79 u predmetu James i ostali protiv Ujedinjenoga Kraljevstva od 21. 02. 1986. godine, a u slučaju da zaštićeni najmoprimac iz bilo kojega razloga ne realizira svoje pravo na kupoprodaju stana, primjenjuju se odredbe Zakona o najmu stanova usklađene s ECHR Presudom Statileo protiv Hrvatske po Zahtjevu broj: 12027/10 od 10. 07. 2014. Godine» odnosno predlaže se postupiti alternativno upravo kako se navodi u sadržaju ovog prigovora. Nadalje, podnositelj ovime još jednom ističe, a nastavno svojem podnesku od dana 25.04.2016. godine da za postupanje Naslova ne postoji nadležnost stoga se predlaže Naslovu bez odgađanja preložiti nadležnost postupanja po ovom predmetu nadležnom Ministarstvu pravosuđa Republike Hrvatske.</p>	
<p>Martina Caratan PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 3. ovim se zakonom ne uređuje samo pitanje zaštićenog najma već on uređuje tržište najma općenito pa tako iz teksta čl. 21. proizlazi da se on odnosi općenito na najmoprimce, a ne na zaštićene najmoprimce, te ukoliko se usvoji ovakva izmjena Zakona koja regulira tržište najma stanova općenito, primjenom članka 21. SVAKI NAJMODAVAC U RH biti će u obvezi ukoliko otkazuje ugovor o najmu stana na NEODREĐENO vrijeme iz razloga čl. 21, stavak 1. do 3. osigurati drugi odgovarajući stan svojem najmoprimcu. Također, iz ovakvog zakonskog rješenja proizlazi da</p>	<p>Primljeno na znanje Primljeno na znanje</p>

<p>će jedinica lokalne samouprave biti obvezna svakom najmoprimcu (NE SAMO ZAŠTIĆENOM) pronaći drugi odgovarajući stan u slučaju iz stavka. 4., članka 21., stoga mogli bi se pitati je li ovo bila namjera zakonodavca ili se radi o omašci ? No, pomnim iščitavanjem zakona jasno je da je upravo ovo bila namjera zakonodavca jer na ovaj način „vrlo tiho“ kategoriju sklapanja ugovora o najmu na neodređeno vrijeme u potpunosti eliminirao s tržišta najma budući da vlasnici stanova sigurno neće biti spremni preuzimati ovakvu apsurdnu odgovornost i ovako težak uvjet za raskid. Kada si je zakonodavac stvorio ovakav preduvjet u zakonu ostatak problema nije teško riješiti, već je samo bilo potrebno upravo sklapanje takvih od sada na tržištu nepostojećih ugovora učiniti uvjetom za otkaz zaštićenim najmoprimcima i eto sjajnog načina da ih se zadrži u stanovima, a vlasnicima se naočigled pruža mogućnost da iste otkazu nakon proteka roka od 5 godina, no ta mogućnost nije realno provediva.</p>	
<p>Danijela Marić PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 3. Poštovani svi, Privatno vlasništvo je neotuđivo pravo prema Ustavu RH, dakle privatno vlasništvo stana u kojem se nalazi zaštićeni najmoprimac jednako tako neotuđivo pravo kao i pravo njegovim slobodnim raspolaganjem. Moja obitelj izvorni je vlasnik stana s zaštićenim najmoprimcem koji ne živi u tom stanu već godinama jer ga je razrušio kako bi imao alibi što živi kod nevječane supruge. Tužbu nismo podizali jer su za to potrebna određena financijska sredstva s vrlo upitnim ishodom jer su njegova prava puno jača od naših vlasničkih prava. Za vrijeme studija moja sestra i ja u Splitu smo plaćali stanarinu, vjerujte mi na riječ puno više od 100 kuna mjesečno, nakon studija digli kredite (u švicarcima) da rješimo stambeno pitanje i i vlasnik naših stanova je banka. Dakle prema prijedlogu novog Zakona ukoliko želimo iseliti gospodina iz stana potrebno mu je osigurati smještaj??? E pa sada ja vas pitam ako sutra ostanem bez posla i ne budem mogla plaćati kredit za stan dali će banka koja je vlasnik stana također meni prije iseljenja osigurati alternativni smještaj??? Koga će biti briga da su moja djeca tu rođena i žive?? Banku???Državu??JLS??? Koga briga kada banke deložiraju ljiude iz stanova jer ne mogu plaćati kredite?? Gospoda žive u stanovima preko 60 godina za par kuna pa gdje to ima?? I ja bi se uselila u tuđi stan i ne plaćala ništa?? Kada se stvarala Hrvatska jedno od prvih obećanja bila je povrat oduzete imovine , nakon 26 godina mi još uvijek nismo dobili svoju imovinu. I nikakav alibi i navodni argument stanara ne drži vodu, svima nama su naši roditelji odvajali u fondove za stambeno zbrinjavanje a nikada nismo dobili nikakav stan niti nekretninu, dapače još su nam uzeli nekretnine. Što je stanare briga što će vlasnici s stanovima i što oni imaju ili nemaju??? Mi vlasnici ovakvih stanova nikakvih obveza prema stanarima nemamo već neka to rješava država jer je ona pravni slijednik bivše države. Stanove treba vratiti vlasnicima, a poručujem svim zaštićenim najmoprimcima neka izračunaju koliko najamnine nisu platili u ovih 60 godina što u njima žive i nek dignu kredit kao sav pošten svijet i kupe stan. Živite u tuđim stanovima, stanovima čiji vlasnici imaju ime i prezime čiji su preci kupili za novac te stanove - to nije vaše i nikada neće biti. Stoga učinite jednom pravednu stvar - vratite stanove vlasnicima i to najkasnije u roku od 2 godine – a stanarima dajte kredite i nek osjete kako je to kupiti svoju nekretninu i plaćati za nju godinama. I niti nakon 30 godina nama se ne garantira povrat imovine - to je prestrašno.</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet izmjena i dopuna zakona</p>
<p>Danijela Marić</p>	<p>Odbijen</p>

<p>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 3. HRAVTSKI SAVEZ ZAGOVARA NOVU NACIONALIZACIJU!</p>	<p>Komentar se ne odnosi na predmet izmjena i dopuna zakona</p>
<p>Danijela Marić PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 3. NIJE VAM BABA KRIVA ALI VI JESTE JER STE ZNALI GDJE ŽIVITE I DA TO GDJE ŽIVTE NIJE VAŠE. A BOGAMI I DOSTA BESPLATNOG VREMENA DA SI KUPITE STAN! NEMATE ARGUMENTA - TO ŠTO PIŠETE SU OBIČNE GLUPOSTI I NITKO VAS U TOME NEĆE PODRŽATI. VI STE TREĆA GENERACIJA LJUDI KOJI ŽIVE U OTETIM STANOVIMA. MENE BI BILO SRAMOTA I PRED BOGOM I ČOVJEKOM! NEMA OBEŠTEČENJA - POVRAT STANOVA I TOČKA - AKO SE DRŽAVA NA OVO OGLUŠI IMA 3000 TUŽBI KOJE JE ČEKAJU VRLO SKORO!</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet izmjena i dopuna zakona</p>
<p>Danijela Marić PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 3. Nisam ni ja imala pravo na društveni stan a moj su oteli! Di je moje stečeno pravo? A stambeno pitanje si rješavajte sami</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet izmjena i dopuna zakona</p>
<p>Danijela Marić PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 3. Potpuno vas razumijem - treba se boriti protiv ovakve nepravde. iznesite svoje situacije a ne dozvolimo da stanari sami od sebe rade žrtve a da mi ispadamo besćutni ovakvi ili onakvi ljudi koji tjeraju nekoga iz kuće Tražimo Ministarstvo da ispita stanje ostale imovine stanara - slutim da ćemo svi ostati iznenađeni na ono što ti ljudi ustvari imaju i na razinu kreativnosti u skrivanju iste.</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet izmjena i dopuna zakona</p>
<p>Dubravka Šklebar PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 3. Poštovani, Stalno se govori što sve najmodavaca može učiniti prema najmoprimcu i što će sve moći poduzeti izglasavanjem novog zakona. Međutim ja nisam nigdje vidio u ovom prijedlogu zakona da se najmoprimcima decidirano pruža i ovakva mogućnost. Zato bi (negdje u prijedlog zakona) po meni : Trebalo ugraditi i odredbu kojom se zaštićenim najmoprimcima, neovisno o potrebama najmodavca (privatnog vlasnika), omogućuje (osigurava) pravo podnošenja zahtjeva za zamjenu ili kupnju odgovarajućeg zamjenskog stana u JLS ili RH (prema pravilu jedna soba jedan stanar, odnosno ne više od stana iz kojeg se seli) . Na taj način će se osigurati najmoprimcima mogućnost rješavanja stambenog pitanja po uvjetima koji njima možda više odgovaraju nego da ostanu u postojećem stanu privatnog vlasnika. Tim više što se zna da danas mnogi najmoprimci žive u prevelikim stanovima za koje bi u budućnosti, kao umirovljenici morali plaćati za njih nepodnošljivo visoke najamnine.</p>	<p>Primljeno na znanje Primljeno na znanje</p>
<p>Nina Berović PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 3. U članku se diskriminira vlasnike po dobnoj osnovi što je u koliziji sa Ustavom i Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Zbog čega bi JLS osiguravala stan za najmoprimce vlasnika koji treba stan i ima 62 godine, a isti takav vlasnik star 58 godina mora sam tražiti stan na tržištu za najmoprimca???? Nejasno je tumači li se stavak 1 kumulativno (vlasnik mora biti i socijalni slučaj i stariji od 60 godina??) jer u dosadašnjoj praksi i primjeni postojećeg Zakona o najmu sudovi su tumačili uvjete za otkaz ugovora kumulativno.</p>	<p>Primljeno na znanje Primljeno na znanje</p>

<p>Vlasnici drugog reda PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 3. Nedopustivo je da je jednoj grupi građana njihovo ustavno pravo na mirno uživanje svog vlasništva uvjetovano nalaženjem zamjenskog stana drugoj grupi građana i to na neodređeno vrijeme ! To je neustavno i Ustavni sud RH je to već jednom ukinuo. Kao što je to objasnio ESLJP u presudi Statileo - to je nametanje prevelikog tereta vlasniku. Gradski i državni stanovi iznajmljuju se sa ugovorom na određeno vrijeme od 3-5 godina - znači kriteriji nisu jednaki za grad / državu i privatne vlasnike. (Ustav RH Članak 14. stavak 2. : „Svi su pred zakonom jednaki.“) Svi vlasnici moraju imati jednako pravo da raspoložu svojim vlasništvom .</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet izmjena i dopuna zakona</p>
<p>Ines Golijanin PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 3. Najmoprimci će rješavati stambeno pitanje sami , kao da su su oni nekome nešto oduzeli ! Nije moja baka kriva što je smještena u ovakav stan prije 70 godina i što smo se svi u njemu rodili i što je to naš dom! Društvene stanove stanari sa stanarskim opravom nisu mogli kupiti a u fondove se uplaćivalo godinama. Njoj je također nešto bilo oduzeto da bi je smjestilo u ovakav stan ! Ovo je državni problem a ne sukob vlasnika i najmoprimaca ! NEKA VAS DRŽAVA OBEŠTETI I TO JE JEDINI POŠTENI NAČIN RJEŠENJA OVOG PROBLEMA.</p>	<p>Primljeno na znanje Primljeno na znanje</p>
<p>Ines Golijanin PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 3. Zakonodavac se ne pridržava međunarodnog ugovora o pitanjima sukcesije koju je sabor ratificirao 3.3.2004 Aneksa G istog koji govori o privatnoj imovini i stečenim pravima, a stanarsko pravo je stečeno pravo !!!! Ono se ne može oduzeti, a najmoprimcima je oduzeto Zakonom o najmu stanova iz 1996. godine. 60 I VIŠE GODINA LJUDI ŽIVE U OVAKVIM STANOVIMA I IMALI SU STANARSKO PRAVO KOJE IM JE USTAVOM BILO ZAGARANTIRANO TE NISU MOGLI OTKUPITI DRUŠTVENI STAN JER SE SMATRALO DA IMAJU RIJEŠENO STAMBENO PITANJE.</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet izmjena i dopuna zakona</p>
<p>Domagoj Barać PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 3. Članak 21. je nejasan, Treba, među ostalim, pripaziti i na zarez koji iz temelja mijenjaju smisao. Da li to znači da prestaje status najmoprimcu ako vlasnik stana stariji od 60 godina proda stan, ili namjerava useliti svoje potomke?</p>	<p>Primljeno na znanje Primljeno na znanje</p>
<p>Domagoj Barać PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 3. Dopuna ZONS. Zaštićeni najmoprimac je u obvezi plaćati redovito sve režije koje se odnose na stan i bez obzira na nositelja novčane obveze, osim pričuve koju snosi vlasnik stana. Pod redovito se smatra podmirivanje svakog duga do najviše 500 kn. U slučaju nepodmirivanja režija vlasnik je ovlašten raskinuti Ugovor sa zaštićenim najmoprimcem i zahtijevati iseljenje. U slučaju spora ovaj postupak je HITAN. -- Obrazloženje: Vlasnik stana je u obvezi izvijestiti npr. HEP da je vlasnik stana (naslijede, prodaja...), a koji automatizmom prebacuje novčanu obvezu na vlasnika stana. Često se događalo da su najmoprimci zlorabili činjenicu da su vlasnici nositelji novčanih obveza i jednostavno su "nabijali" troškove i to je predmet mnogih parnica. Isto tako, u dosta slučajeva se dogodilo</p>	<p>Primljeno na znanje Primljeno na znanje</p>

<p>da u stanu u kojem je nosilac broja zaštićeni najmoprimac, isti stan koristi kao skladište, isti jednostavno nije plaćao struju, HEP jhe ugasio priključak i time je stanar nanio štetu vlasniku koji mora platiti priključak novi.</p>	
<p>Domagoj Barać PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 3. Iako ne pristajem ni na kakve uvjete daljnog održanja ZONS sa zaštićenim najmoprimcima i moja je moralna, ljudska a i obiteljska obveza je procesuirati zemlju koja me sprečava u mojim pravima, PODREDNO zahtjevam ukoliko slučajno ostane na tome da je vlasnik u obvezi naći "zamjenski" stan - da se TOČNO definiraju posljedice u slučaju da najmoprimac odbije drugi stan te da se TOČNO nabroji u kojim to slučajevima može odbiti stan.</p>	<p>Primljeno na znanje Primljeno na znanje</p>
<p>Domagoj Barać PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 3. @Ines Golijanin Država da obešteti vlasnike? Obeštećenje samo najma bi bilo 100-200000 eur/vlasniku, ovisno o veličini stana i to bi bilo oko 700 milijuna Eur obeštećenja samo za najam (pretpostavka cca 3500 najmoprimaca)! Mi smo oštećeni već sada za toliko, a upravo toliko ste vi inkasirali. I sada vi još nešto tražite? Vi ste debelo kapitalizirali svoje "stečeno pravo".</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet izmjena i dopuna zakona</p>
<p>Domagoj Barać PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 3. HRVATSKI SAVEZ STANARA - GRAĐANA EU - ZAGREB Iza ovog Saveza kriju se kočnice rješenja zaštićeni najmoprimac-vlasnik, jer zahtjevi ovog Saveza nisu nimalo socijalnog karaktera, nego tržišnog. Kolovođe su se ogriješile o ZONS, manevriraju između Zakona i Ustava, a cilj je "ugrabiti" atraktivnu nekretninu i to je sve. Jedino se ne može prigovoriti gorespomenutim kolovođama da nemaju nos za atraktivne nekretnine/ukusa: Masarykova, Mesnička, Dugi dol (sve u Zagrebu), Splitu centar... Sve vezano uz centar. Stanovanje, radno mjesto... Tako su i otkupi nekretnina, imanja više nekretnina, prebacivanje nekretnina na djecu, više stanarskih prava, "naslijeđena prava" i ostali nonsensi krivo tumačeni, a sve u svrhu kapitalizacije tuđeg vlasništva. U potpunosti je izvjesno da ovaj Savez ne predstavlja volju zaštićenih najmoprimaca, jer se traži nemoguće, neljudski, nelogično, i pravno neizvedivo pa je i za zaključiti da iza njega stoje isključivo osobni ciljevi. Pogledajte i sami: https://www.youtube.com/watch?v=Fj9TLX_iYdl i naročito ovo http://www.index.hr/vijesti/clanak/druga-strana-delozacije-s-bolesnom-djecom-zivimo-u-supi-ako-imate-imalo-srca-vratite-nam-nas-stan/774685.aspx</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet izmjena i dopuna zakona</p>
<p>HRVATSKI VESLAČKI SAVEZ PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 3. Plaćam kredit za stan od 42 kvadrata, imam troje djece, a moj zaštićeni stanar živi u 58 kvadrata. Dvaput smo potezali tužbu jer nije redovito plaćao stanarinu na kraju smo mi još morali platiti troškove suda, ako na vrijeme ne platimo pričuvu za taj stan dobivamo kamate a on plati svojih 158 kuna stanarine kad se sjeti. Ako želim useliti dijete (sva djeca su mi sad već punoljetna i bez posla) moram pokretati sudski postupak za što nemam novaca - a vi ih dalje želite zaštititi i to do 2022. druge godine, danas više nitko od nas nema ugovor o radu na neodređeno vrijeme pa kako onda nama naređujete da za svoje vlasništvo moramo potpisati ugovor o najmu stanu na neodređeno vrijeme. Onda nam jednostavno</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet izmjena i dopuna zakona već i na druge propise vezane uz radno pravo</p>

oduzmite te stanove kao što i u praksi već i jeste.	
<p>Milan Vatavuk PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 3. Članak 3. Članak 21. mijenja se i glasi: "(1) Najmodavac može otkazati ugovor o najmu stana pored razloga iz članka 19. ovoga Zakona, ako: - u taj stan namjerava useliti sam ili namjerava useliti svoje potomke, roditelje ili osobe koje prema posebnim propisima dužan uzdržavati, - taj stan namjerava prodati ili koristiti na drukčiji način, - se taj stan nalazi u zgradi koju vlasnik namjerava ukloniti ili rekonstruirati sukladno pravomoćnim dozvolama - ako nema riješeno stambeno pitanje za sebe i svoju obitelj, a temeljem posebnog propisa ima pravo na stalnu socijalnu pomoć - ako najmoprimac na boravi u predmetnom stanu duže od 6 mjeseci (2) U slučaju iz stavka 1. ovoga članka jedinica lokalne samouprave, odnosno Grad Zagreb, dužni su najmoprimcu osigurati drugi odgovarajući stan s pravima najma stana na neodređeno vrijeme. (3) Ako jedinica lokalne samouprave u slučaju iz stavka 2. ovoga članka najmoprimcu ne osigura drugi odgovarajući stan s pravima najma stana na neodređeno vrijeme u roku od 6 mjeseci od dana podnošenja osnovanog zahtjeva najmodavca, najmodavac može putem suda tražiti ispunjenje ove obveze. Ovaj sudski postupak je hitan."</p>	<p>Primljeno na znanje Primljeno na znanje</p>
<p>LJEČILIŠTE VELI LOŠINJ PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 4. Smatram da bi stavak 3. trebao glasiti: U slučaju iz stavka 1. podstavka 2. ovoga članka jedinica lokalne samouprave, odnosno Grad Zagreb, dužni su najmoprimcu osigurati drugi odgovarajući stan s pravima i obvezama zaštićenog najmoprimca, osim ako nema riješeno stambeno pitanje zato jer je prodao ili darovao svoj stan poslije stupanja na snagu Zakona o najmu stanova (NN 91/96, 48/98, 66/98, 22/06) odnosno iznajmio svoj stan." Smatram da je potrebno uzeti u obzir činjenicu da su osobe koje danas imaju status zaštićenog najmoprimca do stupanja na snagu navedenog Zakona na potpuno drugačiji način promišljale svoj stambeni status te se ne mogu posljedično "kazniti" za odluke donesene u tadašnjim okolnostima. U naravi će se raditi o osobama starije životne dobi, gotovo u pravilu umirovljenicima koji će gubitkom statusa zaštićenih najmoprimaca postati socijalni slučajevi.</p>	<p>Primljeno na znanje Primljeno na znanje</p>
<p>Domagoj Barać PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 4. Ako kojim slučajem prođe da je vlasnik dužan naći najmoprimcu stan 1soba/grlu, i to u istom gradu, naći ćemo svakom stanaru stan koji će iznajmiti svaki Rom u Kozari boku. Ako odbiju, morat će do dobro argumentirati, a na tanjušnoj granici povrede ljudskih prava/manjina će biti. Ne kaže se više što znači "odgovarajući stan". Zakonom je zabranjeno legalizirati kontejnere, kante za otpad i sl. Ostalo prolazi. Bitno da im se ponudi legalizirana "nekretnina" na području grada, a ptičje mlijeko, šišmiševa krila u mjesečevoj prašini, normalnu RH i slične maštarije slobodno neka utjeruju svim RH "zakonima"</p>	<p>Primljeno na znanje Primljeno na znanje</p>
<p>Domagoj Barać PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 4. HRVATSKI SAVEZ STANARA - GRAĐANA EU - ZAGREB Iza ovog Saveza kriju se kočnice rješenja zaštićeni najmoprimac-vlasnik, jer zahtjevi ovog Saveza nisu nimalo socijalnog karaktera, nego tržišnog. Kolovođe su se ogriježile o ZONS, manevriraju</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet izmjena i dopuna zakona</p>

<p>između Zakona i Ustava, a cilj je "ugrabiti" atraktivnu nekretninu i to je sve. Jedino se ne može prigovoriti gorespomenutim kolovodama da nemaju nos za atraktivne nekretnine/ukusa: Masarykova, Mesnička, Dugi dol (sve u Zagrebu), Splitu centar... Sve vezano uz centar. Stanovanje, radno mjesto... Tako su i otkupi nekretnina, imanja više nekretnina, prebacivanje nekretnina na djecu, više stanarskih prava, "naslijeđena prava" i ostali nonsensi krivo tumačeni, a sve u svrhu kapitalizacije tuđeg vlasništva. U potpunosti je izvjesno da ovaj Savez ne predstavlja volju zaštićenih najmoprimaca, jer se traži nemoguće, neljudski, nelogično, i pravno neizvedivo pa je i za zaključiti da iza njega stoje isključivo osobni ciljevi. Pogledajte i sami: https://www.youtube.com/watch?v=Fj9TLX_iYdl a naročito ovo http://www.index.hr/vijesti/clanak/druga-strana-delozacije-s-bolesnom-djecom-zivimo-u-supi-ako-imate-imalo-srca-vratite-nam-nas-stan/774685.aspx</p>	
<p>Dubravka Ivanišević PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 4. Vlasnik ima pravo neograničeno raspolagati svojom imovinom prema pravnim propisima i prema važećim zakonima RH. Zbog toga se ovaj Zakon i mijenja jer nije u skladu s drugim važećim propisima i univerzalnim pravom, kao ni pravomoćnom presudom Statileo vs Hrvatska. Nitko nema pravo propisivati pod kojim uvjetima vlasnik raspolaže svojom imovinom. Pogotovo što se NE ODNOSI na sve vlasnike nekretnina u RH pa se ovim člankom diskriminira određena skupina vlasnika stanova.</p>	<p>Primljeno na znanje Primljeno na znanje</p>
<p>Nina Berović PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 4. Stavak 1: opet diskriminacija vlasnika po dobi s tim da su uvjeti otkaza ugovora o najmu za vlasnika stana sa zaštićenim najmom (65 godina!!) još restriktivniji nego oni za vlasnika stana sa slobodno ugovorenim najmom (60 godina!!) Stavak 2: Treba čitav izbrisati. Predstavlja vraćanje protuustavne odredbe (ukinute 1998.godine) uz obrazloženje za koje nema nikakvog obrazloženja u predmetnoj odluci Ustavnog suda. Ako je intencija zakonodavca štiti pravo na dom, svim stanarima sa zaštićenim najmom dužna je država osigurati zamjenski stan u slučaju da vlasnik treba stan za stanovanje jer se ne radi o najmodavcima koji su svojom voljom sklopili ugovore o najmu nad predmetnim stanovima već im je i stanar i najam nametnut od strane države.</p>	<p>Primljeno na znanje Primljeno na znanje</p>
<p>Nina Berović PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 4. Stavak 3: Opet diskriminacija prema vlasniku u odnosu na JLS. Vlasnik ima obavezu osigurati zamjenski stan najmoprimcu čak i u slučaju ako je do stupanja na snagu ovog Zakona najmoprimac svoj stan prodao, darovao i slično dok lokalna samouprava nema takvu obavezu??? U stavku se ne spominje kuća, već samo stan? Potrebno je zamijeniti termin stan sa "useljiva nekretnina na području RH")</p>	<p>Primljeno na znanje Primljeno na znanje</p>
<p>Danijela Marić PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 4. HRAVTSKI SAVEZ ZAGOVARA NOVU NACIONALIZACIJU!</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet izmjena i dopuna zakona</p>
<p>Martina Caratan PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 4. Prijedlogom izmjene čl. 40. mijenjan je cijeli prvi stavak koji se</p>	<p>Primljeno na znanje Primljeno na znanje</p>

<p>pozivao na čl. 21. zakona, no u ovom zakonskom rješenju nema više poveznice sa novim čl. 21 već se nudi novo rješenje. Iz ovakvog prijedloga zakona možemo zaključiti da vlasnik stana sa zaštićenim najmoprimcem trenutno može otkazati ugovor o najmu samo iz tri razloga koji su restriktivniji od postojećeg zakonskog rješenja: □ razloga iz čl. 19, koji su postojali i u dosadašnjem rješenju, □ ako sam namjerava useliti u stan sebe ili svoje potomke, pod uvjetom da „najmoprimcu osigura drugi odgovarajući stan s pravima i obvezama zaštićenog najmoprimca“ ili □ ako nema riješeno stambeno pitanje za sebe i svoju obitelj, a socijalni je slučaj ili ima više od 65 godina (što je opet vrlo restriktivna kategorija),</p> <p>MOGUĆNOST OTKAZA UGOVORA O NAJMU ZAŠTIĆENOM NAJMOPRIMCU OVIM JE RIJEŠENJEM UREĐENA JOŠ RESTRIKTIVNIJE NEGO POSTOJEĆIM ZAKONSKIM RIJEŠENJEM: Zakonsko rješenje pod stavkom 2. nameće vlasnicima stanova OPET protuustavnu odredbu. Ovo znači da su vlasnici opet stavljeni u položaj da iseliti zaštićenog najmoprimca mogu jedino ukoliko im sami kupe drugi stan jer je potpuno jasno da neće biti u mogućnosti ugovoriti im zaštićenu najamninu negdje drugdje, a to je među ostalim već presudom ustavnog suda ukinuta zakonska odredba kao protuustavno rješenje, te je potpuno nejasno zašto ju ovdje zakonodavac ponovno uvodi „na mala vrata“, a apsurd je upravo u tome što je kao jedan od razloga za donošenje ovog zakona navedeno upravo usklađenje s predmetnom Odlukom Ustavnog suda! Istovremeno i u stavku 3 uvjeti su restriktivniji od postojećih jer je granica života pomaknuta sa postojećih 60 na sada 65 godina!</p>	
<p>HRVATSKI SAVEZ STANARA - GRAĐANA EU - ZAGREB PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 4.</p> <p>Poništavamo ovaj članak predloženog akona o izmjenama i dopunama Zakona o najmu stanova zbog ne postojanja pravne osnove te na dalje dajemo pravno objašnjenje za poništenje za poništenje ovoga članka zakona: Naime, obzirom da je u postupku donošenja izmjena i dopuna Zakona o najmu stanova već proveden postupak od strane Naslova podnositelj se svojim podnescima od dana 28.07.2015. godine i 15.10.2015. godine argumentirano i sveobuhvatno očitovao na predmetnu problematiku te ukazao Naslovu na mjere koje se imaju hitno poduzeti kako bi se nakon 20 godina riješilo protuustavno i protukonvencijsko djelovanje hrvatske države prema nositeljima stanarskog prava donošenjem neadekvatnog zakonodavstva. Obzirom da iz predloženih izmjena i dopuna Zakona o najmu stanova proizlazi da Naslov nije usvojio niti suštinski obrazložio odnosno očitovao se na bilo koji od argumenata koji je podnositelj isticao u svojim ranijim prigovorima/očitovanjima, podnositelj ovime isto ponavlja te predlaže Naslovu još jednom razmotriti iste prije donošenja daljnjih odluka. Iz ocjene stanja i osnovnih pitanja koja se trebaju urediti zakonom bi proizlazilo da je srž problema isključivo u ne postojanju normativnog okvira koji je stavljen van snage spomenutom odlukom Ustavnog suda Republike Hrvatske te da je samo u tom dijelu društveni atom ostao nerješen i propisima nereguliran. Kao što je vidljivo iz ustavne tužbe odnosno prijedloga za ocjenu ustavnosti Zakona o najmu stanova koju je podnositelj već ranije dostavio Naslovu, a povodom koje se vode postupci pred Ustavnim sudom RH, već i postojeće i zadržano normativno rješenje, a nezvezano za ukinute odredbe, nije dalo dovoljno osiguranje poštivanja temeljnih ljudskih prava zajamčenih kako Ustavom Republike Hrvatske tako i međunarodnim ugovorima koji će biti naznačeni u daljnjem tekstu ovog prigovora. U tom smislu je stipulirano i obrazloženje</p>	<p>Primljeno na znanje Primljeno na znanje</p>

spominjane presude Europskog suda za ljudska prava, a ne kako problem pogrešno detektira stručni nositelj navodeći da bi Europski sud za ljudska prava definirao četiri glavna problema koji se trebaju na učinkovit način ispraviti u postupku izvršenja i to trajanje ugovora o najmu, restriktivno postavljene mogućnosti za raskid ugovora, nepostojanje odgovarajućih procesnih jamstava, neprimjereno niska najamnina. Naime, u presudi Statileo protiv RH navodi se da: «...2. Ocjena Suda (a) Je li došlo do miješanja u pravo podnositelja na mirno uživanje njegovog „vlasništva“128. Kao posljedica toga, sustav zaštićenog najma nema odgovarajuća procesna jamstva u cilju postizanja ravnoteže između interesa zaštićenih najmoprimaca i onih najmodavaca (vidi, mutatis mutandis, Amato Gauci, loc. cit.)... 142. Neovisno o tome, ova sloboda procjene, bez obzira kako značajna bila, nije neograničena i njezina provedba, čak i u kontekstu najsloženije reforme države, ne može dovesti do posljedica koje su protivne standardima Konvencije (vidi ranije citirani predmet Hutten- Czapska, § 223.). Opći interes zajednice u takvim situacijama traži pravednu raspodjelu socijalnog i financijskog tereta, kojim se ne može opteretiti samo jedna određena društvena grupa, neovisno o tome koliko su važni interesi druge grupe ili zajednice u cjelini (vidi ranije citirani predmet Hutten-Czapska, § 225., i predmet Radovici i Stănescu, loc. cit.). Posebice, ostvarenje slobode procjene države u takvim situacijama ne smije dovesti do rezultata koji su očigledno neopravdani, poput iznosa najamnine koji omogućuju tek minimalnu dobit (vidi ranije citirani predmet Amato Gauci, § 62.).Sud ne pronalazi zahtjeve općeg interesa (vidi stavak 122. ove presude)...i nalazi da u konkretnom predmetu nije postojala pravedna raspodjela socijalnog i financijskog tereta koji je nastao kao posljedica reforme u stambenom sektoru... Slijedi da hrvatske vlasti, bez obzira na široku slobodu procjene (vidi stavke 141.-142. ove presude), u ovom predmetu nisu postigle potrebnu ravnotežu između općih interesa zajednice i zaštite vlasničkih prava podnositelja (vidi, mutatis mutandis, predmet Edwards, loc. cit.; predmet Amato Gauci, loc. cit.; i ranije citirani predmet Lindheim, § 134.). 144. Ovaj zaključak nije doveden u pitanje tvrdnjom Vlade da je sustav zaštićenog 3 najma, uveden prijelaznim odredbama Zakona o najmu stanova, ograničio podnositeljeva vlasnička prava u mjeri manjoj nego što je to činio raniji sustav stanarskog prava (vidi stavak 107. ove presude), jer od datuma ratifikacije nadalje sve radnje i propusti države moraju biti u skladu s Konvencijom (vidi predmet Blečić protiv Hrvatske [VV], br. 59532/00, § 81, ESLJP 2006-III). 145. Stoga je došlo do povrede članka 1. Protokola br. 1 uz Konvenciju...» Dakle, i sam Europski sud za ljudska prava je generalno osporio pravičnost zakonodavnog rješenja uređivanjem instituta stanarskog prava kroz najam te je domašaj prijedloga stručnog nositelja u iskazu ograničen i neprimjeren te bi opetovano mogao dovesti do neuravnotežene pretvorbe ranijeg instituta stanarskog prava u klasičnopravni institut stoga se ovime unaprijed upozorava na isto. Nadalje, stručni nositelj selektivno iznosi sudsku praksu Europskog suda za ljudska prava te će se daljnjim tekstom ovog prigovora stručnom nositelju ukazati i na druge poredbeno primjenjive odluke koje se imaju uzeti u obzir kod izrade normativnog rješenja. Tako, u točki 4. predmetnoga Iskaza, pod nazivom „Usporedba opcija“, u rubrici 4. s naslovom „Opcija 4 (normativno rješenje)“, predlaže se brisati sadržaj: „Ne razmatra se jer drugo normativno rješenje nije moguće“, te predlaže u navedenu rubriku staviti sljedeću opciju: „Drugo normativno rješenje predstavlja otkup stanova od strane zaštićenih najmoprimaca uz naknadu tržišne cijene vlasnicima stanova na kojima je postojalo

stanarsko pravo, sukladno ECHR Presudi Broj: 8793/79 u predmetu James i ostali protiv Ujedinjenoga Kraljevstva od 21. 02. 1986. godine, a u slučaju da zaštićeni najmoprimac iz bilo kojega razloga ne realizira svoje pravo na kupoprodaju stana, primjenjuju se odredbe Zakona o najmu stanova usklađene s ECHR Presudom Statileo protiv Hrvatske po Zahtjevu broj: 12027/10 od 10. 07. 2014. godine". Predloženo zakonodavno rješenje usklađeno je s praksom Europskoga suda za ljudska prava, prema Presudi Broj: 8793/79 u predmetu James i ostali protiv Ujedinjenoga Kraljevstva od 21. 02. 1986. godine, budući da su se podnositelji zahtjeva bezuspješno žalili Europskomu sudu za ljudska prava, da je njihovo imanje izgubilo veliki iznos novca kao posljedicu primjene Zakona o reformi zakupa iz 1967. godine, kojim je dugogodišnjim zakupnicima (stanarima), omogućeno pravo stjecanja vlasništva po cijeni manjoj od tržišne. Spomenuti zakon iz 1967. godine, primjenjivao se samo na dugogodišnje zakupe, koji su također morali uključivati nisku zakupninu. Imanje Vojvode od Westminstera izgubilo je preko dva milijuna funti, kao posljedicu prodaje po navedenom zakonu iz 1967. godine, kada je osamdesetak zakupnika u Londonu iskoristilo svoje pravo kupnje ili povlastice. Navedeno zakonodavno rješenje sukladno je članku 14. Europske konvencije za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda, u svezi s člankom 8. Konvencije, te člankom 1. Protokola br. 1. uz Konvenciju, a osobito glede članka 1. stavka 1. Protokola br. 12. uz Konvenciju. Presuda u predmetu Larkos protiv Cipra po Zahtjevu br. 29515/95, dokazuje da ne smije postojati diskriminacija najmoprimaca, bez obzira da li je najmodavac država ili privatna osoba. Presuda u predmetu Savez crkava „Riječ života“ i ostali protiv Hrvatske po Zahtjevu br. 7798/08, ukazuje da temeljem Protokola br. 12. uz Konvenciju država bez diskriminacije mora primjenjivati i konvencijsko i nacionalno pravo: "i. u uživanju nekog prava konkretno danog nekom pojedincu na temelju nacionalnog prava; ii. u uživanju nekog prava koje može biti izvedeno iz jasne obveze javne vlasti na temelju nacionalnog prava, to jest, kad javna vlast ima obvezu na temelju nacionalnog prava ponašati se na neki određeni način; iii. od strane javne vlasti u vršenju diskrecione ovlasti (na primjer, davanje određenih potpora); iv. bilo kojom drugom radnjom ili propustom od strane javne vlasti (na primjer, ponašanjem policijskih službenika kad kontroliraju pobunu)". Na naprijed opisani način postupilo bi se prema odredbama Rezolucija br. 1096 i br. 1708 Parlamentarne skupštine Vijeća Europe, iz kojih proizlazi da je stanarsko pravo izjednačeno s pravom na dom i s pravom na imovinu, koja stečena prava valja štiti. Također, navedeno zakonodavno rješenje je u skladu s člankom 16. Europske socijalne povelje u svezi s odredbom o nediskriminaciji iz Preambule Povelje (Odluka o osnovanosti Europskoga odbora za socijalna prava u pravnoj stvari Centra za stanarska prava i iseljenja /COHRE/ protiv Hrvatske po Pritužbi br. 52/2008 od 22. 06. 2010. i Odluka o osnovanosti Europskoga odbora za socijalna prava u pravnoj stvari Europske federacije nacionalnih organizacija za beskućnike /FEANTSA/ protiv Slovenije po Pritužbi br. 53/2008 od 08. 09. 2009.). Dapače, Europski sud za ljudska prava se na predmetno pitanje poredbeno osvrnuo i odlukom od 30.06.2005. godine, u slučaju Teteriny protiv Rusije te je zauzeo stav i to da je zakonski stečeno stanarsko pravo "imovina" u smislu članka 1. Protokola 1. uz Europsku konvenciju o ljudskim pravima i temeljnim slobodama. Sud obrazlaže da bi stjecanjem prava na stanarsko pravo porodica Teteriny ostvarila pravo da posjeduje i koristi stan te da ga, pod određenim uslovima, privatizira u skladu s nacionalnim zakonodavstvom. U skladu s time, u trenutku kad je zakonskim

aktom stečeno stanarsko pravo, tužitelj je zasnovao "legitimno očekivanje" da će steći određeni ekonomski interes tj. pravo. Pravni temelji za stjecanje stanarskog prava bili su odluke davatelja stanova o dodjeli stanova i ugovori o korištenju stanova sklapani između nositelja stanarskog prava (stanoprimca) i relevantnog javnog fonda (stanodavca). Tako bi došle do primjene odredbe članka 7. u svezi s člankom 12. Opće deklaracije o ljudskim pravima, te članka 11. u svezi s člankom 2. stavkom 2. Međunarodnoga pakta o ekonomskim, socijalnim i kulturnim pravima, kao i članka 26. u svezi s člankom 17. Međunarodnoga pakta o građanskim i političkim pravima uz dva fakultativna Protokola (Priopćenje Odbora za ljudska prava Ujedinjenih naroda broj 1510/2006 u predmetu Vojnović protiv Hrvatske). Posebno se skreće pozornost na činjenicu da bi predloženo zakonodavno rješenje omogućilo realizaciju sljedećih principa: a) Principa Ujedinjenih naroda o stambenom zbrinjavanju i povratu imovine raseljenim i izbjeglim osobama, tzv. „PINHEIRO PRINCIPA“, koje je usvojio Pododbor Ujedinjenih naroda za promoviranje i zaštitu ljudskih prava (E/CN.4/Sub.2/2005/17). Za ovaj predmet najrelevantniji je 16. Princip (Prava zakupnika i drugih ne vlasnika) koji glasi: "16.1 Države trebaju osigurati da prava zakupnika, nositelja stanarskog prava i drugih legitimnih stanara ili korisnika stambenog prostora, zemlje i imovine budu priznata unutar programa povrata. U najvećoj mogućoj mjeri države trebaju osigurati da se ovim osobama omogući povratak, ponovno raspolaganje i korištenje njihovoga stambenog prostora, zemlje i imovine na sličan način kao i kod onih koji imaju formalna prava vlasništva." Iz citiranoga Principa proizlazi da se faktično izjednačava stanarsko pravo sa formalnim vlasništvom. b) Smjernica iz Maastrichta o „LIMBURG PRINCIPIMA“, glede Međunarodnoga pakta o gospodarskim socijalnim i kulturnim pravima, čiji članak 11. štiti pravo na odgovarajuće stanovanje, a koje principe su države dužne poštivati, štiti, te ispunjavati. c) Točke 10.4. Rezolucije 1708 (2010) Parlamentarne skupštine Vijeća Europe, tzv. „POULSEN PRINCIPA“, koja Rezolucija obvezuje članice da prava unajmljivanja i zauzeća javnih, društvenih stanova ili onih koji proizlaze iz oblika vlasništva svojstvenih bivšem komunističkom režimu budu priznata i zaštićena kao domovi u smislu članka 8. Europske konvencije o ljudskim pravima i kao imovina odnosno vlasništvo u smislu članka 1. Protokola br. 1. te Konvencije. Valja naglasiti da se na citiranu Rezoluciju kao na relevantan međunarodni dokument poziva Europski sud za ljudska prava u Presudi od 27. 05. 2010. po Zahtjevu Br. 6518/04 u predmetu Đokić protiv Bosne i Hercegovine. Podnositelj se naročito poziva na članke 1., 2. i 6. Aneksa G Ugovora o pitanjima sukcesije, koji stanarska prava kvalificira kao privatnu imovinu i stečena prava građana. Budući da je Zakonom o najmu stanova ukinuto stanarsko pravo, potrebno je respektirati prava proklamirana Aneksom G, jer isti propisuje da će se domaće zakonodavstvo svake države sljednice glede stanarskoga prava, primjenjivati podjednako na osobe koje su imale to pravo bez diskriminacije po bilo kojoj osnovi. Odredbe ovoga Aneksa ne dovode u pitanje bilo koja jamstva nediskriminacije povezana s privatnom imovinom i stečenim pravima koja postoje u domaćem zakonodavstvu država sljednica, a spomenuta jamstva regulirana su člankom 8. točkom 6. Zakona o suzbijanju diskriminacije. Osobito se upire na Direktivu Vijeća 2000/43/EZ od 29. lipnja 2000. o primjeni načela ravnopravnosti osoba bez obzira na njihovo rasno ili etničko podrijetlo, sukladno člancima 20. i 21. Povelje o temeljnim pravima Europske unije, u svezi s Deklaracijom 17. kao sastavna

dijela Lisabonskoga ugovora, koja propisuje da se nacionalni pravni akt suprotan pravu Europske unije ne smije primjenjivati, jer su Ugovori i pravo koje Unija prihvaća na temelju Ugovora, nadređeni pravu država članica pod uvjetima određenima dobro utvrđenom praksom Europskoga suda pravde. Direktiva Vijeća 2000/43/EZ od 29. lipnja 2000. o primjeni načela ravnopravnosti osoba bez obzira na njihovo rasno ili etničko podrijetlo, člankom 2. točkama 1. i 2. određuje za potrebe ove Direktive, značenje načela jednakoga postupanja na način, da ne smije biti izravne ili neizravne diskriminacije na temelju rasnoga ili etničkoga podrijetla. Direktiva će se primjenjivati na sve osobe u javnomu i privatnomu sektoru, te državna tijela, u odnosu na pristup i opskrbu dobrima i uslugama koje su dostupne javnosti, uključujući i stanovanje, prema članku 3. stavku 1. točki (h) Direktive. Direktiva je sukladna pravnim izvorima supranacionalnoga i internacionalnoga prava, jer točka 3. Preambule Direktive navodi da pravo na jednakost pred zakonom i zaštita protiv diskriminacije za sve osobe, predstavlja univerzalno pravo priznato Općom deklaracijom o ljudskim pravima, Međunarodnim paktom o ekonomskim, socijalnim i kulturnim pravima, Međunarodnim paktom o građanskim i političkim pravima, te Europskom konvencijom za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda, čiji potpisnici su sve države članice Europske unije. Direktiva je u nacionalno pravo implementirana putem Zakona o suzbijanju diskriminacije, koji člankom 9. stavkom 1. propisuje da je diskriminacija u svim pojavnim oblicima zabranjena, a da se iznimno ne smatra diskriminacijom stavljanje u nepovoljniji položaj kada je takvo postupanje određeno zakonom radi očuvanja zdravlja, javne sigurnosti, održavanja javnog reda i mira, prevencije kaznenih djela i zaštite prava i sloboda drugih ljudi, te ako su upotrijebljena sredstva u demokratskom društvu primjerena i nužna za postizanje željenog cilja, pod uvjetom da takvo postupanje ne dovodi do izravne ili neizravne diskriminacije na osnovi rasne ili etničke pripadnosti, boje kože, vjere, spola, nacionalnog i socijalnog podrijetla, spolne orijentacije i invaliditeta. U smislu članka 1. stavka 2. Zakona o suzbijanju diskriminacije, Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja stavlja zaštićene najmpromice u nepovoljniji položaj od ostalih nositelja stanarskoga prava, kao mjerodavnim usprednikom, pa time vrši diskriminaciju, iako Ustav RH u članku 14. stavku 2. određuje, da su svi pred zakonom jednaki, glede članka 34. i članka 35. radi ustavne zaštite prava na dom, te osobnoga i obiteljskoga života. U članku 141.c Ustava RH određuje da hrvatski sudovi štite subjektivna prava utemeljena na pravnoj stečevini Europske unije, te da državna tijela, jedinice lokalne i regionalne samouprave, kao i pravne osobe s javnim ovlastima, izravno primjenjuju pravo Europske unije. Članak 141.d Ustava RH propisuje da su državljani Republike Hrvatske građani Europske unije i da uživaju prava koja njima jamči pravna stečevina Europske unije u skladu s uvjetima i ograničenjima propisanim ugovorima na kojima se temelji Europska unija, te mjerama prihvaćenima na temelju tih ugovora. Na opisani način, Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja, propustilo je primijeniti tzv. aristotelovsko načelo, da „sa sličnima treba postupati slično, a sa različitima različito“. Po osnovi općih načela prava Europske unije, uz Direktivu Vijeća 2000/43/EZ od 29. lipnja 2000. o primjeni načela ravnopravnosti osoba bez obzira na njihovo rasno ili etničko podrijetlo, sukladno člancima 20. i 21. Povelje o temeljnim pravima Europske unije, glede Deklaracije 17. kao sastavnoga dijela Ugovora iz Lisabona, proizlazi sljedeće: „Konferencija podsjeća da u skladu s ustaljenom sudskom praksom Suda pravde Europske unije, ugovori i pravo koje je usvojila Unija na temelju Ugovora

imaju prednost pred pravom država članica, pod uvjetima propisanim navedenom sudskom praksom. Konferencija je odlučila da kao prilog Završnomu aktu priloži mišljenje pravne službe Vijeća o prednosti prava EZ-a kako se navodi u 11197/07 (JUR 260): „Mišljenje pravne službe Vijeća od 22. lipnja 2007. Iz sudske prakse Suda pravde Europske unije proizlazi da je prednost prava EZ-a temeljno načelo prava Zajednice. Sukladno Sudu to je načelo tijesno povezano sa specifičnom prirodom Europske zajednice. U vrijeme donošenja prve presude te uspostavljene sudske prakse (Costa/ENEL, 15. srpnja 1964., predmet 6/641 (1) ne spominje se prednost u ugovoru. Situacija je ista i danas. Činjenica da načelo prednosti neće biti uključeno u budući ugovor ni na koji način ne mijenja postojanje načela i postojeće sudske prakse Suda pravde.“ Pozivamo Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja na eksplicitnu primjenu općih načela prava Europske unije pri izradi Nacrta prijedloga Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o najmu stanova, iz razloga koji proizlaze iz primarnih i sekundarnih izvora prava Europske unije, koji slijede nastavno: Članak 6. stavak 1. (bivši članak 6. UEU-a) Ugovora o Europskoj uniji, proklamira da Unija priznaje prava, slobode i načela određena Poveljom Europske unije o temeljnim pravima, koja Povelja ima istu pravnu snagu kao Ugovori. Članak 6. stavak 2. Ugovora o Europskoj uniji, određuje da Unija pristupa Europskoj konvenciji za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda. Članak 6. stavak 3. Ugovora o Europskoj uniji, definira opća načela prava Europske unije kao temeljna prava kako su zajamčena Europskom konvencijom za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda i kako proizlazi iz ustavnih tradicija zajedničkih državama članicama. Članak 10. Ugovora o funkcioniranju Europske unije, propisuje da je Unija pri utvrđivanju i provedbi svojih politika i aktivnosti, usmjerena borbi protiv diskriminacije na temelju spola, rase, etničkoga podrijetla itd. Članak 12. (bivši članak 153. stavak 2. UEZ-a) i članak 19. (bivši članak 13. UEZa) Ugovora o funkcioniranju Europske unije, reguliraju ovlasti Europskoga parlamenta i Vijeća u donošenju pravila za zabranu diskriminacije. Člankom 20. (bivšim člankom 17. UEZ-a) Ugovora o funkcioniranju Europske unije, ustanovljuje se građanstvo Unije. Povelja Europske unije o temeljnim pravima u Preambuli, alinejom 3. potvrđuje prava koja proistječu iz ustavnih tradicija i međunarodnih obveza zajedničkih državama članicama, iz Europske konvencije za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda, iz Socijalne povelje koju su usvojile Europska unija i Vijeće Europe, te iz prakse Suda Europske unije i Europskoga suda za ljudska prava. Članak II.-67. Povelje Unije o temeljnim pravima, navodi da svatko ima pravo na poštovanje svojega privatnoga i obiteljskoga života, doma i komuniciranja. Članak II.-81. Povelje Unije o temeljnim pravima, zabranjuje bilo kakvu diskriminaciju na temelju spola, rase, boje kože, etničkoga ili socijalnoga podrijetla itd. u svezi s člankom II.-80. citirane Povelje, iz kojega proizlazi da su svi pred zakonom jednaki. Članak II.-111. Povelje Unije o temeljnim pravima, propisuje da se njezine odredbe odnose na države članice kada primjenjuju pravo Unije, u svezi s člankom II.-112. stavkom 3. iste Povelje, jer određuje da u onoj mjeri u kojoj ova Povelja sadrži prava koja odgovaraju pravima zajamčenima Konvencijom za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda, značenje i opseg primjene tih prava jednaki su onima iz spomenute Konvencije. Europski sud pravde je presudom Walrave i Koch (C-36/74), a kasnije i Defrenne (C-43/75), utvrdio kako Osnivački ugovori imaju izravan učinak između subjekata privatnoga prava u horizontalnom odnosu, ukoliko se radi o odredbama koje predstavljaju opća načela prava. Europski sud pravde utvrdio je veći broj općih načela prava, kao

sastavnoga dijela europskoga pravnoga poretka, među kojima se izdvaja i zabrana diskriminacije (C- 184/99 Grzelczyk). Podnositelj naglašava da Ustav Republike Hrvatske u članku 145. propisuje da hrvatski sudovi štite subjektivna prava utemeljena na pravnoj stečevini EU. Članak 118. Ustava određuje da sudovi sude na temelju Ustava, zakona, međunarodnih ugovora i drugih važećih izvora prava. Ustav člankom 141. utvrđuje da međunarodni ugovori čine dio unutarnjega pravnoga poretka Republike Hrvatske i da su po pravnoj snazi iznad zakona. Od dana pristupanja Republike Hrvatske Europskoj uniji, europski institut odgovornosti države za štetu postaje dio hrvatskoga pravnoga poretka, te svaki njezin građanin može pred domaćim sudovima tražiti da mu država naknadi štetu zbog toga što tijela s javnim ovlastima, nisu izvršila neku obvezu utemeljenu na pravu Europske unije i time onemogućila uživanje subjektivnoga prava utemeljenoga na normi prava Europske unije. Pretpostavke primjene europskoga instituta odgovornosti države za štetu postoje ako je prekršena norma prava Europske unije, koja je povreda dovoljno ozbiljna, te da postoji izravna uzročna veza između povrede norme i štete nastale pojedincu. Valja naglasiti da odgovornost države za štetu u konkretnomu slučaju, nastaje u skladu s uvjetima postavljenim na europskoj razini, te stoga uvjeti za nastanak odgovornosti koji postoje u domaćemu pravu neće biti primjenjivi prilikom primjene ovog instituta. Ukazuje se također na pravo svakoga građanina Europske unije, da podnese Europskoj komisiji prema uobičajenoj proceduri i na ustaljenomu obrascu pritužbu protiv države članice u odnosu na mjeru ili praksu koja je nespojiva s odredbom ili načelom prava Europske unije. Prvi stadij u tzv. povredbenomu postupku (engl. infringement procedure), kojega Europska komisija može pokrenuti protiv države članice za koju smatra da je povrijedila pravo Europske unije, jest administrativni postupak. Tijekom administrativnog dijela postupka Europska komisija upućuje državi članici za koju smatra da je povrijedila pravo Europske unije najprije tzv. formalnu notu, a nakon toga i tzv. obrazloženo mišljenje. Europska komisija može nakon administrativnog dijela postupka, pokrenuti sudski postupak zbog povrede prava Europske unije pred Europskim sudom, a konačna posljedica postupka pred Europskim sudom može biti obaveza plaćanja novčane kazne. S obzirom na ovo opširno obrazloženje, koje je utemeljeno na međunarodnim ugovorima obvezujućima za Republiku Hrvatsku, nedvojbeno proizlazi da je konstatacija Ministarstva graditeljstva i prostornoga uređenja, kako alternativno zakonodavno rješenje ne postoji, posve proizvoljna i neutemeljena na hijerarhiji citiranih izvora prava za predmetnu problematiku. Nadalje, a pored gore predloženog alternativnog normativnog rješenja predlaže se i moguće je te pravično i prihvatljivo alternativno normativno rješenje izmjene Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo ili donošenja novog zakona kojim će Republika Hrvatska zakonskom odredbom utvrditi izvlaštenje (kao što je to primjerice izvršeno sa nerazvrstanim cestama u prijelaznim i završnim odredbama Zakona o cestama) stanova svim vlasnicima (ili svim onima koji imaju rješeno stambeno pitanje) u korist Republike Hrvatske ili jedinice lokalne samouprave uz isplatu odgovarajuće naknade bilo u novcu bilo u obveznicama bilo davanjem u zamjenu druge odgovarajuće nekretnine (npr. POS stanova). U toj situaciji bi bila zaštićena prava vlasnika sukladno Ustavu RH (mogućnost izvlaštenja uz isplatu naknade), rješilo bi se socijalno pitanje, najmoprimci bi imali uvjetno "ugodnijeg" gospodara, a svejedno bi zadržali pravo na otkup. Dakle, nacrt prijedloga Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o najmu stanova (u nastavku: Nacrt) odnosno Iskaz, vrijeđa pravo na

dom "najmoprimaca" STANARA 9 SA STANARSKIM PRAVOM, te pravo na imovinu nositelja stanarskoga prava, kao i pravo da ne budu diskriminirani, a kako proizlazi iz sljedećih, gore navedenih, pravnih izvora internacionalnoga, supranacionalnoga i nacionalnoga prava, čije odredbe predmetni Nacrt odnosno Iskaz zanemaruje: -članak 7. u svezi članka 12. Opće deklaracije o ljudskim pravima; -članak 11. u svezi članka 2. stavka 2. Međunarodnoga pakta o ekonomskim, socijalnim i kulturnim pravima; -članak 26. u svezi članka 17. Međunarodnoga pakta o građanskim i političkim pravima uz dva fakultativna Protokola (Priopćenje Odbora za ljudska prava Ujedinjenih naroda broj 1510/2006 u predmetu Vojnović protiv Hrvatske); -članci 1. i 6. Aneksa G Ugovora o pitanjima sukcesije, prema kojima je ništavo anuliranje ovlaštenja stečenih temeljem stanarskoga prava, kao imovinskoga prava; -Rezolucije br. 1096 i br. 1708 Parlamentarne skupštine Vijeća Europe, iz kojih proizlazi da je stanarsko pravo izjednačeno s pravom na dom i s pravom na imovinu, koja stečena prava valja štiti; -članak 16. Europske socijalne povelje u svezi odredbe o nediskriminaciji iz Preambule Povelje (Odluka o osnovanosti Europskoga odbora za socijalna prava u pravnoj stvari Centra za stanarska prava i iseljenja /COHRE/ protiv Hrvatske po Pritužbi br. 52/2008 od 22. 06. 2010. i Odluka o osnovanosti Europskoga odbora za socijalna prava u pravnoj stvari Europske federacije nacionalnih organizacija za beskućnike /FEANTSA/ protiv Slovenije po Pritužbi br. 53/2008 od 08. 09. 2009.); -članak 14. Europske konvencije za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda, u svezi članka 8. Konvencije, te članka 1. Protokola br. 1. uz Konvenciju, a osobito glede članka 1. stavka 1. Protokola br. 12. uz Konvenciju (Presuda u predmetu Larkos protiv Cipra po Zahtjevu br. 29515/95 iz koje proizlazi da ne smije postojati diskriminacija najmoprimaca bez obzira da li je najmodavac država ili privatna osoba i Presuda u predmetu Savez crkava „Riječ života“ i ostali protiv Hrvatske po Zahtjevu br. 7798/08, u kojoj stoji da temeljem Protokola br. 12. uz Konvenciju država bez diskriminacije mora primjenjivati i konvencijsko i nacionalno pravo: "i. u uživanju nekog prava konkretno danog nekom pojedincu na temelju nacionalnog prava; ii. u uživanju nekog prava koje može biti izvedeno iz jasne obveze javne vlasti na temelju nacionalnog prava, to jest, kad javna vlast ima obvezu na temelju nacionalnog prava ponašati se na neki određeni način; iii. od strane javne vlasti u vršenju diskrecione ovlasti (na primjer, davanje određenih potpora); iv. bilo kojom drugom radnjom ili propustom od strane javne vlasti (na primjer, ponašanjem policijskih službenika kad kontroliraju pobunu)." - članak 7., članak 17., članak 20. i članak 21. Povelje o temeljnim pravima Europske unije; - članak 3. stavak 1. točka (h) Direktive Vijeća 2000/43/EZ od 29. lipnja 2000. o primjeni načela ravnopravnosti osoba bez obzira na njihovo rasno ili etničko podrijetlo, koja Direktiva će se primjenjivati na sve osobe u javnomu i privatnomu sektoru, te državna tijela, u odnosu na pristup i opskrbu dobrima i uslugama dostupnima javnosti, uključujući i stanovanje sukladno člancima 20. i 21. Povelje o temeljnim pravima Europske unije, u svezi Deklaracije 17 kao sastavnoga dijela Lisabonskoga ugovora, koja propisuje da se nacionalni pravni akt suprotan pravu Europske unije ne smije primjenjivati, jer su Ugovori i pravo koje Unija prihvaća na temelju Ugovora, nadređeni pravu država članica pod uvjetima određenima dobro utvrđenom praksom Europskoga suda pravde; -opća načela prava Europske unije sukladno Mišljenju pravne službe Vijeća od 22. lipnja 2007.: „Iz sudske prakse Suda pravde Europske unije proizlazi da je prednost prava EZ-a temeljno načelo prava Zajednice. Sukladno Sudu to je

načelo tijesno povezano sa specifičnom prirodom Europske zajednice. U vrijeme donošenja prve presude te uspostavljene sudske prakse (Costa/ENEL, 15. srpnja 1964., predmet 6/641 (1) ne spominje se prednost u ugovoru. Situacija je ista i danas. Činjenica da načelo prednosti neće biti uključeno u budući ugovor ni na koji način ne mijenja postojanje načela i postojeće sudske prakse Suda pravde.“ - članak 14. u svezi članka 16. i članka 34. Ustava Republike Hrvatske (pročišćeni tekst Ustavnoga suda od 23. 03. 2011.), a osobito imajući u vidu odredbu članka 141. koja propisuje da međunarodni ugovori koji su sklopljeni i potvrđeni u skladu s Ustavom i objavljeni, a koji su na snazi, čine dio unutarnjega pravnog poretka Republike Hrvatske, a po pravnoj su snazi iznad zakona. -članci 1., 2., 6. i 8. točka 6. Zakona o suzbijanju diskriminacije („Narodne novine“ broj: 85/08 i 112/12). Obzirom na navedeno, može se samo konstatirati, kako je kao notorna neistina iznesena tvrdnja u Nacrtu prijedloga iskaza o procjeni učinka propisa za predmetni Nacrt pod točkom 3.4., da drugo normativno rješenje nije moguće, iako bi izvršavanjem međunarodno preuzetih obveza, Republika Hrvatska kao drugo normativno rješenje mogla i morala navesti Nacrt prijedloga Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo („Narodne novine“ broj: 43/92, 69/92, 87/92, 25/93, 26/93, 48/93, 2/94, 44/94, 47/94, 58/95, 103/95, 11/96, 76/96, 111/96, 11/97, 103/97, 119/97, 68/98, 163/98, 22/99, 96/99, 120/00, 94/01 i 78/02) na sljedeći način: „U članku 3. točka 2. briše se. Dodaje se novi članak koji glasi: Nositelji stanarskoga prava na stanovima u vlasništvu privatnih osoba imaju pravo na otkup pod uvjetima propisanim ovim Zakonom. Vlasnicima tako otkupljenih stanova Republika Hrvatska osigurava naknadu po tržišnim cijenama.“. Podredno svemu navedenome, podnositelj se ovime osvrće i na Zakon o najmu stanova i to kako slijedi: U Zakonu o najmu stanova (Narodne novine br. 91/1996, 48/1998, 66/1998 i 22/2006) u članku 7. stavak 2. mijenja se i glasi: "(2) Uvjeti i mjerila iz stavka 1. ovoga članka utvrđuju se proporcionalno visini pričuve koju najmodavac za predmetni stan podmiruje.“. Članak 40. Potrebno je da tekst zakona sadržava apsolutnu klauzulu da ako zaštićeni najmoprimac nema osiguran drugi smještaj da se pod nikojim uvjetima ne može otkazati/raskinuti ugovor o najmu osim teške zlouporabe od strane istog tog zaštićenog najmoprimca (npr. dokazano ima primanja, a ne plaća najamninu). To bi trebala biti apsolutna iznimka i zaštita prava na dom kroz test razmjernosti. Najmoprimci iz članka 30. stavka 2. ovoga Zakona, dobivaju pravo na otkup stanova, pod uvjetima propisanim Zakonom o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo („Narodne novine“ broj: 43/92, 69/92, 87/92, 25/93, 26/93, 48/93, 2/94, 44/94, 47/94, 58/95, 103/95, 11/96, 76/96, 111/96, 11/97, 103/97, 119/97, 68/98, 163/98, 22/99, 96/99, 120/00, 94/01 i 78/02). Članak 41. "Odgovarajućim stanom u smislu ovoga Zakona smatra se vlasništvo stambenog prostora (stana ili kuće) koji je primjereno opremljen infrastrukturom (voda, kanalizacija, struja i dr.) i udovoljava higijensko-tehničkim uvjetima za zdravo stanovanje, veličine oko 50 m2 korisne površine stana za jednu osobu, odnosno za svaku daljnju osobu još oko 10 m2." Članak 41.a Ako zaštićeni najmoprimac koji koristi stan u vlasništvu fizičke osobe, a koji ostvaruje pravo na odgovarajući zamjenski stan, kupuje stan u kojem stanuje ili neki drugi stan na tržištu radi iseljenja iz stana u kojem stanuje, Republika Hrvatska najmoprimcu osigurava bespovratna sredstva (u daljnjem tekstu: subvencija) u iznosu koji odgovara visini 40% etalonske cijene građenja utvrđenoj prema članku 5. stavku 1. Zakona o društveno poticanoj stanogradnji (Narodne novine, br. 109/2001, 109/2001, 82/2004,

<p>76/2007, 38/2009, 86/2012 i 7/2013). Članak 41.f Uvjeti i mjerila za utvrđivanje zaštićene najamnine za stan u vlasništvu fizičke osobe koji koristi zaštićeni najmoprimac utvrđuju se u visini pričuve koju najmodavac podmiruje za predmetni stan. Članak 41.g (1) Visina zaštićene najamnine utvrđena sukladno članku 41.f ovoga Zakona, koju plaćaju najmoprimci za stanove u vlasništvu fizičkih osoba, neće se povećavati. 2) Slobodno ugovorena najamnina za najmoprimce iz članka 30. stavka 2. ovoga Zakona, koji nemaju pravo na zaštićenu najmninu, određuje se u visini slobodno ugovorene najmnine propisane odlukom Vlade Republike Hrvatske za najmoprimce u usporedivomu pravnom položaju kao mjerodavnim usporednikom. Pravo prvokupa mora biti regulirano na način ne da zaštićeni najmoprimac mora pratiti stanje i biti podvrgnut eventualne ugovore već se mora normirati da bi ti ugovori bili ništetni ex lege po samom zakonu dakle svatko bi se morao moći uvijek pozivati na tu nišetnost, a što je u skladu sa odredbama Zakona o obveznim odnosima. Nedostaju prekršajne odredbe. Stoga se predlaže Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja, usvojiti prijedlog podnositelja i razmotriti drugo normativno rješenje koje predstavlja otkup stanova od strane zaštićenih najmoprimaca uz naknadu tržišne cijene vlasnicima stanova na kojima je postojalo stanarsko pravo, sukladno ECHR Presudi Broj: Stranica 12. 8793/79 u predmetu James i ostali protiv Ujedinjenoga Kraljevstva od 21. 02. 1986. godine, a u slučaju da zaštićeni najmoprimac iz bilo kojega razloga ne realizira svoje pravo na kupoprodaju stana, primjenjuju se odredbe Zakona o najmu stanova usklađene s ECHR Presudom Statileo protiv Hrvatske po Zahtjevu broj: 12027/10 od 10. 07. 2014. Godine» odnosno predlaže se postupiti alternativno upravo kako se navodi u sadržaju ovog prigovora. Nadalje, podnositelj ovime još jednom ističe, a nastavno svojem podnesku od dana 25.04.2016. godine da za postupanje Naslova ne postoji nadležnost stoga se predlaže Naslovu bez odgađanja preložiti nadležnost postupanja po ovom predmetu nadležnom Ministarstvu pravosuđa Republike Hrvatske.</p>	
<p>Zdenka Sontag PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 4. Članak 40., stavak 5. - nužno je potrebno brisati da najmodavac koji je otkupio stan prema odredbama zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, te njegovi pravni nasljednici ne mogu otkazati ugovor o najmu zaštićenom najmoprimcu. Potrebno je navesti da svaki najmodavac/vlasnik može otkazati ugovor o najmu zaštićenom najmoprimcu i konačno stupiti u posjed svoje nekretnine. Razlika između vlasnika stanova nesmiije se raditi niti po bili kojoj osnovi. Jer vlasnik je vlasnik i ne smije ovdje biti nikakvih ograničavajućih okolnosti po samog vlasnika. Ukoliko je netko legalno otkupio stan i pri tome otkupio taj stan bez ikakvih ograničenja, temeljem čega se naknadno ovakva ograničenja mogu uvoditi? Koliko je ovaj stavak apsurdan (a sigurno ima i još apsurdnijih priča), opisujem u nastavku jednu stvarnu situaciju. Konkretno, mi smo stan na koji smo imali stanarsko pravo ponudili zaštićenom najmoprimcu kao zamjenski stan za naše vlasništvo, a ovaj ga je naravno odbio – jer ljepše je uživati u tuđem i očekivati da se dođe do vlasništva tuđeg stana! Pri tome, još veći apsurd je, da je stan koji smo nudili po kvadraturi bio veći i sa centralnim grijanjem (za razliku od našeg stana u vlasništvu). Pokušali smo i preko suda, i vjerovali ili ne, kao još veći apsurd samo moram dodati da su na sudu izjavili da im stan ne odgovara, između ostalog, jer nije imao hrastov parket! I kako su stanarska prava</p>	<p>Primljeno na znanje Primljeno na znanje</p>

<p>uvijek bila jača od vlasništva, sudovi su uvijek presuđivali u korist stanara. A tko je nas pitao na kakve stanove društvenog vlasništva (kraj vlasitog privatnog) smo morali pristat i na kojim lokacija i da li nam odgovaraju li ne? Vjerujte, bili smo sretni da se riješimo podstanarstva, i nismo pitali ni za kvadraturu ni za položaj stana i morali smo pristati na bilo što – jer u naš vlastiti stan nismo mogli! I što smo drugo mogli nego otkupiti takve stanove? Bili smo ih prisiljeni otkupiti, jel što smo trebali, dopustiti da nakon naše smrti naša djeca završe kao beskućnici?? Dakle, mi smo stanarima dali mogućnost da otkupe stan, stanari u mojoj nekretnini imali su mogućnost dobiti veći stan i imali su mogućnost otkupiti taj isti stan, ali to nisu željeli!!!! I sada bi mi zbog toga trebali još biti dodatno zaknuti i po ovom nakaradnom prijedlogu zakona ponovo ostati bez prava korištenja svojeg stana??? Ako netko razimije ovu logiku, svakako bi bili jako zahvalni da nam to objasni!!</p>	
<p>Martina Caratan PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE čl. 5. prijelaznih i završnih odredbi predviđa se gubitak prava na zaštićenu najamninu ako zaštićeni najmoprimac ili njegov bračni drug na dan stupanja na snagu ovoga zakona na području RH ima u vlasništvu useljiv stan ili kuću. S bračnim treba izjednačiti i vanbračnog druga, osim toga što ako zaštićeni najmoprimac iznajmljuje drugi stan u kojem plaća tržišnu najamninu, a u predmetnom stanu boravi tek povremeno (po kojoj logici u takvoj situaciji ima biti smatran socijalnom kategorijom koja nema riješeno stambeno pitanje i nastaviti živjeti na teret privatnih vlasnika), također postavlja se pitanje zbog čega samo kuću ili stan u RH (tako npr. ako je stekao nekretninu u npr. Njemačkoj ili tamo nekretninu iznajmljuje po tržišnoj cijeni, a u RH se pojavljuje dva puta godišnje na par dana ili je npr. vlasnik hotela u RH on neće izgubiti pravo biti zaštićeni najmoprimac budući da u svim tim slučajevima on nije vlasnik useljive nekretnine u RH, no evidentno je da je imao sredstva da stekne kuću u RH ako ju je stekao u inozemstvu isto kao što je evidentno da netko tko plaća tržišnu najamninu u drugom stanu bio on u RH ili u inozemstvu može snositi tržišni trošak stanovanja te nema razloga da mu se u RH na teret privatnih vlasnika priznaje status zaštićenog najmoprimca). Također nejasno je zašto se kao relevantan datum uzima dan stupanja na snagu ovog propisa jer će to ponukati mnoge takve vlasnike da do tada prenesu nekretnine na druge osobe, a dugogodišnji su vlasnici nekretnina. Ovdje se ne radi o retroaktivnoj primjeni zakona jer oni status zaštićenog najmoprimca gube danom stupanja na snagu zakona, no ukoliko bi se mogao podastrijeti povijesni izvadak iz kojeg se vidi da je najmoprimac kupovao i prenosio nekretninu u razdoblju od dana stjecanja prava na zaštićenu najamninu zašto se to ne bi moglo smatrati razlogom za gubitak ovog prava s danom stupanja na snagu zakona? Napominjem da je ovakvo zakonsko rješenje primijenjeno na drugom mjestu u zakonu i to u čl. 40., stavak 3, koji kaže:dužni su najmoprimcu osigurati drugi odgovarajući stan s pravima i obvezama zaštićenog najmoprimca , osim ako nema riješeno stambeno pitanje zato jer je prodao, darovao ili iznajmio svoj stan.“ Dakle u ovom slučaju zakon predviđa retroaktivnu primjenu za kriterije koji utječu na gubitak statusa zaštićenog najmoprimca. Taj kriterij primijenjen je kada se radi o obvezama grada tj. JLS-a da osigura drugi odgovarajući stan u slučaju kada postojećem zaštićenom najmoprimcu otkazuje vlasnik stana koji nema riješeno stambeno pitanje za sebe i svoju obitelj, a prima socijalnu pomoć ili je stariji od 65 godina. Zašto se isti takav kriterij ne primjenjuju i na</p>	<p>Primljeno na znanje Primljeno na znanje</p>

<p>sve vlasnike stanova sa zaštićenim najmoprimcima te im se takva mogućnost uskraćuje?</p>	
<p>Danijela Marić PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE Domagoj Barać - kao što rekoh neka ih svi oni koji će glasat za ovaj i ovakav Zakon uzmu doma kada su ovako velikodušni u djeljenju tuđih nekretnina i socijalno osjetljivi - predpostavljam da će se tako ponašati i kad su njihove u pitanju. Ima jedna pomalo priprosta izreka za ovakve situacije ali je neću navoditi jer bi to bilo nepristojno. Nikakav kompromis ne rješava ovu situaciju - oduzeta imovina se mora vratiti i ta priča s tim mora završiti na jedini poštenu način a to je ljudima vratiti ono što je njihovo. Sve ostalo su samo zablude i produžavanje agonije i vlasnicima i stanarima (za koje me uopće nije briga imali su 60 godina da smisle gdje i kako živjeti)</p>	<p>Primljeno na znanje Primljeno na znanje</p>
<p>Domagoj Barać PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE Nejasno je što to vlasnik dobiva nakon 5 godina predloženim zakonom! Zaštićeni najmoprimac, socijalni slučaj, i dalje će plaćati kao i do sada, a razliku do "slobodno ugovorene" najamnine snosit će JLS. Dakle, neće mu padati na pamet izlaziti iz stana, jer nema ambicija i novca i na koji način steći vlasništvo ikakvoga stana kada živi u tuđem stanu u centru grada i to za simboličnu sumu (a kako predlaže novi zakon - razliku mu plaća socijalna skrb/JLS), a to opet posredno vlasnici financiraju. Naravno, osim ako vlasnik, ne nađe dobrovoljca koji je voljan uzeti zaštićenog najmoprimca. "Zakon" je stava da takvi ljudi postoje.</p>	<p>Primljeno na znanje Primljeno na znanje</p>
<p>Marijana Grašovec PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE Prijedlog zakona je nevjerovatno nepravedan i frustrirajući. Problem se uopće ne rješava nego se vlasnicima stanova ponovo stavlja na teret briga o zasticećenim stanarima. Najmoprimci imaju desetinama godina mizerne najamnine koje čak ni ne pokrivaju troškove pricuve (koju naravno plaćaju vlasnici). Da ne spominjem da uskoro dolazi i porez na imovinu. Dovodite nas u situaciju da se međusobno mrzimo, tuzakamo a jedini krivac ste Vi, draga državo! Ministar daje izjave po medijima da će s prijedlogom novog zakona biti zadovoljni i najmodavci i najmoprimci. Najmodavci nikako neće biti zadovoljni, smijesho je to uopće navoditi. Biti ćemo zadovoljni tek kad dobijemo SVOJE stanove nazad. Vidim da su i najmoprimci nezadovoljni jer već prosvjeduju u Splitu, između ostalog navodeći neistine, tvrdeći da su najmodavci prekupci i da su stanove kupovali za male novce. Ne spominjuci činjenicu da nitko nije mogao prodati stan sa zasticećenim najmoprimcem a da prvo ne ponudi stan na prodaju tom istom zasticećenom stanaru. Nije mi jasno zasto oni nisu kupovali stanove za male novce kako bezobrazno navode, kad su već imali prvi priliku. Možda zato što tude stanove svojataju i tretiraju kao svoje?! Drago ministarstvo riješite ovaj problem jednom zauvijek. Vratite vlasnicima oteto i omogućite VI zasticećenim stanarima stanove po pristupačnim cijenama (kao što su državni stanovi prodavani po pristupačnim cijenama devedesetih). Nemojte nama vlasnicima kvarno "uvaljivati" vase probleme jer bi vas to moglo skupo kostati na sudovima. Imajte zdrave pameti, hvala i lijep pozdrav!</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet izmjena i dopuna zakona</p>
<p>Domagoj Barać PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 5. Zaštićenom najmoprimcu država nudi 400000 eur (četiri stotine</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet izmjena i dopuna zakona</p>

<p>tisuća eur) da izađe iz kuće koju su mu iznajmili, a on od najmodavca traži 1,2 milijuna eur tvrdeći da je to njegovo, jer je već 35 godina to njegov dom. Najmoprimci profiteri prodaju tuđe vlasništvo za cca 240 puta veću vrijednost ("kupio" za 5000 eur i traži 1,2 milijuna da izađe iz nje, ne da je proda, jer niti nije vlasnik): http://www.jutarnji.hr/vijesti/zagreb/obitelj-odbila-dva-gradska-stana-delozacija-u-ponedjeljak/4067094/ http://www.index.hr/vijesti/clanak/delozacija-u-zagrebu-pred-kucom-dezuraju-policajci-i-hitna-stanar-samo-me-mrtvog-mogu-iznijeti/894951.aspx Zaštićeni stanari, gdje ste? Još Hrvatska ni propala dok vi živite!</p>	
<p>Domagoj Barać PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 5. Vlasnici drugog reda: Točno! Što ako najmoprimac ima 4/5 nekog drugog stana (naslijedio) i kaže da nije u posjedu, nego je ostalih njih 3 u posjedu pa prema tome nema riješeno stambeno pitanje niti ima ga interes rješavati kada će to učiniti RH na teret vlasnika. Dakle, nema useljivu nekretninu. Isto tako, netko može imati 100% vlasništvo nad nekretninom, a u njemu je socijalni slučaj (ne zaštićeni najmoprimac!) pa prema tome nije useljiva. Zakon to nije predvidio. Useljivo je sve što nema zaštićenog najmoprimca, nalazi se u ZK, a čak i sve veće od 1/10 nekretnine, bila ona 20m2...Svako vlasništvo je useljiva nekretnina (osim onoga sa zaštićenim najmoprimcem), a ako nije faktički provedeno, dužnost je stanara da se pobrine o tome. Tako je i klet useljiva nekretnina, vikendica, hotel, hostel, ma sve što je u ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA.</p>	<p>Primljeno na znanje Primljeno na znanje</p>
<p>Domagoj Barać PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 5. @Ines Golijanin Prestanite se boriti za tuđu muku, zasučite rukave, uzmite kredit (to je ono što ostali otplaćuju svaki mjesec jako dugo) i radite. Do sada ste mogli uštedjeti za 2 stana. Ovo što ste napisali je neprevodivo na jezik civilizacije. Pokušajte Amerikancu objasniti što vas tišti pa vam kupim stan ako vas shvati.</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet izmjena i dopuna zakona</p>
<p>Domagoj Barać PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 5. @Ines Golijanin Dakle, četiri generacije... Da li su u ugovoru o korištenju svi koji i koriste stan - navedeni? Ako nisu, kršite zakon i ostat ćete bez stana prije donošenja zakona.</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet izmjena i dopuna zakona</p>
<p>sandra šimac PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 5. Ja sam zaštićeni najmoprimac. Vjerujte mi,jedva čekam da se riješi ova situacija, jer ovako nije dobro ni za nas a niti za vlasnike stanova. Svjestan sam da oni jedva čekaju da im se stanovi vrate na raspolaganje što je i normalno. Zato apeliram na državu i grad da nam pomognu prilikom najma ili kupnje stana u njihovom vlasništvu ili stana na tržištu, ovisno što tko želi. Neka država odredi određenu subvenciju za zaštićene najmoprimce koji žele kupiti stan i tako riješiti svoje stambeno pitanje. Na taj način će vlasnik vrlo brzo doći u posjed stana, zaštićeni najmoprimac riješiti svoje stambeno pitanje i neće biti zle krvi između njih. U svakom slučaju smatram da država mora malo više podmetnuti svoja leđa.</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet izmjena i dopuna zakona</p>
<p>Domagoj Barać PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 5. Članak 5. (1) treba promijeniti - dodati - (velika slova) "(1) Danom stupanja na snagu ovoga Zakona prestaje pravo najmoprimca i</p>	<p>Primljeno na znanje Primljeno na znanje</p>

<p>zaštićenog podstanara na zaštićenu najamninu i druga prava zaštićenih najmoprimaca i zaštićenih podstanara, ako on, njegov bračni drug ILI NJIHOVO DIJETE ILI PASTORČE na dan stupanja na snagu ovoga Zakona na području Republike Hrvatske ima u vlasništvu useljivu NEKRETNINU, ILI SU ISTE IMALI PRIJE DANA NA STUPANJU OVOGA ZAKONA. Naime, ovim se isključuje mogućnost da najmoprimac, njegovo dijete ili pastorče ima hotel, apartman ili vikendicu u kojima može stanovati a predmetni stan koristiti u najmanju ruku kao skladište. U ZK još nije došlo do kategorizacije i razlučivanja apartmana od stanova, kuća od vikend kuća i sl.</p>	
<p>Domagoj Barać PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 5. Nadopuna zakona: svi sudski postupci vezani uz ovaj Zakon upućuju se kao HITAN POSTUPAK. Preko četvrt stoljeća terora podržanog eventualnom parnicom na prvostupanjskom sudu (cca 2 godine) i Županijskom sudu (3 godine) je doista previše.</p>	<p>Primljeno na znanje Primljeno na znanje</p>
<p>Domagoj Barać PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 5. Nejasno je zašto se iz ovog zakona "socijalnog" karaktera isključuju i djeca najmoprimaca. I njih treba uključiti u rješenje problema, jer dobrostojeća djeca najmoprimaca su dužna pomagati roditelje, koji, eto, iz određenih razloga nisu u svojem životnom vijeku bili u stanju kupiti nekretninu pa su to uradila njihova djeca, a ne da imovinske probleme najmoprimaca snose vlasnici stanova ili lokalna samouprava. Slijedom navedenog predlažem da se članak 5 ne ograničuje samo na bračnog druga (naročito ne u zemlji u kojoj je izjednačena bračna i izvanbračna zajednica) pa će bračni drug u nekim postupcima biti bračni, a u drugima samo drug. Slijedom navedenog citiram Obiteljski Zakon: --- Uzdržavanje roditelja od strane djece zasniva se na ustavnoj obvezi djece da se brinu za stare i nemoćne roditelje (članak 63. stavak 4. Ustava Republike Hrvatske). Isto tako, prema važećem Obiteljskom zakonu, dijete je dužno poštovati svoje roditelje i pomagati im, te biti obzirno prema članovima obitelji (članak 90. Obiteljskog zakona). Novi Obiteljski zakon, čije odredbe o uzdržavanju stupaju na snagu 1. rujna 2014., nadopunjuju ovu odredbu u smislu da su djeca dužna pomagati roditeljima i u obavljanju kućanskih poslova. U skladu s obiteljskim pravom, uzdržavanje je dužnost i pravo roditelja i djece, bračnih i izvanbračnih drugova i srodnika u ravnoj lozi. Osobe koje imaju obvezu uzdržavanja međusobnom uzdržavanju pridonose prema načelu razmjernosti, odnosno prema svojim mogućnostima i potrebama uzdržavane osobe, uz uvjete i na način određen zakonom. Kad postoji više obveznika uzdržavanja, ta se obveza dijeli prema njihovim mogućnostima. Ako osoba koja je dužna prije ostalih uzdržavati, nije u mogućnosti u potpunosti zadovoljiti potrebe za uzdržavanje, osoba koja traži uzdržavanje može razliku ostvariti od drugih obveznika uzdržavanja (primjerice, ako bračni drug nije u mogućnosti uzdržavati drugog bračnog druga, pomoć za uzdržavanje mogu tražiti od svoje punoljetne djece). --- Što se tiče uzdržavanja roditelja od strane djeteta, i trenutno važeći Obiteljski zakon kao i onaj koji će stupiti na snagu u rujnu, propisuju da je punoljetno dijete dužno uzdržavati roditelja koji nije sposoban za rad, a nema dovoljno sredstava za život niti ih može ostvariti iz svoje imovine. Dijete se može osloboditi dužnosti uzdržavanja roditelja ako roditelj nije njega uzdržavao iz neopravdanih razloga u vrijeme kad je to bila njegova zakonska obveza. Dakle, ako dijete ne želi uzdržavati roditelja koji se o njemu nije brinuo kada je to bio</p>	<p>Primljeno na znanje Primljeno na znanje</p>

<p>obvezan, može prestati s uzdržavanjem ili ga niti ne započinjati. U tom slučaju taj roditelj može pokrenuti odgovarajući postupak radi uzdržavanja na sudu u kojem se dokazuje da su ispunjeni uvjeti iz članka 213. stavka 2. Obiteljskog zakona, a ako se dokaže da su ti uvjeti ispunjeni, sud će odbiti zahtjev za uzdržavanje s obrazloženjem da ne postoje zakonski uvjeti za uzdržavanje. Isto tako, punoljetno dijete nije dužno uzdržavati roditelja koji je nesposoban za rad, ako roditelj ima mogućnost ostvariti dostatna sredstva za svoje mjesečno zbrinjavanje (Odluka Županijskog suda u Varaždinu, Gž. 740/09-2, od 15.10.2009.)</p>	
<p>Domagoj Barać PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 5. Danijela MARIĆ, tu i jeste problem: za dokaz izvanbračne zajednice služi i boravište na istoj adresi. Ako stanar koji je zaštićen se prijavi na adresu svojeg izvanbračnog supruga, gubi pravo, a ne može ga prijaviti na tuđi stan temeljem izjave da je u izvanbračnoj zajednici. Treba uključiti i djecu najmoprimaca u rješenju problema, jer su oni zakonom dužni skrbiti o svojim roditeljima pa i udomiti ih, jer su se sigurno djeca stambeno osigurala.</p>	<p>Primljeno na znanje Primljeno na znanje</p>
<p>Milan Vatavuk PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 5. Članak 5. (1) Danom stupanja na snagu ovoga Zakona prestaje pravo najmoprimca i zaštićenog podstanara na zaštićenu najamninu i druga prava zaštićenih najmoprimaca i zaštićenih podstanara, ako je on ili njegov bračni drug na dan stupanja na snagu Zakona o najmu stanova (Narodne novine, br. 91/96) imao ili još uvijek ima na području Republike Hrvatske u vlasništvu useljiv stan ili kuću. (2) Najmoprimac, odnosno zaštićeni podstanar iz stavka 1. ovoga članka dužan je predati stan vlasniku stana u roku od 6. mjeseci od dana kada to vlasnik zatraži. (3) Ako najmoprimac ne preda stan u roku iz stavka 2. ovoga članka vlasnik stana može putem suda tražiti njegovo iseljenje. Ovaj sudski postupak je hitan.</p>	<p>Primljeno na znanje Primljeno na znanje</p>
<p>Domagoj Barać PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 5. @Javorka Zaplatć Čovjek radi da bi živio, a ne živi da bi radio. Ako ste naslijedili nekretninu, prodajte je po tržišnoj cijeni ili iznajmite i od te rente si plaćajte najam stana ili jednostavno je nastanite. Pa ne mislite da će vlasnici trpjeti vaše prohtjeve i snositi nesklad najamnina u mjestu gdje ste naslijedili nekretninu - i gradu? Ako ste naslijedili nešto, od tamo ste i vratite se tamo. Ako se slažete, platit ću Vam 150 eur najam i to dugoročni, taman toliko koliko će mi iznositi najam za mojeg stanoprimca nakon 5 godina, a onda ću ga zavariti za vašu nekretninu. Ako odbije ići u nju, neka ide u crveni križ i gubi status. Pretpostavljam da ne biste pristali da iznajmite svoju naslijeđenu nekretninu za novac kojim plaćate najamninu u gradu. Nego, mogu vjerovati da postoje marsovci, mogu vjerovati da je HR civilizirana zemlja, pa čak i da se psa može naučiti mijaukati, ali ne mogu vjerovati da Vas stvarno nije stid! Vlasnici će jedni drugima pomoći oko izbacivanja najmoprimaca, garantiram Vam!!!</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet izmjena i dopuna zakona</p>
<p>Domagoj Barać PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 5. HRVATSKI SAVEZ STANARA - GRAĐANA EU - ZAGREB Iza ovog Saveza kriju se kočnice rješenja zaštićeni najmoprimac-vlasnik, jer zahtjevi ovog Saveza nisu nimalo socijalnog karaktera, nego tržišnog. Kolovođe su se ogriješile o ZONS, manevriraju</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet izmjena i dopuna zakona</p>

<p>između Zakona i Ustava, a cilj je "ugrabiti" atraktivnu nekretninu i to je sve. Jedino se ne može prigovoriti gorespomenutim kolovodama da nemaju nos za atraktivne nekretnine/ukusa: Masarykova, Mesnička, Dugi dol (sve u Zagrebu), Splitu centar... Sve vezano uz centar. Stanovanje, radno mjesto... Tako su i otkupi nekretnina, imanja više nekretnina, prebacivanje nekretnina na djecu, više stanarskih prava, "naslijeđena prava" i ostali nonsensi krivo tumačeni, a sve u svrhu kapitalizacije tuđeg vlasništva. U potpunosti je izvjesno da ovaj Savez ne predstavlja volju zaštićenih najmoprimaca, jer se traži nemoguće, neljudski, nelogično, i pravno neizvedivo pa je i za zaključiti da iza njega stoje isključivo osobni ciljevi. Pogledajte i sami: https://www.youtube.com/watch?v=Fj9TLX_iYdl a naročito ovo http://www.index.hr/vijesti/clanak/druga-strana-delozacije-s-bolesnom-djecom-zivimo-u-supi-ako-imate-imalo-srca-vratite-nam-nas-stan/774685.aspx</p>	
<p>Danijela Marić PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 5. Kod mene je situacija da se čovjek nikada nije ženio jer mu "žena" i majka njegove djece ima društveni stan kojeg je otkupila - pa da to ne izgubi nije se nikada ženio :) razrušio stan i živi već 20 godina kod "žene" a mene krivi da mu nisam uredila stan pa da ne može u njemu živjeti :)</p>	<p>Primljeno na znanje Primljeno na znanje</p>
<p>Danijela Marić PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 5. Dobro i temeljito ispitati imovinu svih članova kućanstva koji žive u ovakvim stanovima i to od 97 godine. Klin se klinom izbija - ako su 60 godina u našim stanovima i još imaju prava izjaviti kako mi imamo svoje kuće i imovinu - onda treba vidjeti i što oni imaju. Gospoda se toga najviše boje a boje se s razlogom! i već unaprijed znam borit će se protiv toga i nogama i rukama . Nekretnina je nekretnina prodaj je i kupi stan ako ti nije dobra za živit u njoj. Na tome isto treba inzistirati - ako su godinama živjeli u našim stanovima a u isto vrijeme imali svoje nekretnine i zarađivali na njima - onda su kršili Zakon a Zakon ima i svoje završne i prijelazne odredbe koji predviđaju kazne za one koji ga se ne drže. Možda da se malo okrene ploča :)</p>	<p>Primljeno na znanje Primljeno na znanje</p>
<p>Danijela Marić PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 5. i ovdje - svi junaci zamukoše</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet izmjena i dopuna zakona</p>
<p>Danijela Marić PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 5. To je Ines MOJ DOM a ne VAŠ. Shvatite to - vi uvijek imate mogućnost da se dogovorite s vlasnikom ako on to želi i da mu priskrbite novu nekretninu i da se jednostavo zamijentie kad se već tako ko pjan plota držite tog stana iz sentimentalnih razloga. ALI JE NE MOŽETE DOBITI OVAKO KAKO STE SI UMISLILI - U TOME JE STVAR A NE U MOJEM ILI VAŠEM DOMU. ZA TO MORATE PLATITI NA NEKI NAČIN ILI NOVCEM UZ PRIVOLU GOSPODARA STANA ILI SE MJENJATE ZA NEKRETNINU. SHVATITE TO VEĆ JEDNOM I NE VLASNIŠTVO SE NE MOŽE ODUZETI OSIM AKO JE U OPĆEM INTERESU GRAĐANA RH (CESTE, BOLNICE..... I TO SE ZOVE IZVLAŠTENJE I ZA TO MORATE IMATI JAKE ARGUMENTE) NE VIDIM PO ČEMU STE VI TAKO JAK ARGUMENT, VI KOJI NEMATE ARGUMENTA UOPĆE ZA TO ŠTO ZAHTJEVATE, DA BI DRŽAVA IŠLA U</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet izmjena i dopuna zakona</p>

<p>PROCEDURU IZVLAŠTENJA? Prestanite tako razmišljati , to vam samo šteti . Kao što rekoh : ZAŠTO NISTE VI KUPILI TAJ STAN ZA MALE PARE KADA GA JE VLASNIK PRODAVAO?? Ne priznajem odgovor koji uključuje bilo kakvo neimanje financijskih sredstava jer ste ionako rekli da ga je skoro za badava kupio. NE PRISTAJEM NA OBEŠTEČENJE - HOĆU SVOJU NEKRETNINU NATRAG I TOČKA U SUPROTNOM TUŽBA. I AKO VLASNIŠTVO NIJE NEPRIKOSNOVENO ONDA JE JOŠ I MANJE STANARSKO PRAVO - STOGA ŠTO SE BUNITE ŠTO SU VAM GA ODUZELI</p>	
<p>Danijela Marić PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 5. U ČETIRI GENERACIJE???????????????????? VI NISTE BILI U STANJU SEBI KROV NAD GLAVOM PRISKRBITI! NEMOJTE SE S TIM HVALITI. MOJE TRI GENERACIJE SU SVE JEDNOM IZGUBILE I SVE PONOVO STAVILE NA NOGE! A VI NITI JEDAN STAN NISTE BILI U STANJU KUPITI JOŠ ŽIVITE NA TUĐE KOJE NIKADA NEĆE BITI VAŠE!</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet izmjena i dopuna zakona</p>
<p>Danijela Marić PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 5. Udruga Stanara ima više nego sindikata u Hrvatskoj Ja neznam odakle vam više snage i volje da se borite za nešto što niti je niti će ikada biti vaše</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet izmjena i dopuna zakona</p>
<p>Danijela Marić PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 5. Gđa Ines: zar ne dječete sami sebi malo neuvjerljivi kad ovo što pišete, dajete u javnost?? Pa vi zazivate NOVU NACIONALIZACIJU dali ste vi svijesi toga ??? I opet ispočetka: NEMA TO SE NEĆE DOGODITI ZAR VI NE RAZUMIJETE DA BI SVI STRANI INVESTITORI POBJEGLI GLAVOM BEZ OBZIRA IZ OVE DRŽAVE DA SE TAKVO ŠTO UČINI - DALI VI TO RAZUMIJETE?? DRŽAVA ČLANICA EU (S POVIJEŠĆU BOLESTI KAKAV OVA DRŽAVA IMA) NANOVO OTIMA PRIVATNU IMOVINU SVOJIH GRAĐANA DA BI JE USTUPILA NEKOM DRUGOM BESPLATNO ??? TO NIJE RJEŠENJE ŠTO VI PREDLAŽETE - URAZUMITE SE VEĆ JEDNOM I PRIHVATIZTE DA ĆETE MORATI TRAŽITI ALTERNATIVE S DRŽAVOM - TO VAM JE JEDNO IZVJESNO I TO ĆE SE DOGODITI KAD -TAD. SAMO JE PITANJE KOLIKO ĆETE I ŠTO OVIM ODUGOVLAČENJEM NA KONCU I DOBITI</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet izmjena i dopuna zakona</p>
<p>Danijela Marić PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 5. EE moja Javorka - nije problem u nama vlasnicima već u vama što ne želite prihvatiti stanje stvari kakvo jest i gdje to sve ustvari i vodi. Jedina stvar koja je nedopustiva jest da vi 70 godina živite đaba i da još niste i nemožete shvatiti i prihvatiti da živite na tuđe i da mi vlasnici do dan danas nismo dobili natrag svoju imovinu. To je nedopustivo</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet izmjena i dopuna zakona</p>
<p>Nina Berović PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 5. Stavak 1: potrebno je promijeniti na način da se doda:'ako on, njegov bračni drug ili član obiteljskog domaćinstva na dan stupanja na snagu ovog Zakona na području Republike Hrvatske ima u vlasništvu useljiv stan ili kuću ili je iste otuđio, prodao ili darovao nakon stupanja na snagu Zakona o najmu (NN 91/96)</p>	<p>Primljeno na znanje Primljeno na znanje</p>
<p>Danijela Marić</p>	<p>Primljeno na znanje</p>

<p>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 5.</p> <p>Što se događa s izvanbračnim zajednicama?? Stanar koji drži ključeve stana moje obitelji se nije nikada ženio da ne izgubi pravo na stan. Koliko je meni poznato izvanbračna zajednica dvoje ljudi se konta nakon nekoliko godina života na istoj adresi. Ali stanar ima naravno adresu na naš stan a živi kod te žene zajedno s dvoje djece. Naravno jedno je prijavio da živi kod njega. Ponovno vas pozivam: učinite pravednu stvar vratite ljudima ono što je njihovo i zatvorite tu priču , to je jedino pošteno! Ne možemo mi ispravljati greške države - to nije u redu. Prošlo je 26 godina, već je vrijeme, pa zaboga dragoga imali smo rat da promijenimo između ostalog i takvu praksu čiste otimačine od ljudi, ušli smo u EU gdje je privatno vlasništvo svetinja a ja još nikada u taj stan kojeg mi je nono kupio nisam ušla. SRAMOTA!</p>	<p>Primljeno na znanje</p>
<p>Vlasnici drugog reda PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 5.</p> <p>Sva prava zaštićenog najmodavca treba odmah izgubiti (i ako to najmodavac zatraži u roku od mjesec dana iseliti) najmodavac: • Ako on, njegov bračni drug ili član obiteljskog domaćinstva na dan stupanja na snagu ovog Zakona na području Republike Hrvatske ima u vlasništvu useljiv stan ili kuću ili je iste otuđio, prodao ili darovao nakon stupanja na snagu Zakona o najmu (NN 91/96) (ako JLS u tom slučaju nisu obavezne naći najmodavcu zamjenski stan tada to nije dužan niti najmodavac) • Ako odbije u roku od mjesec dana preseliti u ponuđeni zamjenski stan koji odgovara zakonskom uvjetima. • Ako preseli u zamjenski stan ali ne preda sadašnji stan u posjed vlasniku. • Ako po isteku prijelaznog razdoblja odbije sklopiti ugovor o najmu stana sa tržišnom najamninom koju najmodavac traži .</p>	<p>Primljeno na znanje Primljeno na znanje</p>
<p>Dubravka Ivanišević PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 5.</p> <p>Što je s drugom imovinom najmodavca? Npr ušteđevina i zašto se ograničava samo na području RH? Imovina je imovina.- Najmodavac treba predložiti svoju ukupnu imovinu i financijsko stanje obzirom da ga se ovdje stavlja u povoljniji položaj u odnosu na druge stanare u iznajmljenim stanovima slobodno ugovorene najamnine. Po zakonu, ukoliko netko očekuje benefite od strane države, dužan je predložiti svoje ukupno imovinsko stanje, uključujući i imovinu koju su prebacili na djecu, a djeca su dužna uzdržavati svoje roditelje. Ujedno, pogledati podatke o fiktivnim razvodima da bi jedan bračni drug ostao u tuđem stanu i sad istog potraživao. Uvesti sankcije najmodavcima koji ne daju točne podatke. Definirati Zakonom. Pojam hitnosti treba točno odrediti tj staviti rok u kojem se mora predmet riješiti. (Ne da HITNO u RH znači 10 godina.)</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet izmjena i dopuna zakona</p>
<p>Vlasnici drugog reda PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 5.</p> <p>Pitanje glasi: Kako najmodavac može saznati da njegov najmodavac ima useljivi stan ili kuću na području RH ? Odgovor: legalnim putem nikako. Porezna uprava ne želi dati taj podatak. Treba i točno definirati što znači "useljivu" jer sudovi to tumače kako žele a u pravilu u korist najmodavca. Pa tako imamo slučajeve da se kuća proglašuje neuseljivom jer se koristi samo za odmor par mjeseci godišnje (!) ili nema kanalizaciju (ima septičku jamu), nema grijanje (ima dimnjak samo treba priključiti peć) i slično. Zato je u zakonu važno: - točno definirati što je useljiva kuća/stan inače</p>	<p>Primljeno na znanje Primljeno na znanje</p>

<p>vlasnicima ovaj članak zakona ništa ne znači. - definirati da je porezna uprava na zahtjev najmodavca dužna dati podatak o svim nekretninama najmoprimca i članova njegovog domaćinstva .</p>	
<p>Ines Golijanin PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 5. ANEKS G Članak 2 „1 (a) Prava na pokretnu i nepokretnu imovinu koja se nalazi u nekoj državi sljednici na koju su građani ili druge pravne osobe SFRJ imali pravo na dan 31. prosinca 1990. priznat će se, te će biti zaštićena i vraćena od te države u skladu s utvrđenim standardima i normama međunarodnog prava bez obzira na nacionalnost, državljanstvo, mjesto boravka ili prebivalište tih osoba. To uključuje osobe koje su, nakon 31. prosinca 1990. godine stekle državljanstvo ili mjesto boravka ili prebivalište u nekoj drugoj državi, a ne u državi sljednici. Osobe koje ne mogu ostvariti ova prava imaju pravo na naknadu u skladu s normama građanskog i međunarodnog prava.” Članak 6. „Domaće zakonodavstvo svake države sljednice glede stanarskog prava primjenjivat će se podjednako na osobe koje su bile državljani SFRJ i koje su imale to pravo, bez diskriminacije na bilo kojoj osnovi kao što je spol, rasa, boja kože, jezik, vjera, političko ili drugo uvjerenje, nacionalno ili socijalno podrijetlo, pripadnost nacionalnoj manjini, imovinsko stanje, rođenje ili drugi položaj.” Rezolucija 1096 Parlamenta skupštine vijeća Europe iz 1996. godine kaže da se pri vraćanju imovine ne smiju kršiti stečena Prava stanara. On imperativno traži da se problem stanarskog prava riješi na isti način za sve osobe koje su imale to pravo u Jugoslaviji, na isti način bez diskriminacije na bilo kojoj osnovi, a u RH su nosioce stanarskog prava podijelili. Zaštićeni najmoprimci su degradirani, žive u stresu, strahu, neizvjesnosti da li će dobiti svoje domove često, vrlo često maltretirani od strane vlasnika. Mnogi vlasnici kupovali su neuseljive stanove i to za bagatelu (radili su fiktivne ugovore) nakon donošenja Zakona o najmu stanova. Oni su na najokrutniji te prijetnjom i nasilnim upadanjem u stanove na sve načine žele se za nikakve novce domoći stanova u kojima desetljećima žive stanari. Takvi nominalni vlasnici nisu ništa dugo nego profiteri kojima se mora stati na kraj !!!!! Je li kršenje ljudskih prava da profiterima (pljačkašima) koji su kupili niz neuseljivih stanova (neki ih imaju i 10-ak) se dodjele isti kao tobožnjim vlasnicima a ljude koji tu žive više od 50-60 godina i čiji je to dom se izbaciti na ulicu????? Dvoje mladih ljudi koji su imali oboje status zaštićenih najmoprimaca se vjenčalo i dobilo dijete koje prema sadašnjem Zakonu o najmu stanova ne mogu prijaviti ni na nijednoj adresi na kojima žive kao zaštićeni najmoprimci. Kada su upitali nadležno ministarstvo kako će riješiti problem prijave, ovo im je odgovorilo: „Prijavite dijete na susjeda“. Postavlja se pitanje, što je to dijete? Ima li tek rođeno dijete pravo na dom, pravo da b Sramotno je kako se u 21. stoljeću država odnosi prema ovoj kategoriji ljudi i kako se godinama isti zanemaruju i degradiraju. Zaštićeni najmoprimci zadnje dane života provode po sudovima 10 i više godina, neki bivaju deložirani, nekima se nasilno upada u stanove u nadi vlasnika kako će ih silom izbaciti, što su neki od vlasnika i postigli, svakodnevno im se prijeti raznoraznim pismenima, verbalno im se prijeti. U ovakvim uvjetima nemoguće je živjeti, razaraju se obitelji, oduzima im se mir, oduzima im se njihov dom, ugrožena su iz temeljna ljudska prava koja im jamči Ustav RH i međunarodni ugovori koje je RH prihvatila. Nisu jednaki pred zakonom, ne smiju bez nominalnog ništa, ne smiju se ženiti, baviti nekim obrtom, nigdje odseliti, ne smiju renovirati svoj dom da im je ugodnije živjeti u njemu. Spadaju u najugroženiju skupinu ljudi u</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet izmjena i dopuna zakona</p>

<p>današnjoj Hrvatskoj. Svi žive u derutnim stanovima.... S nama se postupa kao sa Židovima za vrijeme drugog svjetskog rata, osim što nas, za sada, još ne guše u plinskim komorama. Sve su ovo strašne patnje, traume, stresovi, nemiri koje ova kategorija ljudi prolazi već godinama a nitko je ne želi zaštititi i osigurati im normalan život kakav zaslužuju, život u miru. Što mi želimo? ŽELIMO da nam dozvole otkup naših domova kao i svim ex nositeljima stanarskog prava i da napokon svoj život provedemo u miru bez stresova i sudova. Zaustavite pljačkaše, prekinite njihovu samovolju i pljačku !!!</p>	
<p>Ines Golijanin PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 5. Danijela, vlasništvo nije neprikosnovenno i može se oduzeti. U tom smislu vlasnicima bi trebalo dati obeštećenje u punom iznosu ali samo izvornim vlasnicima koji nisu nikako obeštećeni (u te ne spadaju prekupci i oni koji su otkupili društvene stanove) Jasno je ko dan da prekupcima koji su kupovali neuseljive stanove za male novce iza stupanja na snagu Zakona o najmu stanova 1996. godine Država nikad neće dozvoliti da maltretiraju stanare koji tu žive više od 70 godina. Njihovo lihvarjenje sa takvim stanovima nigdje nije dozvoljeno pa neće biti ni kod nas. Čast izvornim vlasnicima a pitanje je koliko ih ima. I zapamtite DOM NIGDJE NIJE NEGO TAMO GDJE SE ŽIVI GODINAMA, VIŠE OD 70 U OVOM SLUČAJU, I ISTI JE NEPOVREDIVA KATEGORIJA USTAVNOG PRAVA JER NITI JEDAN DRUGI STAN NE MOGU NAZVATI SVOJIM DOMOM NEGO OVAJ U KOJEM ŽIVIM GDJE SU SE RODILE MOJE ČETIRI GENERACIJE !!!!</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet izmjena i dopuna zakona</p>
<p>HRVATSKI SAVEZ STANARA - GRAĐANA EU - ZAGREB PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 5. Poništavamo ovaj članak predloženog akona o izmjenama i dopunama Zakona o najmu stanova zbog ne postojanja pravne osnove te na dalje dajemo pravno objašnjenje za poništenje za poništenje ovoga članka zakona: Naime, obzirom da je u postupku donošenja izmjena i dopuna Zakona o najmu stanova već proveden postupak od strane Naslova podnositelj se svojim podnescima od dana 28.07.2015. godine i 15.10.2015. godine argumentirano i sveobuhvatno očitovao na predmetnu problematiku te ukazao Naslovu na mjere koje se imaju hitno poduzeti kako bi se nakon 20 godina rješilo protuustavno i protukonvencijsko djelovanje hrvatske države prema nositeljima stanarskog prava donošenjem neadekvatnog zakonodavstva. Obzirom da iz predloženih izmjena i dopuna Zakona o najmu stanova proizlazi da Naslov nije usvojio niti suštinski obrazložio odnosno očitovao se na bilo koji od argumenata koji je podnositelj isticao u svojim ranijim prigovorima/očitovanjima, podnositelj ovime isto ponavlja te predlaže Naslovu još jednom razmotriti iste prije donošenja daljnjih odluka. Iz ocjene stanja i osnovnih pitanja koja se trebaju urediti zakonom bi proizlazilo da je srž problema isključivo u ne postojanju normativnog okvira koji je stavljen van snage spomenutom odlukom Ustavnog suda Republike Hrvatske te da je samo u tom dijelu društveni atom ostao nerješen i propisima nereguliran. Kao što je vidljivo iz ustavne tužbe odnosno prijedloga za ocjenu ustavnosti Zakona o najmu stanova koju je podnositelj već ranije dostavio Naslovu, a povodom koje se vode postupci pred Ustavnim sudom RH, već i postojeće i zadržano normativno rješenje, a nevezano za ukinute odredbe, nije dalo dovoljno osiguranje poštivanja temeljnih ljudskih prava zajamčenih kako Ustavom Republike Hrvatske tako i međunarodnim ugovorima koji će biti naznačeni u daljnjem tekstu</p>	<p>Primljeno na znanje Primljeno na znanje</p>

ovog prigovora. U tom smislu je stipulirano i obrazloženje spominjane presude Europskog suda za ljudska prava, a ne kako problem pogrešno detektira stručni nositelj navodeći da bi Europski sud za ljudska prava definirao četiri glavna problema koji se trebaju na učinkovit način ispraviti u postupku izvršenja i to trajanje ugovora o najmu, restriktivno postavljene mogućnosti za raskid ugovora, nepostojanje odgovarajućih procesnih jamstava, neprimjereno niska najamnina. Naime, u presudi Statileo protiv RH navodi se da: «...2. Ocjena Suda (a) Je li došlo do miješanja u pravo podnositelja na mirno uživanje njegovog „vlasništva“128. Kao posljedica toga, sustav zaštićenog najma nema odgovarajuća procesna jamstva u cilju postizanja ravnoteže između interesa zaštićenih najmoprimaca i onih najmodavaca (vidi, mutatis mutandis, Amato Gauci, loc. cit.).... 142. Neovisno o tome, ova sloboda procjene, bez obzira kako značajna bila, nije neograničena i njezina provedba, čak i u kontekstu najsloženije reforme države, ne može dovesti do posljedica koje su protivne standardima Konvencije (vidi ranije citirani predmet Hutten- Czapska, § 223.). Opći interes zajednice u takvim situacijama traži pravednu raspodjelu socijalnog i financijskog tereta, kojim se ne može opteretiti samo jedna određena društvena grupa, neovisno o tome koliko su važni interesi druge grupe ili zajednice u cjelini (vidi ranije citirani predmet Hutten-Czapska, § 225., i predmet Radovici i Stănescu, loc. cit.). Posebice, ostvarenje slobode procjene države u takvim situacijama ne smije dovesti do rezultata koji su očigledno neopravdani, poput iznosa najamnine koji omogućuju tek minimalnu dobit (vidi ranije citirani predmet Amato Gauci, § 62.).Sud ne pronalazi zahtjeve općeg interesa (vidi stavak 122. ove presude)...i nalazi da u konkretnom predmetu nije postojala pravedna raspodjela socijalnog i financijskog tereta koji je nastao kao posljedica reforme u stambenom sektoru... Slijedi da hrvatske vlasti, bez obzira na široku slobodu procjene (vidi stavke 141.-142. ove presude), u ovom predmetu nisu postigle potrebnu ravnotežu između općih interesa zajednice i zaštite vlasničkih prava podnositelja (vidi, mutatis mutandis, predmet Edwards, loc. cit.; predmet Amato Gauci, loc. cit.; i ranije citirani predmet Lindheim, § 134.). 144. Ovaj zaključak nije doveden u pitanje tvrdnjom Vlade da je sustav zaštićenog 3 najma, uveden prijelaznim odredbama Zakona o najmu stanova, ograničio podnositeljeva vlasnička prava u mjeri manjoj nego što je to činio raniji sustav stanarskog prava (vidi stavak 107. ove presude), jer od datuma ratifikacije nadalje sve radnje i propusti države moraju biti u skladu s Konvencijom (vidi predmet Blečić protiv Hrvatske [VV], br. 59532/00, § 81, ESLJP 2006-III). 145. Stoga je došlo do povrede članka 1. Protokola br. 1 uz Konvenciju...» Dakle, i sam Europski sud za ljudska prava je generalno osporio pravičnost zakonodavnog rješenja uređivanjem instituta stanarskog prava kroz najam te je domašaj prijedloga stručnog nositelja u iskazu ograničen i neprimjeren te bi opetovano mogao dovesti do neuravnotežene pretvorbe ranijeg instituta stanarskog prava u klasičnopravni institut stoga se ovime unaprijed upozorava na isto. Nadalje, stručni nositelj selektivno iznosi sudsku praksu Europskog suda za ljudska prava te će se daljnjim tekstom ovog prigovora stručnom nositelju ukazati i na druge poredbeno primjenjive odluke koje se imaju uzeti u obzir kod izrade normativnog rješenja. Tako, u točki 4. predmetnoga Iskaza, pod nazivom „Usporedba opcija“, u rubrici 4. s naslovom „Opcija 4 (normativno rješenje)“, predlaže se brisati sadržaj: „Ne razmatra se jer drugo normativno rješenje nije moguće“, te predlaže u navedenu rubriku staviti sljedeću opciju: „Drugo normativno rješenje predstavlja otkup stanova od strane zaštićenih najmoprimaca uz

naknadu tržišne cijene vlasnicima stanova na kojima je postojalo stanarsko pravo, sukladno ECHR Presudi Broj: 8793/79 u predmetu James i ostali protiv Ujedinjenoga Kraljevstva od 21. 02. 1986. godine, a u slučaju da zaštićeni najmoprimac iz bilo kojega razloga ne realizira svoje pravo na kupoprodaju stana, primjenjuju se odredbe Zakona o najmu stanova usklađene s ECHR Presudom Statileo protiv Hrvatske po Zahtjevu broj: 12027/10 od 10. 07. 2014. godine". Predloženo zakonodavno rješenje usklađeno je s praksom Europskoga suda za ljudska prava, prema Presudi Broj: 8793/79 u predmetu James i ostali protiv Ujedinjenoga Kraljevstva od 21. 02. 1986. godine, budući da su se podnositelji zahtjeva bezuspješno žalili Europskomu sudu za ljudska prava, da je njihovo imanje izgubilo veliki iznos novca kao posljedicu primjene Zakona o reformi zakupa iz 1967. godine, kojim je dugogodišnjim zakupnicima (stanarima), omogućeno pravo stjecanja vlasništva po cijeni manjoj od tržišne. Spomenuti zakon iz 1967. godine, primjenjivao se samo na dugogodišnje zakupe, koji su također morali uključivati nisku zakupninu. Imanje Vojvode od Westminstera izgubilo je preko dva milijuna funti, kao posljedicu prodaje po navedenom zakonu iz 1967. godine, kada je osamdesetak zakupnika u Londonu iskoristilo svoje pravo kupnje ili povlastice. Navedeno zakonodavno rješenje sukladno je članku 14. Europske konvencije za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda, u svezi s člankom 8. Konvencije, te člankom 1. Protokola br. 1. uz Konvenciju, a osobito glede članka 1. stavka 1. Protokola br. 12. uz Konvenciju. Presuda u predmetu Larkos protiv Cipra po Zahtjevu br. 29515/95, dokazuje da ne smije postojati diskriminacija najmoprimaca, bez obzira da li je najmodavac država ili privatna osoba. Presuda u predmetu Savez crkava „Riječ života“ i ostali protiv Hrvatske po Zahtjevu br. 7798/08, ukazuje da temeljem Protokola br. 12. uz Konvenciju država bez diskriminacije mora primjenjivati i konvencijsko i nacionalno pravo: "i. u uživanju nekog prava konkretno danog nekom pojedincu na temelju nacionalnog prava; ii. u uživanju nekog prava koje može biti izvedeno iz jasne obveze javne vlasti na temelju nacionalnog prava, to jest, kad javna vlast ima obvezu na temelju nacionalnog prava ponašati se na neki određeni način; iii. od strane javne vlasti u vršenju diskrecione ovlasti (na primjer, davanje određenih potpora); iv. bilo kojom drugom radnjom ili propustom od strane javne vlasti (na primjer, ponašanjem policijskih službenika kad kontroliraju pobunu)". Na naprijed opisani način postupilo bi se prema odredbama Rezolucija br. 1096 i br. 1708 Parlamentarne skupštine Vijeća Europe, iz kojih proizlazi da je stanarsko pravo izjednačeno s pravom na dom i s pravom na imovinu, koja stečena prava valja štiti. Također, navedeno zakonodavno rješenje je u skladu s člankom 16. Europske socijalne povelje u svezi s odredbom o nediskriminaciji iz Preambule Povelje (Odluka o osnovanosti Europskoga odbora za socijalna prava u pravnoj stvari Centra za stanarska prava i iseljenja /COHRE/ protiv Hrvatske po Pritužbi br. 52/2008 od 22. 06. 2010. i Odluka o osnovanosti Europskoga odbora za socijalna prava u pravnoj stvari Europske federacije nacionalnih organizacija za beskućnike /FEANTSA/ protiv Slovenije po Pritužbi br. 53/2008 od 08. 09. 2009.). Dapače, Europski sud za ljudska prava se na predmetno pitanje poredbeno osvrnuo i odlukom od 30.06.2005. godine, u slučaju Teteriny protiv Rusije te je zauzeo stav i to da je zakonski stečeno stanarsko pravo "imovina" u smislu članka 1. Protokola 1. uz Europsku konvenciju o ljudskim pravima i temeljnim slobodama. Sud obrazlaže da bi stjecanjem prava na stanarsko pravo porodica Teteriny ostvarila pravo da posjeduje i koristi stan te da ga, pod određenim uslovima, privatizira u skladu s nacionalnim

zakonodavstvom. U skladu s time, u trenutku kad je zakonskim aktom stečeno stanarsko pravo, tužitelj je zasnovao "legitimno očekivanje" da će steći određeni ekonomski interes tj. pravo. Pravni temelji za stjecanje stanarskog prava bili su odluke davatelja stanova o dodjeli stanova i ugovori o korištenju stanova sklapani između nositelja stanarskog prava (stanoprimca) i relevantnog javnog fonda (stanodavca). Tako bi došle do primjene odredbe članka 7. u svezi s člankom 12. Opće deklaracije o ljudskim pravima, te članka 11. u svezi s člankom 2. stavkom 2. Međunarodnoga pakta o ekonomskim, socijalnim i kulturnim pravima, kao i članka 26. u svezi s člankom 17. Međunarodnoga pakta o građanskim i političkim pravima uz dva fakultativna Protokola (Priopćenje Odbora za ljudska prava Ujedinjenih naroda broj 1510/2006 u predmetu Vojnović protiv Hrvatske). Posebno se skreće pozornost na činjenicu da bi predloženo zakonodavno rješenje omogućilo realizaciju sljedećih principa: a) Principa Ujedinjenih naroda o stambenom zbrinjavanju i povratu imovine raseljenim i izbjeglim osobama, tzv. „PINHEIRO PRINCIPA“, koje je usvojio Pododbor Ujedinjenih naroda za promoviranje i zaštitu ljudskih prava (E/CN.4/Sub.2/2005/17). Za ovaj predmet najrelevantniji je 16. Princip (Prava zakupnika i drugih ne vlasnika) koji glasi: "16.1 Države trebaju osigurati da prava zakupnika, nositelja stanarskog prava i drugih legitimnih stanara ili korisnika stambenog prostora, zemlje i imovine budu priznata unutar programa povrata. U najvećoj mogućoj mjeri države trebaju osigurati da se ovim osobama omogući povratak, ponovno raspolaganje i korištenje njihovoga stambenog prostora, zemlje i imovine na sličan način kao i kod onih koji imaju formalna prava vlasništva." Iz citiranoga Principa proizlazi da se faktično izjednačava stanarsko pravo sa formalnim vlasništvom. b) Smjernica iz Maastrichta o „LIMBURG PRINCIPIMA“, glede Međunarodnoga pakta o gospodarskim socijalnim i kulturnim pravima, čiji članak 11. štiti pravo na odgovarajuće stanovanje, a koje principe su države dužne poštivati, štiti, te ispunjavati. c) Točke 10.4. Rezolucije 1708 (2010) Parlamentarne skupštine Vijeća Europe, tzv. „POULSEN PRINCIPA“, koja Rezolucija obvezuje članice da prava unajmljivanja i zauzeća javnih, društvenih stanova ili onih koji proizlaze iz oblika vlasništva svojstvenih bivšem komunističkom režimu budu priznata i zaštićena kao domovi u smislu članka 8. Europske konvencije o ljudskim pravima i kao imovina odnosno vlasništvo u smislu članka 1. Protokola br. 1. te Konvencije. Valja naglasiti da se na citiranu Rezoluciju kao na relevantan međunarodni dokument poziva Europski sud za ljudska prava u Presudi od 27. 05. 2010. po Zahtjevu Br. 6518/04 u predmetu Đokić protiv Bosne i Hercegovine. Podnositelj se naročito poziva na članke 1., 2. i 6. Aneksa G Ugovora o pitanjima sukcesije, koji stanarska prava kvalificira kao privatnu imovinu i stečena prava građana. Budući da je Zakonom o najmu stanova ukinuto stanarsko pravo, potrebno je respektirati prava proklamirana Aneksom G, jer isti propisuje da će se domaće zakonodavstvo svake države sljednice glede stanarskoga prava, primjenjivati podjednako na osobe koje su imale to pravo bez diskriminacije po bilo kojoj osnovi. Odredbe ovoga Aneksa ne dovode u pitanje bilo koja jamstva nediskriminacije povezana s privatnom imovinom i stečenim pravima koja postoje u domaćem zakonodavstvu država sljednica, a spomenuta jamstva regulirana su člankom 8. točkom 6. Zakona o suzbijanju diskriminacije. Osobito se upire na Direktivu Vijeća 2000/43/EZ od 29. lipnja 2000. o primjeni načela ravnopravnosti osoba bez obzira na njihovo rasno ili etničko podrijetlo, sukladno člancima 20. i 21. Povelje o temeljnim

pravima Europske unije, u svezi s Deklaracijom 17. kao sastavnoga dijela Lisabonskoga ugovora, koja propisuje da se nacionalni pravni akt suprotan pravu Europske unije ne smije primjenjivati, jer su Ugovori i pravo koje Unija prihvaća na temelju Ugovora, nadređeni pravu država članica pod uvjetima određenima dobro utvrđenom praksom Europskoga suda pravde. Direktiva Vijeća 2000/43/EZ od 29. lipnja 2000. o primjeni načela ravnopravnosti osoba bez obzira na njihovo rasno ili etničko podrijetlo, člankom 2. točkama 1. i 2. određuje za potrebe ove Direktive, značenje načela jednakoga postupanja na način, da ne smije biti izravne ili neizravne diskriminacije na temelju rasnoga ili etničkoga podrijetla. Direktiva će se primjenjivati na sve osobe u javnomu i privatnomu sektoru, te državna tijela, u odnosu na pristup i opskrbu dobrima i uslugama koje su dostupne javnosti, uključujući i stanovanje, prema članku 3. stavku 1. točki (h) Direktive. Direktiva je sukladna pravnim izvorima supranacionalnoga i internacionalnoga prava, jer točka 3. Preambule Direktive navodi da pravo na jednakost pred zakonom i zaštita protiv diskriminacije za sve osobe, predstavlja univerzalno pravo priznato Općom deklaracijom o ljudskim pravima, Međunarodnim paktom o ekonomskim, socijalnim i kulturnim pravima, Međunarodnim paktom o građanskim i političkim pravima, te Europskom konvencijom za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda, čiji potpisnici su sve države članice Europske unije. Direktiva je u nacionalno pravo implementirana putem Zakona o suzbijanju diskriminacije, koji člankom 9. stavkom 1. propisuje da je diskriminacija u svim pojavnim oblicima zabranjena, a da se iznimno ne smatra diskriminacijom stavljanje u nepovoljniji položaj kada je takvo postupanje određeno zakonom radi očuvanja zdravlja, javne sigurnosti, održavanja javnog reda i mira, prevencije kaznenih djela i zaštite prava i sloboda drugih ljudi, te ako su upotrijebljena sredstva u demokratskom društvu primjerena i nužna za postizanje željenog cilja, pod uvjetom da takvo postupanje ne dovodi do izravne ili neizravne diskriminacije na osnovi rasne ili etničke pripadnosti, boje kože, vjere, spola, nacionalnog i socijalnog podrijetla, spolne orijentacije i invaliditeta. U smislu članka 1. stavka 2. Zakona o suzbijanju diskriminacije, Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja stavlja zaštićene najmoprimce u nepovoljniji položaj od ostalih nositelja stanarskoga prava, kao mjerodavnim usporednikom, pa time vrši diskriminaciju, iako Ustav RH u članku 14. stavku 2. određuje, da su svi pred zakonom jednaki, glede članka 34. i članka 35. radi ustavne zaštite prava na dom, te osobnoga i obiteljskoga života. U članku 141.c Ustav RH određuje da hrvatski sudovi štite subjektivna prava utemeljena na pravnoj stečevini Europske unije, te da državna tijela, jedinice lokalne i regionalne samouprave, kao i pravne osobe s javnim ovlastima, izravno primjenjuju pravo Europske unije. Članak 141.d Ustava RH propisuje da su državljani Republike Hrvatske građani Europske unije i da uživaju prava koja njima jamči pravna stečevina Europske unije u skladu s uvjetima i ograničenjima propisanim ugovorima na kojima se temelji Europska unija, te mjerama prihvaćenima na temelju tih ugovora. Na opisani način, Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja, propustilo je primijeniti tzv. aristotelovsko načelo, da „sa sličnima treba postupati slično, a sa različitima različito“. Po osnovi općih načela prava Europske unije, uz Direktivu Vijeća 2000/43/EZ od 29. lipnja 2000. o primjeni načela ravnopravnosti osoba bez obzira na njihovo rasno ili etničko podrijetlo, sukladno člancima 20. i 21. Povelje o temeljnim pravima Europske unije, glede Deklaracije 17. kao sastavnoga dijela Ugovora iz Lisabona, proizlazi sljedeće: „Konferencija podsjeća da u skladu s ustaljenom sudskom praksom Suda pravde Europske

unije, ugovori i pravo koje je usvojila Unija na temelju Ugovora imaju prednost pred pravom država članica, pod uvjetima propisanim navedenom sudskom praksom. Konferencija je odlučila da kao prilog Završnom aktu priloži mišljenje pravne službe Vijeća o prednosti prava EZ-a kako se navodi u 11197/07 (JUR 260): „Mišljenje pravne službe Vijeća od 22. lipnja 2007. Iz sudske prakse Suda pravde Europske unije proizlazi da je prednost prava EZ-a temeljno načelo prava Zajednice. Sukladno Sudu to je načelo tijesno povezano sa specifičnom prirodom Europske zajednice. U vrijeme donošenja prve presude te uspostavljene sudske prakse (Costa/ENEL, 15. srpnja 1964., predmet 6/641 (1) ne spominje se prednost u ugovoru. Situacija je ista i danas. Činjenica da načelo prednosti neće biti uključeno u budući ugovor ni na koji način ne mijenja postojanje načela i postojeće sudske prakse Suda pravde.“ Pozivamo Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja na eksplicitnu primjenu općih načela prava Europske unije pri izradi Nacrta prijedloga Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o najmu stanova, iz razloga koji proizlaze iz primarnih i sekundarnih izvora prava Europske unije, koji slijede nastavno: Članak 6. stavak 1. (bivši članak 6. UEU-a) Ugovora o Europskoj uniji, proklamira da Unija priznaje prava, slobode i načela određena Poveljom Europske unije o temeljnim pravima, koja Povelja ima istu pravnu snagu kao Ugovori. Članak 6. stavak 2. Ugovora o Europskoj uniji, određuje da Unija pristupa Europskoj konvenciji za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda. Članak 6. stavak 3. Ugovora o Europskoj uniji, definira opća načela prava Europske unije kao temeljna prava kako su zajamčena Europskom konvencijom za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda i kako proizlazi iz ustavnih tradicija zajedničkih državama članicama. Članak 10. Ugovora o funkcioniranju Europske unije, propisuje da je Unija pri utvrđivanju i provedbi svojih politika i aktivnosti, usmjerena borbi protiv diskriminacije na temelju spola, rase, etničkoga podrijetla itd. Članak 12. (bivši članak 153. stavak 2. UEZ-a) i članak 19. (bivši članak 13. UEZa) Ugovora o funkcioniranju Europske unije, reguliraju ovlasti Europskoga parlamenta i Vijeća u donošenju pravila za zabranu diskriminacije. Člankom 20. (bivšim člankom 17. UEZ-a) Ugovora o funkcioniranju Europske unije, ustanovljuje se građanstvo Unije. Povelja Europske unije o temeljnim pravima u Preambuli, alinejom 3. potvrđuje prava koja proistječu iz ustavnih tradicija i međunarodnih obveza zajedničkih državama članicama, iz Europske konvencije za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda, iz Socijalne povelje koju su usvojile Europska unija i Vijeće Europe, te iz prakse Suda Europske unije i Europskoga suda za ljudska prava. Članak II.-67. Povelje Unije o temeljnim pravima, navodi da svatko ima pravo na poštovanje svojega privatnoga i obiteljskoga života, doma i komuniciranja. Članak II.-81. Povelje Unije o temeljnim pravima, zabranjuje bilo kakvu diskriminaciju na temelju spola, rase, boje kože, etničkoga ili socijalnoga podrijetla itd. u svezi s člankom II.-80. citirane Povelje, iz kojega proizlazi da su svi pred zakonom jednaki. Članak II.-111. Povelje Unije o temeljnim pravima, propisuje da se njezine odredbe odnose na države članice kada primjenjuju pravo Unije, u svezi s člankom II.-112. stavkom 3. iste Povelje, jer određuje da u onoj mjeri u kojoj ova Povelja sadrži prava koja odgovaraju pravima zajamčenima Konvencijom za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda, značenje i opseg primjene tih prava jednaki su onima iz spomenute Konvencije. Europski sud pravde je presudom Walrave i Koch (C-36/74), a kasnije i Defrenne (C- 43/75), utvrdio kako Osnivački ugovori imaju izravan učinak između subjekata privatnoga prava u horizontalnom odnosu, ukoliko se radi o odredbama koje predstavljaju opća načela prava.

Europski sud pravde utvrdio je veći broj općih načela prava, kao sastavnoga dijela europskoga pravnoga poretka, među kojima se izdvaja i zabrana diskriminacije (C- 184/99 Grzelczyk). Podnositelj naglašava da Ustav Republike Hrvatske u članku 145. propisuje da hrvatski sudovi štite subjektivna prava utemeljena na pravnoj stečevini EU. Članak 118. Ustava određuje da sudovi sude na temelju Ustava, zakona, međunarodnih ugovora i drugih važećih izvora prava. Ustav člankom 141. utvrđuje da međunarodni ugovori čine dio unutarnjega pravnoga poretka Republike Hrvatske i da su po pravnoj snazi iznad zakona. Od dana pristupanja Republike Hrvatske Europskoj uniji, europski institut odgovornosti države za štetu postaje dio hrvatskoga pravnoga poretka, te svaki njezin građanin može pred domaćim sudovima tražiti da mu država naknadi štetu zbog toga što tijela s javnim ovlastima, nisu izvršila neku obvezu utemeljenu na pravu Europske unije i time onemogućila uživanje subjektivnoga prava utemeljenoga na normi prava Europske unije. Pretpostavke primjene europskoga instituta odgovornosti države za štetu postoje ako je prekršena norma prava Europske unije, koja je povreda dovoljno ozbiljna, te da postoji izravna uzročna veza između povrede norme i štete nastale pojedincu. Valja naglasiti da odgovornost države za štetu u konkretnomu slučaju, nastaje u skladu s uvjetima postavljenim na europskoj razini, te stoga uvjeti za nastanak odgovornosti koji postoje u domaćemu pravu neće biti primjenjivi prilikom primjene ovog instituta. Ukazuje se također na pravo svakoga građanina Europske unije, da podnese Europskoj komisiji prema uobičajenoj proceduri i na ustaljenomu obrascu pritužbu protiv države članice u odnosu na mjeru ili praksu koja je nespojiva s odredbom ili načelom prava Europske unije. Prvi stadij u tzv. povredbenomu postupku (engl. infringement procedure), kojega Europska komisija može pokrenuti protiv države članice za koju smatra da je povrijedila pravo Europske unije, jest administrativni postupak. Tijekom administrativnog dijela postupka Europska komisija upućuje državi članici za koju smatra da je povrijedila pravo Europske unije najprije tzv. formalnu notu, a nakon toga i tzv. obrazloženo mišljenje. Europska komisija može nakon administrativnog dijela postupka, pokrenuti sudski postupak zbog povrede prava Europske unije pred Europskim sudom, a konačna posljedica postupka pred Europskim sudom može biti obaveza plaćanja novčane kazne. S obzirom na ovo opširno obrazloženje, koje je utemeljeno na međunarodnim ugovorima obvezujućima za Republiku Hrvatsku, nedvojbeno proizlazi da je konstatacija Ministarstva graditeljstva i prostornoga uređenja, kako alternativno zakonodavno rješenje ne postoji, posve proizvoljna i neutemeljena na hijerarhiji citiranih izvora prava za predmetnu problematiku. Nadalje, a pored gore predloženog alternativnog normativnog rješenja predlaže se i moguće je te pravično i prihvatljivo alternativno normativno rješenje izmjene Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo ili donošenja novog zakona kojim će Republika Hrvatska zakonskom odredbom utvrditi izvlaštenje (kao što je to primjerice izvršeno sa nerazvrstanim cestama u prijelaznim i završnim odredbama Zakona o cestama) stanova svim vlasnicima (ili svim onima koji imaju rješeno stambeno pitanje) u korist Republike Hrvatske ili jedinice lokalne samouprave uz isplatu odgovarajuće naknade bilo u novcu bilo u obveznicama bilo davanjem u zamjenu druge odgovarajuće nekretnine (npr. POS stanova). U toj situaciji bi bila zaštićena prava vlasnika sukladno Ustavu RH (mogućnost izvlaštenja uz isplatu naknade), rješilo bi se socijalno pitanje, najmoprimci bi imali uvjetno "ugodnijeg" gospodara, a svejedno bi zadržali pravo na otkup. Dakle, nacrt prijedloga Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o

najmu stanova (u nastavku: Nacrt) odnosno Iskaz, vrijeđa pravo na dom "najmoprimaca" STANARA 9 SA STANARSKIM PRAVOM, te pravo na imovinu nositelja stanarskoga prava, kao i pravo da ne budu diskriminirani, a kako proizlazi iz sljedećih, gore navedenih, pravnih izvora internacionalnoga, supranacionalnoga i nacionalnoga prava, čije odredbe predmetni Nacrt odnosno Iskaz zanemaruje: -članak 7. u svezi članka 12. Opće deklaracije o ljudskim pravima; -članak 11. u svezi članka 2. stavka 2. Međunarodnoga pakta o ekonomskim, socijalnim i kulturnim pravima; -članak 26. u svezi članka 17. Međunarodnoga pakta o građanskim i političkim pravima uz dva fakultativna Protokola (Priopćenje Odbora za ljudska prava Ujedinjenih naroda broj 1510/2006 u predmetu Vojnović protiv Hrvatske); -članci 1. i 6. Aneksa G Ugovora o pitanjima sukcesije, prema kojima je ništavo anuliranje ovlaštenja stečenih temeljem stanarskoga prava, kao imovinskoga prava; -Rezolucije br. 1096 i br. 1708 Parlamentarne skupštine Vijeća Europe, iz kojih proizlazi da je stanarsko pravo izjednačeno s pravom na dom i s pravom na imovinu, koja stečena prava valja štiti; -članak 16. Europske socijalne povelje u svezi odredbe o nediskriminaciji iz Preambule Povelje (Odluka o osnovanosti Europskoga odbora za socijalna prava u pravnoj stvari Centra za stanarska prava i iseljenja /COHRE/ protiv Hrvatske po Pritužbi br. 52/2008 od 22. 06. 2010. i Odluka o osnovanosti Europskoga odbora za socijalna prava u pravnoj stvari Europske federacije nacionalnih organizacija za beskućnike /FEANTSA/ protiv Slovenije po Pritužbi br. 53/2008 od 08. 09. 2009.); -članak 14. Europske konvencije za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda, u svezi članka 8. Konvencije, te članka 1. Protokola br. 1. uz Konvenciju, a osobito glede članka 1. stavka 1. Protokola br. 12. uz Konvenciju (Presuda u predmetu Larkos protiv Cipra po Zahtjevu br. 29515/95 iz koje proizlazi da ne smije postojati diskriminacija najmoprimaca bez obzira da li je najmodavac država ili privatna osoba i Presuda u predmetu Savez crkava „Riječ života“ i ostali protiv Hrvatske po Zahtjevu br. 7798/08, u kojoj stoji da temeljem Protokola br. 12. uz Konvenciju država bez diskriminacije mora primjenjivati i konvencijsko i nacionalno pravo: "i. u uživanju nekog prava konkretno danog nekom pojedincu na temelju nacionalnog prava; ii. u uživanju nekog prava koje može biti izvedeno iz jasne obveze javne vlasti na temelju nacionalnog prava, to jest, kad javna vlast ima obvezu na temelju nacionalnog prava ponašati se na neki određeni način; iii. od strane javne vlasti u vršenju diskrecione ovlasti (na primjer, davanje određenih potpora); iv. bilo kojom drugom radnjom ili propustom od strane javne vlasti (na primjer, ponašanjem policijskih službenika kad kontroliraju pobunu)." - članak 7., članak 17., članak 20. i članak 21. Povelje o temeljnim pravima Europske unije; - članak 3. stavak 1. točka (h) Direktive Vijeća 2000/43/EZ od 29. lipnja 2000. o primjeni načela ravnopravnosti osoba bez obzira na njihovo rasno ili etničko podrijetlo, koja Direktiva će se primjenjivati na sve osobe u javnomu i privatnomu sektoru, te državna tijela, u odnosu na pristup i opskrbu dobrima i uslugama dostupnima javnosti, uključujući i stanovanje sukladno člancima 20. i 21. Povelje o temeljnim pravima Europske unije, u svezi Deklaracije 17 kao sastavnoga dijela Lisabonskoga ugovora, koja propisuje da se nacionalni pravni akt suprotan pravu Europske unije ne smije primjenjivati, jer su Ugovori i pravo koje Unija prihvaća na temelju Ugovora, nadređeni pravu država članica pod uvjetima određenima dobro utvrđenom praksom Europskoga suda pravde; -opća načela prava Europske unije sukladno Mišljenju pravne službe Vijeća od 22. lipnja 2007.: „Iz sudske prakse Suda pravde Europske unije proizlazi da je prednost

prava EZ-a temeljno načelo prava Zajednice. Sukladno Sudu to je načelo tijesno povezano sa specifičnom prirodom Europske zajednice. U vrijeme donošenja prve presude te uspostavljene sudske prakse (Costa/ENEL, 15. srpnja 1964., predmet 6/641 (1) ne spominje se prednost u ugovoru. Situacija je ista i danas. Činjenica da načelo prednosti neće biti uključeno u budući ugovor ni na koji način ne mijenja postojanje načela i postojeće sudske prakse Suda pravde.“ - članak 14. u svezi članka 16. i članka 34. Ustava Republike Hrvatske (pročišćeni tekst Ustavnoga suda od 23. 03. 2011.), a osobito imajući u vidu odredbu članka 141. koja propisuje da međunarodni ugovori koji su sklopljeni i potvrđeni u skladu s Ustavom i objavljeni, a koji su na snazi, čine dio unutarnjega pravnog poretka Republike Hrvatske, a po pravnoj su snazi iznad zakona. -članci 1., 2., 6. i 8. točka 6. Zakona o suzbijanju diskriminacije („Narodne novine“ broj: 85/08 i 112/12). Obzirom na navedeno, može se samo konstatirati, kako je kao notorna neistina iznesena tvrdnja u Nacrtu prijedloga iskaza o procjeni učinka propisa za predmetni Nacrt pod točkom 3.4., da drugo normativno rješenje nije moguće, iako bi izvršavanjem međunarodno preuzetih obveza, Republika Hrvatska kao drugo normativno rješenje mogla i morala navesti Nacrt prijedloga Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo („Narodne novine“ broj: 43/92, 69/92, 87/92, 25/93, 26/93, 48/93, 2/94, 44/94, 47/94, 58/95, 103/95, 11/96, 76/96, 111/96, 11/97, 103/97, 119/97, 68/98, 163/98, 22/99, 96/99, 120/00, 94/01 i 78/02) na sljedeći način: „U članku 3. točka 2. briše se. Dodaje se novi članak koji glasi: Nositelji stanarskoga prava na stanovima u vlasništvu privatnih osoba imaju pravo na otkup pod uvjetima propisanim ovim Zakonom. Vlasnicima tako otkupljenih stanova Republika Hrvatska osigurava naknadu po tržišnim cijenama.“. Podredno svemu navedenome, podnositelj se ovime osvrće i na Zakon o najmu stanova i to kako slijedi: U Zakonu o najmu stanova (Narodne novine br. 91/1996, 48/1998, 66/1998 i 22/2006) u članku 7. stavak 2. mijenja se i glasi: "(2) Uvjeti i mjerila iz stavka 1. ovoga članka utvrđuju se proporcionalno visini pričuve koju najmodavac za predmetni stan podmiruje.“. Članak 40. Potrebno je da tekst zakona sadržava apsolutnu klauzulu da ako zaštićeni najmoprimac nema osiguran drugi smještaj da se pod nikojim uvjetima ne može otkazati/raskinuti ugovor o najmu osim teške zlorabe od strane istog tog zaštićenog najmoprimca (npr. dokazano ima primanja, a ne plaća najamninu). To bi trebala biti apsolutna iznimka i zaštita prava na dom kroz test razmjernosti. Najmoprimci iz članka 30. stavka 2. ovoga Zakona, dobivaju pravo na otkup stanova, pod uvjetima propisanim Zakonom o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo („Narodne novine“ broj: 43/92, 69/92, 87/92, 25/93, 26/93, 48/93, 2/94, 44/94, 47/94, 58/95, 103/95, 11/96, 76/96, 111/96, 11/97, 103/97, 119/97, 68/98, 163/98, 22/99, 96/99, 120/00, 94/01 i 78/02). Članak 41. "Odgovarajućim stanom u smislu ovoga Zakona smatra se vlasništvo stambenog prostora (stana ili kuće) koji je primjereno opremljen infrastrukturom (voda, kanalizacija, struja i dr.) i udovoljava higijensko-tehničkim uvjetima za zdravo stanovanje, veličine oko 50 m2 korisne površine stana za jednu osobu, odnosno za svaku daljnju osobu još oko 10 m2." Članak 41.a Ako zaštićeni najmoprimac koji koristi stan u vlasništvu fizičke osobe, a koji ostvaruje pravo na odgovarajući zamjenski stan, kupuje stan u kojem stanuje ili neki drugi stan na tržištu radi iseljenja iz stana u kojem stanuje, Republika Hrvatska najmoprimcu osigurava bespovratna sredstva (u daljnjem tekstu: subvencija) u iznosu koji odgovara visini 40% etalonske cijene građenja utvrđenoj prema članku 5. stavku 1. Zakona o društveno poticanoj

<p>stanogradnji (Narodne novine, br. 109/2001, 109/2001, 82/2004, 76/2007, 38/2009, 86/2012 i 7/2013). Članak 41.f Uvjeti i mjerila za utvrđivanje zaštićene najamnine za stan u vlasništvu fizičke osobe koji koristi zaštićeni najmoprimac utvrđuju se u visini pričuve koju najmodavac podmiruje za predmetni stan. Članak 41.g (1) Visina zaštićene najamnine utvrđena sukladno članku 41.f ovoga Zakona, koju plaćaju najmoprimci za stanove u vlasništvu fizičkih osoba, neće se povećavati. 2) Slobodno ugovorena najamnina za najmoprimce iz članka 30. stavka 2. ovoga Zakona, koji nemaju pravo na zaštićenu najamninu, određuje se u visini slobodno ugovorene najamnine propisane odlukom Vlade Republike Hrvatske za najmoprimce u usporedivomu pravnom položaju kao mjerodavnim usporednikom. Pravo prvokupa mora biti regulirano na način ne da zaštićeni najmoprimac mora pratiti stanje i biti podvrgnut obvezujućim i prekluzivnim rokovima unutar kojih koji bi pobijao eventualne ugovore već se mora normirati da bi ti ugovori bili ništetni ex lege po samom zakonu dakle svatko bi se morao moći uvijek pozivati na tu nišetnost, a što je u skladu sa odredbama Zakona o obveznim odnosima. Nedostaju prekršajne odredbe. Stoga se predlaže Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja, usvojiti prijedlog podnositelja i razmotriti drugo normativno rješenje koje predstavlja otkup stanova od strane zaštićenih najmoprimaca uz naknadu tržišne cijene vlasnicima stanova na kojima je postojalo stanarsko pravo, sukladno ECHR Presudi Broj: Stranica 12. 8793/79 u predmetu James i ostali protiv Ujedinjenoga Kraljevstva od 21. 02. 1986. godine, a u slučaju da zaštićeni najmoprimac iz bilo kojega razloga ne realizira svoje pravo na kupoprodaju stana, primjenjuju se odredbe Zakona o najmu stanova usklađene s ECHR Presudom Statileo protiv Hrvatske po Zahtjevu broj: 12027/10 od 10. 07. 2014. Godine» odnosno predlaže se postupiti alternativno upravo kako se navodi u sadržaju ovog prigovora. Nadalje, podnositelj ovime još jednom ističe, a nastavno svojem podnesku od dana 25.04.2016. godine da za postupanje Naslova ne postoji nadležnost stoga se predlaže Naslovu bez odgađanja preložiti nadležnost postupanja po ovom predmetu nadležnom Ministarstvu pravosuđa Republike Hrvatske.</p>	
<p>Javorka Zaplatć PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 5. Prijedlog u stavku prvom riječi "...na području Republike Hrvatske..." zamijeniti riječima "u istom gradu". Neprihvatljivo je obrazloženje dano uz taj članak da ukoliko zaštićeni najmoprimac ili njegov bračni drug bilo gdje u RH imaju useljivu kuću ili stan nemaju potrebe na zaštićenu najamninu jer kako predlagatelj navodi "...može preseliti u svoj stan...". Predlagatelj očito nije vodio računa o tome da ljudi žive u stanovima iz kojih idu na posao, pa ako je ne daj Bože zaštićeni najmoprimac naslijedio stan ili kućicu u Slavoniji, Istri, Lici a radi u Karlovcu ili Zagrebu da je nemoguće da putuje svaki dan na posao a nekretnina je u takvom stanju da je ne može prodati ili ako je i proda za istu ne može kupiti nekretninu u gradu u kojem radi. Upravo zbog ovog stana na kojem ima zaštićenu najamninu koja je pretvorena silom zakona iz stanarskog prava ti stanari su se 50 godina tretirali kao stambeno zbrinutima i nisu mogli ni dobiti stanarsko pravo na drugom stanu, naprotiv na listama u firmama u kojima su radili tretirani su kao slučajevi koji imaju riješeno stambeno pitanje. Činjenica da se jednim potezom pera pokušava ovu kategoriju stanara naprosto do kraja uništiti iako se radi o autohtonom stanovništvu, ljudima koji nisu nasilno uselili u te stanove i zasigurno neki od njih bili i vlasnici kojima je oduzeta imovina i nikad im nije vraćena već dobivaju</p>	<p>Primljeno na znanje Primljeno na znanje</p>

<p>jadnu naknadu jer tu imovinu uživaju neki drugi (konkretan primjer-zaštićenom najmoprimcu oduzeta kuća a po Zakonu o naknadi za oduzetu imovinu za vrijeme Jugoslavenske komunističke vladavine ono što u naravi ne postoji ne podliježe odredbama o povratu. Naravno da je novi vlasnik srušio tu kuću i izgradio novu dakle nikakav povrat ne dobiva se za tu kuću već samo jedna naknada za zemlju, i onda istoj obitelji nakon 50 godina oduzima se stanarsko pravo koje se pretvara u zaštićenu najamninu pa se ta ista zaštićena najamnina nakon 20 godina sada pokušava pretvoriti u ekonomsku i iseliti obitelj. Zar je moguće da se na jednu diskriminaciju nadograđuje druga diskriminacija. Najprije oduzimanje vlasništva pa stanarskoh prava a sad i zaštićene najamnine i to sve jednim potezom pera.</p>	
<p>Martina Caratan PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 6.</p> <p>• Čl. 6. određuje da se zaštićena najamnina povećava svake godine za 1,2 puta njezina početnog iznosa , što znači, ukoliko najamnina za stan od cca 60 m2, 1.1.2017. godine iznosi 150 kn, ona će se svake godine povećavati za 150x1,2 što iznosi 180 kn, dakle u 2017. godini će iznositi 330 kn, u 2018. 510 kn, u 2019. 690 kn, u 2020. 870 kn, a u 2021. dosegnuti će svoj maksimum od 1.050 kn. Taj iznos koji će se plaćati u posljednjoj godini, a sudeći prema zakonskom rješenju još i dugi niz godina poslije, još uvijek je daleko manji od tržišne cijene . Vezano za ovo moram ponovno naglasiti da upravo ovaj „netržišni“ iznos najamnine najmodavac sukladno zakonskom rješenju u čl. 11. stavak 4, zapravo nastavlja plaćati i nakon proteka roka od 5. godina DO SKLAPANJA UGOVORA O NAJMU STANA ILI PRESUDE KOJA GA ZAMJENJUJE A KOJA SE NAJAMNINA SMATRA PREDUJMOM SLOBODNO UGOVORENE NAJAMNINE. Ovo znači da je zapravo najmoprimcima dana mogućnost ovakav iznos plaćati još znatno dulje od 5 godina, a najmodavac će morati sudskim putem tražiti razliku do pune tržišne najamnine za razdoblje od 01.01.2022. do donošenja presude ili sklapanja ugovora o najmu. Ovo ukratko znači da će najmoprimci koji već desetljećima u tuđim stanovima žive potpuno besplatno jer iznos najamnine ne pokriva ni trošak održavanja biti uzdržavani još pet godina od strane vlasnika koji će zatim biti prisiljeni ponuditi im sklapanje ugovora s tržišnom najamninom, a potpuno je razvidno iz zakonskog rješenja da niti jedan zaštićeni najmoprimac neće imati nikakvu ekonomsku računicu da takav ugovor prihvati budući da mu je ponuđena ZAKONSKA mogućnost da postojeću zaštićenu najamninu iz 2021. godine plaća sve do donošenja presude koja zamjenjuje ugovor o najmu (DONOŠENJE KOJE JE VREMENSKI NEIZVJESNO), stoga je već iz zakonskog rješenja vidljivo da će velika većina vlasnika biti primorana na utuženje a do ishoda kojeg će biti obvezni i dalje primati zaštićenu najamninu, ŠTO OSTVARENJE NJIHOVIH PRAVA OPET ČINI VREMENSKI NEODREĐENIM A UPRAVO TO JE BIO JEDAN OD PROBLEMA KOJI JE ZAKON TREBAO RIJEŠITI. Ukratko pravo na ostvarivanje dobiti u vidu tržišne cijene najma od svojih stanova najmodavci neće imati priliku ostvariti još dugi niz godina koji znatno nadmašuje predviđenih 5 (što je već samo po sebi znatno predugo).</p>	<p>Primljeno na znanje Primljeno na znanje</p>
<p>HRVATSKI SAVEZ STANARA - GRAĐANA EU - ZAGREB PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 6.</p> <p>Poništavamo ovaj članak predloženog akona o izmjenama i dopunama Zakona o najmu stanova zbog ne postojanja pravne osnove te na dalje dajemo pravno objašnjenje za poništenje za</p>	<p>Primljeno na znanje Primljeno na znanje</p>

poništenje ovoga članka zakona: Naime, obzirom da je u postupku donošenja izmjena i dopuna Zakona o najmu stanova već proveden postupak od strane Naslova podnositelj se svojim podnescima od dana 28.07.2015. godine i 15.10.2015. godine argumentirano i sveobuhvatno očitovao na predmetnu problematiku te ukazao Naslovu na mjere koje se imaju hitno poduzeti kako bi se nakon 20 godina rješilo protuustavno i protukonvencijsko djelovanje hrvatske države prema nositeljima stanarskog prava donošenjem neadekvatnog zakonodavstva. Obzirom da iz predloženih izmjena i dopuna Zakona o najmu stanova proizlazi da Naslov nije usvojio niti suštinski obrazložio odnosno očitovao se na bilo koji od argumenata koji je podnositelj isticao u svojim ranijim prigovorima/očitovanjima, podnositelj ovime isto ponavlja te predlaže Naslovu još jednom razmotriti iste prije donošenja daljnjih odluka. Iz ocjene stanja i osnovnih pitanja koja se trebaju urediti zakonom bi proizlazilo da je srž problema isključivo u ne postojanju normativnog okvira koji je stavljen van snage spomenutom odlukom Ustavnog suda Republike Hrvatske te da je samo u tom dijelu društveni atom ostao nerješen i propisima nereguliran. Kao što je vidljivo iz ustavne tužbe odnosno prijedloga za ocjenu ustavnosti Zakona o najmu stanova koju je podnositelj već ranije dostavio Naslovu, a povodom koje se vode postupci pred Ustavnim sudom RH, već i postojeće i zadržano normativno rješenje, a nevezano za ukinute odredbe, nije dalo dovoljno osiguranje poštivanja temeljnih ljudskih prava zajamčenih kako Ustavom Republike Hrvatske tako i međunarodnim ugovorima koji će biti naznačeni u daljnjem tekstu ovog prigovora. U tom smislu je stipulirano i obrazloženje spominjane presude Europskog suda za ljudska prava, a ne kako problem pogrešno detektira stručni nositelj navodeći da bi Europski sud za ljudska prava definirao četiri glavna problema koji se trebaju na učinkovit način ispraviti u postupku izvršenja i to trajanje ugovora o najmu, restriktivno postavljene mogućnosti za raskid ugovora, nepostojanje odgovarajućih procesnih jamstava, neprimjereno niska najamnina. Naime, u presudi Statileo protiv RH navodi se da: «...2. Ocjena Suda (a) Je li došlo do miješanja u pravo podnositelja na mirno uživanje njegova „vlasništva”128. Kao posljedica toga, sustav zaštićenog najma nema odgovarajuća procesna jamstva u cilju postizanja ravnoteže između interesa zaštićenih najmoprimaca i onih najmodavaca (vidi, mutatis mutandis, Amato Gauci, loc. cit.).... 142. Neovisno o tome, ova sloboda procjene, bez obzira kako značajna bila, nije neograničena i njezina provedba, čak i u kontekstu najsloženije reforme države, ne može dovesti do posljedica koje su protivne standardima Konvencije (vidi ranije citirani predmet Hutten- Czapska, § 223.). Opći interes zajednice u takvim situacijama traži pravednu raspodjelu socijalnog i financijskog tereta, kojim se ne može opteretiti samo jedna određena društvena grupa, neovisno o tome koliko su važni interesi druge grupe ili zajednice u cjelini (vidi ranije citirani predmet Hutten-Czapska, § 225., i predmet Radovici i Stănescu, loc. cit.). Posebice, ostvarenje slobode procjene države u takvim situacijama ne smije dovesti do rezultata koji su očigledno neopravdani, poput iznosa najamnine koji omogućuju tek minimalnu dobit (vidi ranije citirani predmet Amato Gauci, § 62.).Sud ne pronalazi zahtjeve općeg interesa (vidi stavak 122. ove presude)...i nalazi da u konkretnom predmetu nije postojala pravedna raspodjela socijalnog i financijskog tereta koji je nastao kao posljedica reforme u stambenom sektoru... Slijedi da hrvatske vlasti, bez obzira na široku slobodu procjene (vidi stavke 141.-142. ove presude), u ovom predmetu nisu postigle potrebnu ravnotežu između općih interesa zajednice i zaštite vlasničkih prava podnositelja (vidi, mutatis

mutandis, predmet Edwards, loc. cit.; predmet Amato Gauci, loc. cit.; i ranije citirani predmet Lindheim, § 134.). 144. Ovaj zaključak nije doveden u pitanje tvrdnjom Vlade da je sustav zaštićenog 3 najma, uveden prijelaznim odredbama Zakona o najmu stanova, ograničio podnositeljeva vlasnička prava u mjeri manjoj nego što je to činio raniji sustav stanarskog prava (vidi stavak 107. ove presude), jer od datuma ratifikacije nadalje sve radnje i propusti države moraju biti u skladu s Konvencijom (vidi predmet Blečić protiv Hrvatske [VV], br. 59532/00, § 81, ESLJP 2006-III). 145. Stoga je došlo do povrede članka 1. Protokola br. 1 uz Konvenciju...» Dakle, i sam Europski sud za ljudska prava je generalno osporio pravičnost zakonodavnog rješenja uređivanjem instituta stanarskog prava kroz najam te je domašaj prijedloga stručnog nositelja u iskazu ograničen i neprimjeren te bi opetovano mogao dovesti do neuravnotežene pretvorbe ranijeg instituta stanarskog prava u klasičnopravni institut stoga se ovime unaprijed upozorava na isto. Nadalje, stručni nositelj selektivno iznosi sudsku praksu Europskog suda za ljudska prava te će se daljnjim tekstom ovog prigovora stručnom nositelju ukazati i na druge poredbeno primjenjive odluke koje se imaju uzeti u obzir kod izrade normativnog rješenja. Tako, u točki 4. predmetnoga Iskaza, pod nazivom „Usporedba opcija“, u rubrici 4. s naslovom „Opcija 4 (normativno rješenje)“, predlaže se brisati sadržaj: „Ne razmatra se jer drugo normativno rješenje nije moguće“, te predlaže u navedenu rubriku staviti sljedeću opciju: „Drugo normativno rješenje predstavlja otkup stanova od strane zaštićenih najmoprimaca uz naknadu tržišne cijene vlasnicima stanova na kojima je postojalo stanarsko pravo, sukladno ECHR Presudi Broj: 8793/79 u predmetu James i ostali protiv Ujedinjenoga Kraljevstva od 21. 02. 1986. godine, a u slučaju da zaštićeni najmoprimac iz bilo kojega razloga ne realizira svoje pravo na kupoprodaju stana, primjenjuju se odredbe Zakona o najmu stanova usklađene s ECHR Presudom Statileo protiv Hrvatske po Zahtjevu broj: 12027/10 od 10. 07. 2014. godine“. Predloženo zakonodavno rješenje usklađeno je s praksom Europskoga suda za ljudska prava, prema Presudi Broj: 8793/79 u predmetu James i ostali protiv Ujedinjenoga Kraljevstva od 21. 02. 1986. godine, budući da su se podnositelji zahtjeva bezuspješno žalili Europskomu sudu za ljudska prava, da je njihovo imanje izgubilo veliki iznos novca kao posljedicu primjene Zakona o reformi zakupa iz 1967. godine, kojim je dugogodišnjim zakupnicima (stanarima), omogućeno pravo stjecanja vlasništva po cijeni manjoj od tržišne. Spomenuti zakon iz 1967. godine, primjenjivao se samo na dugogodišnje zakupe, koji su također morali uključivati nisku zakupninu. Imanje Vojvode od Westminstera izgubilo je preko dva milijuna funti, kao posljedicu prodaje po navedenom zakonu iz 1967. godine, kada je osamdesetak zakupnika u Londonu iskoristilo svoje pravo kupnje ili povlastice. Navedeno zakonodavno rješenje sukladno je članku 14. Europske konvencije za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda, u svezi s člankom 8. Konvencije, te člankom 1. Protokola br. 1. uz Konvenciju, a osobito glede članka 1. stavka 1. Protokola br. 12. uz Konvenciju. Presuda u predmetu Larkos protiv Cipra po Zahtjevu br. 29515/95, dokazuje da ne smije postojati diskriminacija najmoprimaca, bez obzira da li je najmodavac država ili privatna osoba. Presuda u predmetu Savez crkava „Riječ života“ i ostali protiv Hrvatske po Zahtjevu br. 7798/08, ukazuje da temeljem Protokola br. 12. uz Konvenciju država bez diskriminacije mora primjenjivati i konvencijsko i nacionalno pravo: "i. u uživanju nekog prava konkretno danog nekom pojedincu na temelju nacionalnog prava; ii. u uživanju nekog prava koje može biti izvedeno iz jasne obveze javne vlasti na

temelju nacionalnog prava, to jest, kad javna vlast ima obvezu na temelju nacionalnog prava ponašati se na neki određeni način; iii. od strane javne vlasti u vršenju diskrecione ovlasti (na primjer, davanje određenih potpora); iv. bilo kojom drugom radnjom ili propustom od strane javne vlasti (na primjer, ponašanjem policijskih službenika kad kontroliraju pobunu)." Na naprijed opisani način postupilo bi se prema odredbama Rezolucija br. 1096 i br. 1708 Parlamentarne skupštine Vijeća Europe, iz kojih proizlazi da je stanarsko pravo izjednačeno s pravom na dom i s pravom na imovinu, koja stečena prava valja štiti. Također, navedeno zakonodavno rješenje je u skladu s člankom 16. Europske socijalne povelje u svezi s odredbom o nediskriminaciji iz Preambule Povelje (Odluka o osnovanosti Europskoga odbora za socijalna prava u pravnoj stvari Centra za stanarska prava i iseljenja /COHRE/ protiv Hrvatske po Pritužbi br. 52/2008 od 22. 06. 2010. i Odluka o osnovanosti Europskoga odbora za socijalna prava u pravnoj stvari Europske federacije nacionalnih organizacija za beskućnike /FEANTSA/ protiv Slovenije po Pritužbi br. 53/2008 od 08. 09. 2009.). Dapače, Europski sud za ljudska prava se na predmetno pitanje poredbeno osvrnuo i odlukom od 30.06.2005. godine, u slučaju Teteriny protiv Rusije te je zauzeo stav i to da je zakonski stečeno stanarsko pravo "imovina" u smislu članka 1. Protokola 1. uz Europsku konvenciju o ljudskim pravima i temeljnim slobodama. Sud obrazlaže da bi stjecanjem prava na stanarsko pravo porodica Teteriny ostvarila pravo da posjeduje i koristi stan te da ga, pod određenim uslovima, privatizira u skladu s nacionalnim zakonodavstvom. U skladu s time, u trenutku kad je zakonskim aktom stečeno stanarsko pravo, tužitelj je zasnovao "legitimno očekivanje" da će steći određeni ekonomski interes tj. pravo. Pravni temelji za stjecanje stanarskog prava bili su odluke davatelja stanova o dodjeli stanova i ugovori o korištenju stanova sklapani između nositelja stanarskog prava (stanoprimca) i relevantnog javnog fonda (stanodavca). Tako bi došle do primjene odredbe članka 7. u svezi s člankom 12. Opće deklaracije o ljudskim pravima, te članka 11. u svezi s člankom 2. stavkom 2. Međunarodnoga pakta o ekonomskim, socijalnim i kulturnim pravima, kao i članka 26. u svezi s člankom 17. Međunarodnoga pakta o građanskim i političkim pravima uz dva fakultativna Protokola (Priopćenje Odbora za ljudska prava Ujedinjenih naroda broj 1510/2006 u predmetu Vojnović protiv Hrvatske). Posebno se skreće pozornost na činjenicu da bi predloženo zakonodavno rješenje omogućilo realizaciju sljedećih principa: a) Principa Ujedinjenih naroda o stambenom zbrinjavanju i povratu imovine raseljenim i izbjeglim osobama, tzv. „PINHEIRO PRINCIPA“, koje je usvojio Pododbor Ujedinjenih naroda za promoviranje i zaštitu ljudskih prava (E/CN.4/Sub.2/2005/17). Za ovaj predmet najrelevantniji je 16. Princip (Prava zakupnika i drugih ne vlasnika) koji glasi: "16.1 Države trebaju osigurati da prava zakupnika, nositelja stanarskog prava i drugih legitimnih stanara ili korisnika stambenog prostora, zemlje i imovine budu priznata unutar programa povrata. U najvećoj mogućoj mjeri države trebaju osigurati da se ovim osobama omogući povratak, ponovno raspolaganje i korištenje njihovoga stambenog prostora, zemlje i imovine na sličan način kao i kod onih koji imaju formalna prava vlasništva." Iz citiranoga Principa proizlazi da se faktično izjednačava stanarsko pravo sa formalnim vlasništvom. b) Smjernica iz Maastrichta o „LIMBURG PRINCIPIMA“, glede Međunarodnoga pakta o gospodarskim socijalnim i kulturnim pravima, čiji članak 11. štiti pravo na odgovarajuće stanovanje, a koje principe su države dužne poštivati, štiti, te ispunjavati. c)

Točke 10.4. Rezolucije 1708 (2010) Parlamentarne skupštine Vijeća Europe, tzv. „POULSEN PRINCIPA“, koja Rezolucija obvezuje članice da prava unajmljivanja i zauzeća javnih, društvenih stanova ili onih koji proizlaze iz oblika vlasništva svojstvenih bivšem komunističkom režimu budu priznata i zaštićena kao domovi u smislu članka 8. Europske konvencije o ljudskim pravima i kao imovina odnosno vlasništvo u smislu članka 1. Protokola br. 1. te Konvencije. Valja naglasiti da se na citiranu Rezoluciju kao na relevantan međunarodni dokument poziva Europski sud za ljudska prava u Presudi od 27. 05. 2010. po Zahtjevu Br. 6518/04 u predmetu Đokić protiv Bosne i Hercegovine. Podnositelj se naročito poziva na članke 1., 2. i 6. Aneksa G Ugovora o pitanjima sukcesije, koji stanarska prava kvalificira kao privatnu imovinu i stečena prava građana. Budući da je Zakonom o najmu stanova ukinuto stanarsko pravo, potrebno je respektirati prava proklamirana Aneksom G, jer isti propisuje da će se domaće zakonodavstvo svake države sljednice glede stanarskoga prava, primjenjivati podjednako na osobe koje su imale to pravo bez diskriminacije po bilo kojoj osnovi. Odredbe ovoga Aneksa ne dovode u pitanje bilo koja jamstva nediskriminacije povezana s privatnom imovinom i stečenim pravima koja postoje u domaćem zakonodavstvu država sljednica, a spomenuta jamstva regulirana su člankom 8. točkom 6. Zakona o suzbijanju diskriminacije. Osobito se upire na Direktivu Vijeća 2000/43/EZ od 29. lipnja 2000. o primjeni načela ravnopravnosti osoba bez obzira na njihovo rasno ili etničko podrijetlo, sukladno člancima 20. i 21. Povelje o temeljnim pravima Europske unije, u svezi s Deklaracijom 17. kao sastavnoga dijela Lisabonskoga ugovora, koja propisuje da se nacionalni pravni akt suprotan pravu Europske unije ne smije primjenjivati, jer su Ugovori i pravo koje Unija prihvaća na temelju Ugovora, nadređeni pravu država članica pod uvjetima određenima dobro utvrđenom praksom Europskoga suda pravde. Direktiva Vijeća 2000/43/EZ od 29. lipnja 2000. o primjeni načela ravnopravnosti osoba bez obzira na njihovo rasno ili etničko podrijetlo, člankom 2. točkama 1. i 2. određuje za potrebe ove Direktive, značenje načela jednakoga postupanja na način, da ne smije biti izravne ili neizravne diskriminacije na temelju rasnoga ili etničkoga podrijetla. Direktiva će se primjenjivati na sve osobe u javnomu i privatnomu sektoru, te državna tijela, u odnosu na pristup i opskrbu dobrima i uslugama koje su dostupne javnosti, uključujući i stanovanje, prema članku 3. stavku 1. točki (h) Direktive. Direktiva je sukladna pravnim izvorima supranacionalnoga i internacionalnoga prava, jer točka 3. Preambule Direktive navodi da pravo na jednakost pred zakonom i zaštita protiv diskriminacije za sve osobe, predstavlja univerzalno pravo priznato Općom deklaracijom o ljudskim pravima, Međunarodnim paktom o ekonomskim, socijalnim i kulturnim pravima, Međunarodnim paktom o građanskim i političkim pravima, te Europskom konvencijom za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda, čiji potpisnici su sve države članice Europske unije. Direktiva je u nacionalno pravo implementirana putem Zakona o suzbijanju diskriminacije, koji člankom 9. stavkom 1. propisuje da je diskriminacija u svim pojavnim oblicima zabranjena, a da se iznimno ne smatra diskriminacijom stavljanje u nepovoljniji položaj kada je takvo postupanje određeno zakonom radi očuvanja zdravlja, javne sigurnosti, održavanja javnog reda i mira, prevencije kaznenih djela i zaštite prava i sloboda drugih ljudi, te ako su upotrijebljena sredstva u demokratskom društvu primjerena i nužna za postizanje željenog cilja, pod uvjetom da takvo postupanje ne dovodi do izravne ili neizravne diskriminacije na osnovi rasne ili etničke pripadnosti, boje kože, vjere, spola, nacionalnog i socijalnog

podrijetla, spolne orijentacije i invaliditeta. U smislu članka 1. stavka 2. Zakona o suzbijanju diskriminacije, Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja stavlja zaštićene najomprimce u nepovoljniji položaj od ostalih nositelja stanarskoga prava, kao mjerodavnim usporednikom, pa time vrši diskriminaciju, iako Ustav RH u članku 14. stavku 2. određuje, da su svi pred zakonom jednaki, glede članka 34. i članka 35. radi ustavne zaštite prava na dom, te osobnoga i obiteljskoga života. U članku 141.c Ustava RH određuje da hrvatski sudovi štite subjektivna prava utemeljena na pravnoj stečevini Europske unije, te da državna tijela, jedinice lokalne i regionalne samouprave, kao i pravne osobe s javnim ovlastima, izravno primjenjuju pravo Europske unije. Članak 141.d Ustava RH propisuje da su državljani Republike Hrvatske građani Europske unije i da uživaju prava koja njima jamči pravna stečevina Europske unije u skladu s uvjetima i ograničenjima propisanim ugovorima na kojima se temelji Europska unija, te mjerama prihvaćenima na temelju tih ugovora. Na opisan način, Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja, propustilo je primijeniti tzv. aristotelovsko načelo, da „sa sličnima treba postupati slično, a sa različitim različito“. Po osnovi općih načela prava Europske unije, uz Direktivu Vijeća 2000/43/EZ od 29. lipnja 2000. o primjeni načela ravnopravnosti osoba bez obzira na njihovo rasno ili etničko podrijetlo, sukladno člancima 20. i 21. Povelje o temeljnim pravima Europske unije, glede Deklaracije 17. kao sastavnoga dijela Ugovora iz Lisabona, proizlazi sljedeće: „Konferencija podsjeća da u skladu s ustaljenom sudskom praksom Suda pravde Europske unije, ugovori i pravo koje je usvojila Unija na temelju Ugovora imaju prednost pred pravom država članica, pod uvjetima propisanim u navedenom sudskom praksom. Konferencija je odlučila da kao prilog Završnom aktu priloži mišljenje pravne službe Vijeća o prednosti prava EZ-a kako se navodi u 11197/07 (JUR 260): „Mišljenje pravne službe Vijeća od 22. lipnja 2007. Iz sudske prakse Suda pravde Europske unije proizlazi da je prednost prava EZ-a temeljno načelo prava Zajednice. Sukladno Sudu to je načelo tijesno povezano sa specifičnom prirodom Europske zajednice. U vrijeme donošenja prve presude te uspostavljene sudske prakse (Costa/ENEL, 15. srpnja 1964., predmet 6/641 (1) ne spominje se prednost u ugovoru. Situacija je ista i danas. Činjenica da načelo prednosti neće biti uključeno u budući ugovor ni na koji način ne mijenja postojanje načela i postojeće sudske prakse Suda pravde.“ Pozivamo Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja na eksplicitnu primjenu općih načela prava Europske unije pri izradi Nacrta prijedloga Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o najmu stanova, iz razloga koji proizlaze iz primarnih i sekundarnih izvora prava Europske unije, koji slijede nastavno: Članak 6. stavak 1. (bivši članak 6. UEU-a) Ugovora o Europskoj uniji, proklamira da Unija priznaje prava, slobode i načela određena Poveljom Europske unije o temeljnim pravima, koja Povelja ima istu pravnu snagu kao Ugovori. Članak 6. stavak 2. Ugovora o Europskoj uniji, određuje da Unija pristupa Europskoj konvenciji za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda. Članak 6. stavak 3. Ugovora o Europskoj uniji, definira opća načela prava Europske unije kao temeljna prava kako su zajamčena Europskom konvencijom za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda i kako proizlazi iz ustavnih tradicija zajedničkih državama članicama. Članak 10. Ugovora o funkcioniranju Europske unije, propisuje da je Unija pri utvrđivanju i provedbi svojih politika i aktivnosti, usmjerena borbi protiv diskriminacije na temelju spola, rase, etničkoga podrijetla itd. Članak 12. (bivši članak 153. stavak 2. UEZ-a) i članak 19. (bivši članak 13. UEZ-a) Ugovora o funkcioniranju Europske unije, reguliraju ovlasti Europskoga

parlamenta i Vijeća u donošenju pravila za zabranu diskriminacije. Člankom 20. (bivšim člankom 17. UEZ-a) Ugovora o funkcioniranju Europske unije, ustanovljuje se građanstvo Unije. Povelja Europske unije o temeljnim pravima u Preambuli, alinejom 3. potvrđuje prava koja proistječu iz ustavnih tradicija i međunarodnih obveza zajedničkih državama članicama, iz Europske konvencije za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda, iz Socijalne povelje koju su usvojile Europska unija i Vijeće Europe, te iz prakse Suda Europske unije i Europskoga suda za ljudska prava. Članak II.-67. Povelje Unije o temeljnim pravima, navodi da svatko ima pravo na poštovanje svojega privatnoga i obiteljskoga života, doma i komuniciranja. Članak II.-81. Povelje Unije o temeljnim pravima, zabranjuje bilo kakvu diskriminaciju na temelju spola, rase, boje kože, etničkoga ili socijalnoga podrijetla itd. u svezi s člankom II.-80. citirane Povelje, iz kojega proizlazi da su svi pred zakonom jednaki. Članak II.-111. Povelje Unije o temeljnim pravima, propisuje da se njezine odredbe odnose na države članice kada primjenjuju pravo Unije, u svezi s člankom II.-112. stavkom 3. iste Povelje, jer određuje da u onoj mjeri u kojoj ova Povelja sadrži prava koja odgovaraju pravima zajamčenima Konvencijom za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda, značenje i opseg primjene tih prava jednaki su onima iz spomenute Konvencije. Europski sud pravde je presudom Walrave i Koch (C-36/74), a kasnije i Defrenne (C-43/75), utvrdio kako Osnivački ugovori imaju izravan učinak između subjekata privatnoga prava u horizontalnom odnosu, ukoliko se radi o odredbama koje predstavljaju opća načela prava. Europski sud pravde utvrdio je veći broj općih načela prava, kao sastavnoga dijela europskoga pravnoga poretka, među kojima se izdvaja i zabrana diskriminacije (C-184/99 Grzelczyk). Podnositelj naglašava da Ustav Republike Hrvatske u članku 145. propisuje da hrvatski sudovi štite subjektivna prava utemeljena na pravnoj stečevini EU. Članak 118. Ustava određuje da sudovi sude na temelju Ustava, zakona, međunarodnih ugovora i drugih važećih izvora prava. Ustav člankom 141. utvrđuje da međunarodni ugovori čine dio unutarnjega pravnoga poretka Republike Hrvatske i da su po pravnoj snazi iznad zakona. Od dana pristupanja Republike Hrvatske Europskoj uniji, europski institut odgovornosti države za štetu postaje dio hrvatskoga pravnoga poretka, te svaki njezin građanin može pred domaćim sudovima tražiti da mu država naknadi štetu zbog toga što tijela s javnim ovlastima, nisu izvršila neku obvezu utemeljenu na pravu Europske unije i time onemogućila uživanje subjektivnoga prava utemeljenoga na normi prava Europske unije. Pretpostavke primjene europskoga instituta odgovornosti države za štetu postoje ako je prekršena norma prava Europske unije, koja je povreda dovoljno ozbiljna, te da postoji izravna uzročna veza između povrede norme i štete nastale pojedincu. Valja naglasiti da odgovornost države za štetu u konkretnom slučaju, nastaje u skladu s uvjetima postavljenim na europskoj razini, te stoga uvjeti za nastanak odgovornosti koji postoje u domaćemu pravu neće biti primjenjivi prilikom primjene ovog instituta. Ukazuje se također na pravo svakoga građanina Europske unije, da podnese Europskoj komisiji prema uobičajenoj proceduri i na ustaljenom obrascu pritužbu protiv države članice u odnosu na mjeru ili praksu koja je nespojiva s odredbom ili načelom prava Europske unije. Prvi stadij u tzv. povredbenomu postupku (engl. infringement procedure), kojega Europska komisija može pokrenuti protiv države članice za koju smatra da je povrijedila pravo Europske unije, jest administrativni postupak. Tijekom administrativnog dijela postupka Europska komisija upućuje državi članici za koju smatra da je povrijedila pravo Europske unije najprije

tzv. formalnu notu, a nakon toga i tzv. obrazloženo mišljenje. Europska komisija može nakon administrativnog dijela postupka, pokrenuti sudski postupak zbog povrede prava Europske unije pred Europskim sudom, a konačna posljedica postupka pred Europskim sudom može biti obaveza plaćanja novčane kazne. S obzirom na ovo opširno obrazloženje, koje je utemeljeno na međunarodnim ugovorima obvezujućima za Republiku Hrvatsku, nedvojbeno proizlazi da je konstatacija Ministarstva graditeljstva i prostornoga uređenja, kako alternativno zakonodavno rješenje ne postoji, posve proizvoljna i neutemeljena na hijerarhiji citiranih izvora prava za predmetnu problematiku. Nadalje, a pored gore predloženog alternativnog normativnog rješenja predlaže se i moguće je te pravično i prihvatljivo alternativno normativno rješenje izmjene Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo ili donošenja novog zakona kojim će Republika Hrvatska zakonskom odredbom utvrditi izvlaštenje (kao što je to primjerice izvršeno sa nerazvrstanim cestama u prijelaznim i završnim odredbama Zakona o cestama) stanova svim vlasnicima (ili svim onima koji imaju rješeno stambeno pitanje) u korist Republike Hrvatske ili jedinice lokalne samouprave uz isplatu odgovarajuće naknade bilo u novcu bilo u obveznicama bilo davanjem u zamjenu druge odgovarajuće nekretnine (npr. POS stanova). U toj situaciji bi bila zaštićena prava vlasnika sukladno Ustavu RH (mogućnost izvlaštenja uz isplatu naknade), rješilo bi se socijalno pitanje, najmoprimci bi imali uvjetno "ugodnijeg" gospodara, a svejedno bi zadržali pravo na otkup. Dakle, nacrt prijedloga Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o najmu stanova (u nastavku: Nacrt) odnosno Iskaz, vrijeđa pravo na dom "najmoprimaca" STANARA 9 SA STANARSKIM PRAVOM, te pravo na imovinu nositelja stanarskoga prava, kao i pravo da ne budu diskriminirani, a kako proizlazi iz sljedećih, gore navedenih, pravnih izvora internacionalnoga, supranacionalnoga i nacionalnoga prava, čije odredbe predmetni Nacrt odnosno Iskaz zanemaruje: -članak 7. u svezi članka 12. Opće deklaracije o ljudskim pravima; -članak 11. u svezi članka 2. stavka 2. Međunarodnoga pakta o ekonomskim, socijalnim i kulturnim pravima; -članak 26. u svezi članka 17. Međunarodnoga pakta o građanskim i političkim pravima uz dva fakultativna Protokola (Priopćenje Odbora za ljudska prava Ujedinjenih naroda broj 1510/2006 u predmetu Vojnović protiv Hrvatske); -članci 1. i 6. Aneksa G Ugovora o pitanjima sukcesije, prema kojima je ništavo anuliranje ovlaštenja stečenih temeljem stanarskoga prava, kao imovinskoga prava; -Rezolucije br. 1096 i br. 1708 Parlamentarne skupštine Vijeća Europe, iz kojih proizlazi da je stanarsko pravo izjednačeno s pravom na dom i s pravom na imovinu, koja stečena prava valja štiti; -članak 16. Europske socijalne povelje u svezi odredbe o nediskriminaciji iz Preambule Povelje (Odluka o osnovanosti Europskoga odbora za socijalna prava u pravnoj stvari Centra za stanarska prava i iseljenja /COHRE/ protiv Hrvatske po Pritužbi br. 52/2008 od 22. 06. 2010. i Odluka o osnovanosti Europskoga odbora za socijalna prava u pravnoj stvari Europske federacije nacionalnih organizacija za beskućnike /FEANTSA/ protiv Slovenije po Pritužbi br. 53/2008 od 08. 09. 2009.); -članak 14. Europske konvencije za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda, u svezi članka 8. Konvencije, te članka 1. Protokola br. 1. uz Konvenciju, a osobito glede članka 1. stavka 1. Protokola br. 12. uz Konvenciju (Presuda u predmetu Larkos protiv Cipra po Zahtjevu br. 29515/95 iz koje proizlazi da ne smije postojati diskriminacija najmoprimaca bez obzira da li je najmodavac država ili privatna osoba i Presuda u predmetu Savez crkava „Riječ života“ i ostali protiv Hrvatske po Zahtjevu br. 7798/08, u kojoj stoji da temeljem

Protokola br. 12. uz Konvenciju država bez diskriminacije mora primjenjivati i konvencijsko i nacionalno pravo: "i. u uživanju nekog prava konkretno danog nekom pojedincu na temelju nacionalnog prava; ii. u uživanju nekog prava koje može biti izvedeno iz jasne obveze javne vlasti na temelju nacionalnog prava, to jest, kad javna vlast ima obvezu na temelju nacionalnog prava ponašati se na neki određeni način; iii. od strane javne vlasti u vršenju diskrecione ovlasti (na primjer, davanje određenih potpora); iv. bilo kojom drugom radnjom ili propustom od strane javne vlasti (na primjer, ponašanjem policijskih službenika kad kontroliraju pobunu)." - članak 7., članak 17., članak 20. i članak 21. Povelje o temeljnim pravima Europske unije; - članak 3. stavak 1. točka (h) Direktive Vijeća 2000/43/EZ od 29. lipnja 2000. o primjeni načela ravnopravnosti osoba bez obzira na njihovo rasno ili etničko podrijetlo, koja Direktiva će se primjenjivati na sve osobe u javnomu i privatnomu sektoru, te državna tijela, u odnosu na pristup i opskrbu dobrima i uslugama dostupnima javnosti, uključujući i stanovanje sukladno člancima 20. i 21. Povelje o temeljnim pravima Europske unije, u svezi Deklaracije 17 kao sastavnoga dijela Lisabonskoga ugovora, koja propisuje da se nacionalni pravni akt suprotan pravu Europske unije ne smije primjenjivati, jer su Ugovori i pravo koje Unija prihvaća na temelju Ugovora, nadređeni pravu država članica pod uvjetima određenima dobro utvrđenom praksom Europskoga suda pravde; -opća načela prava Europske unije sukladno Mišljenju pravne službe Vijeća od 22. lipnja 2007.: „Iz sudske prakse Suda pravde Europske unije proizlazi da je prednost prava EZ-a temeljno načelo prava Zajednice. Sukladno Sudu to je načelo tijesno povezano sa specifičnom prirodom Europske zajednice. U vrijeme donošenja prve presude te uspostavljene sudske prakse (Costa/ENEL, 15. srpnja 1964., predmet 6/641 (1) ne spominje se prednost u ugovoru. Situacija je ista i danas. Činjenica da načelo prednosti neće biti uključeno u budući ugovor ni na koji način ne mijenja postojanje načela i postojeće sudske prakse Suda pravde.“ - članak 14. u svezi članka 16. i članka 34. Ustava Republike Hrvatske (pročišćeni tekst Ustavnoga suda od 23. 03. 2011.), a osobito imajući u vidu odredbu članka 141. koja propisuje da međunarodni ugovori koji su sklopljeni i potvrđeni u skladu s Ustavom i objavljeni, a koji su na snazi, čine dio unutarnjega pravnog poretka Republike Hrvatske, a po pravnoj su snazi iznad zakona. -članci 1., 2., 6. i 8. točka 6. Zakona o suzbijanju diskriminacije („Narodne novine“ broj: 85/08 i 112/12). Obzirom na navedeno, može se samo konstatirati, kako je kao notorna neistina iznesena tvrdnja u Nacrtu prijedloga iskaza o procjeni učinka propisa za predmetni Nacrt pod točkom 3.4., da drugo normativno rješenje nije moguće, iako bi izvršavanjem međunarodno preuzetih obveza, Republika Hrvatska kao drugo normativno rješenje mogla i morala navesti Nacrt prijedloga Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo („Narodne novine“ broj: 43/92, 69/92, 87/92, 25/93, 26/93, 48/93, 2/94, 44/94, 47/94, 58/95, 103/95, 11/96, 76/96, 111/96, 11/97, 103/97, 119/97, 68/98, 163/98, 22/99, 96/99, 120/00, 94/01 i 78/02) na sljedeći način: „U članku 3. točka 2. briše se. Dodaje se novi članak koji glasi: Nositelji stanarskoga prava na stanovima u vlasništvu privatnih osoba imaju pravo na otkup pod uvjetima propisanim ovim Zakonom. Vlasnicima tako otkupljenih stanova Republika Hrvatska osigurava naknadu po tržišnim cijenama.“. Podredno svemu navedenome, podnositelj se ovime osvrće i na Zakon o najmu stanova i to kako slijedi: U Zakonu o najmu stanova (Narodne novine br. 91/1996, 48/1998, 66/1998 i 22/2006) u članku 7. stavak 2. mijenja se i glasi: "(2) Uvjeti i mjerila iz stavka 1. ovoga

članka utvrđuju se proporcionalno visini pričuve koju najmodavac za predmetni stan podmiruje.“. Članak 40. Potrebno je da tekst zakona sadržava apsolutnu klauzulu da ako zaštićeni najmoprimac nema osiguran drugi smještaj da se pod nikojim uvjetima ne može otkazati/raskinuti ugovor o najmu osim teške zlorporabe od strane istog tog zaštićenog najmoprimca (npr. dokazano ima primanja, a ne plaća najamninu). To bi trebala biti apsolutna iznimka i zaštita prava na dom kroz test razmjernosti. Najmoprimci iz članka 30. stavka 2. ovoga Zakona, dobivaju pravo na otkup stanova, pod uvjetima propisanim Zakonom o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo („Narodne novine“ broj: 43/92, 69/92, 87/92, 25/93, 26/93, 48/93, 2/94, 44/94, 47/94, 58/95, 103/95, 11/96, 76/96, 111/96, 11/97, 103/97, 119/97, 68/98, 163/98, 22/99, 96/99, 120/00, 94/01 i 78/02). Članak 41. "Odgovarajućim stanom u smislu ovoga Zakona smatra se vlasništvo stambenog prostora (stana ili kuće) koji je primjereno opremljen infrastrukturom (voda, kanalizacija, struja i dr.) i udovoljava higijensko-tehničkim uvjetima za zdravo stanovanje, veličine oko 50 m2 korisne površine stana za jednu osobu, odnosno za svaku daljnju osobu još oko 10 m2." Članak 41.a Ako zaštićeni najmoprimac koji koristi stan u vlasništvu fizičke osobe, a koji ostvaruje pravo na odgovarajući zamjenski stan, kupuje stan u kojem stanuje ili neki drugi stan na tržištu radi iseljenja iz stana u kojem stanuje, Republika Hrvatska najmoprimcu osigurava bespovratna sredstva (u daljnjem tekstu: subvencija) u iznosu koji odgovara visini 40% etalonske cijene građenja utvrđenoj prema članku 5. stavku 1. Zakona o društveno poticanoj stanogradnji (Narodne novine, br. 109/2001, 109/2001, 82/2004, 76/2007, 38/2009, 86/2012 i 7/2013). Članak 41.f Uvjeti i mjerila za utvrđivanje zaštićene najamnine za stan u vlasništvu fizičke osobe koji koristi zaštićeni najmoprimac utvrđuju se u visini pričuve koju najmodavac podmiruje za predmetni stan. Članak 41.g (1) Visina zaštićene najamnine utvrđena sukladno članku 41.f ovoga Zakona, koju plaćaju najmoprimci za stanove u vlasništvu fizičkih osoba, neće se povećavati. 2) Slobodno ugovorena najamnina za najmoprimce iz članka 30. stavka 2. ovoga Zakona, koji nemaju pravo na zaštićenu najamninu, određuje se u visini slobodno ugovorene najamnine propisane odlukom Vlade Republike Hrvatske za najmoprimce u usporedivomu pravnom položaju kao mjerodavnim usporednikom. Pravo prvokupa mora biti regulirano na način ne da zaštićeni najmoprimac mora pratiti stanje i biti podvrgnut obvezujućim i prekluzivnim rokovima unutar kojih koji bi pobijao eventualne ugovore već se mora normirati da bi ti ugovori bili ništetni ex lege po samom zakonu dakle svatko bi se morao moći uvijek pozivati na tu nišetnost, a što je u skladu sa odredbama Zakona o obveznim odnosima. Nedostaju prekršajne odredbe. Stoga se predlaže Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja, usvojiti prijedlog podnositelja i razmotriti drugo normativno rješenje koje predstavlja otkup stanova od strane zaštićenih najmoprimaca uz naknadu tržišne cijene vlasnicima stanova na kojima je postojalo stanarsko pravo, sukladno ECHR Presudi Broj: Stranica 12. 8793/79 u predmetu James i ostali protiv Ujedinjenoga Kraljevstva od 21. 02. 1986. godine, a u slučaju da zaštićeni najmoprimac iz bilo kojega razloga ne realizira svoje pravo na kupoprodaju stana, primjenjuju se odredbe Zakona o najmu stanova usklađene s ECHR Presudom Statileo protiv Hrvatske po Zahtjevu broj: 12027/10 od 10. 07. 2014. Godine» odnosno predlaže se postupiti alternativno upravo kako se navodi u sadržaju ovog prigovora. Nadalje, podnositelj ovime još jednom ističe, a nastavno svojem podnesku od dana 25.04.2016. godine da za postupanje Naslova ne postoji nadležnost stoga se predlaže Naslovu bez odgađanja preložiti

<p>nadležnost postupanja po ovom predmetu nadležnom Ministarstvu pravosuđa Republike Hrvatske.</p>	
<p>Ines Golijanin PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 6. STANARSKO PRAVO USTAVOM JE BILO ZAGARANTIRANO ! Od 1959-96 g nositelji stanarskog prava imaju pravo na posjed, upotrebu i korištenje tj. sva vlasnička prava. Stanarsko pravo je stečeno pravo ! ONO SE NE MOŽE ODUZETI, JEDINO AKO JE STEČENO NEČASNO A NAJMOPRIMCIMA SE ODUZIMA ZAKONOM !!!!! Najmoprimci u ovakvim stanovima već preko 60 godina i to je njihov DOM ! Najmoprimci nisu jednaki pred zakonom kao i ostali građani, spadaju u najugroženiju skupinu ljudi u današnjoj Hrvatskoj. Oni nisu birali svoje stanove već ih je država tamo smjestila. Nema osnova za podizanjem najamnine i ukidanjem iste s obzirom na gore navedeno.</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet izmjena i dopuna zakona</p>
<p>Ines Golijanin PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 6. Sukladno članku 26. Ustava RH svi građani su jednaki pred sudovima i dr. državnim tijelima. U slučaju prijedloga ovog Zakona te donošenjem odredbi o povećanju stope zaštićene najamnine i njenim ukidanjem bila bi povrijeđena prava iz čl.35 Ustava RH. S obzirom da se stalno spominje slučaj Statileo zaštita bi se trebala pružiti i najmoprimcima te bi trebalo najmoprimcima dati otkup njihovih domova po povoljnim uvjetima kkao su ih otkupile sve ostale kategorije !</p>	<p>Primljeno na znanje Primljeno na znanje</p>
<p>Dubravka Ivanišević PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 6. Stavak 1: Državnim stanovima možete određivati visinu najamnine kao i nad svim nekretninama u državnom vlasništvu jer je država vlasnik, ali ne možete određivati visinu najamnine u mojem stanu jer ja, kao vlasnik, po Ustavu RH imam pravo to sama određivati - Stavak 4 derogira moj komentar stavka 1 ovog članka - Kao vlasnik stana ću sama izračunati najamninu. Zbog čega ovim pokušavate ići na ruku najmodavcima tj prozivate ih vlasnicima, a diktirate najamninu koja nije tržišna? Pa samim time ograničavate raspolaganje vlasništvom?</p>	<p>Primljeno na znanje Primljeno na znanje</p>
<p>Zdenka Sontag PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 6. Prema ovom prijedlogu Zakona „slobodno“ ugovorena najamnima je ona koju opet određuje država, na teret vlasnika, i u korist stanara. Uopće mi nije jasan izraz – slobodna – ako je slobodna znači li to da vlasnik može odrediti iznos, a stanaru ako se ne sviđa, nek seli u drugi stan koji može platiti? Pitanje je i do kada će se uvažavati samo materijalno stanje najmoprimca, a nikoga nije briga za materijalno stanje najmodavca? I po predhodnom zakonu iz 1996. god. visina zaštićene najamnine ovisila je o platnim mogućnostima obiteljskog domaćinstva najmoprimca. Koji je razlog da se nikad ne sagledava i materijalno stanje vlasnika stana? Već da vlasnici (penzioneri) moraju stambeno zbrinjavati radno sposobne, zaposlene stanare.</p>	<p>Primljeno na znanje Primljeno na znanje</p>
<p>Vlasnici drugog reda PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 6. Stopu povišenja najamnine u eventualnom prijelaznom razdoblju treba točno definirati za svaki stan ovisno o veličini, lokaciji i položaju u zgradi tako da se odredi tržišna najamnina a po njoj</p>	<p>Primljeno na znanje Primljeno na znanje</p>

<p>onda i stopa povišenja najamnine . Podatke o visini prosječne tržišne najamnine u određenom kvartu/dijelu JLS treba dati upravno tijelo županije odnosno velikoga grada koje prema posebnom propisu iz područja procjene vrijednosti nekretnina vodi eNekretnine za svoje područje. Najamina odmah treba biti uvećana toliko da uz sve troškove vlasnik ostvari dobit od svoje imovine. (presuda ESLJP Statileo protiv Hrvatske, Hutten Czapska protiv Poljske itd...) Predloženom stopom rasta najamnine bi se za pet godina povećale samo 6 puta što je premalo jer je zaštićena najamnina niža od tržišne i do 25 puta (Statileo protiv Hrvatske, 2. ocjena suda, točka 139. RH na to nije imala prigovora.) PRIMJER: za stan od 20 m2 prosječna zaštićena najamnina iznosi 54 kn (7,20 €), za pet godina porasla bi na 378 kn (50,40 €), a tržišna je oko 1500 kn (200 €) Na 378 kn vlasnik plaća porez na dohodak od najma 37,80 kn, prosječnu pričuvu od 140 kn a od preostalih 200,20 kn mjesečno (26,60 €) vlasnik treba platiti porez na nekretnine i održavati stan. To je i dalje neodgovarajuća visina najamnine u smislu zakonskih financijskih tereta koji su nametnuti najmodavcima i nekoliko puta niža od tržišne ! USPOREDBA: U centru Zagreba mjesečna parkirna karta za parkirno mjesto na ulici (4 m2 asfalta) gradska tvrtka „Zagreb parking“ naplaćuje 750 kn .</p>	
<p>Vlasnici drugog reda PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 6. Budimo realni, nikom normalnom nije potrebno 5 godina da se privikne na činjenicu da najam ima svoju cijenu kao i sve ostalo. A i da je potrebno - već je prošlo dvostruko dulje! Naime, još 2006-te godine kad je objavljena pilot presuda Hutten-Czapska protiv Poljske znalo se da će se zaštićene najamnine u privatnim stanovima izjednačiti sa tržišnima. Čak je i najvećim optimistima među njima to postalo jasno onog dana kada je RH primljena u EU a ima tome već 5 godina. Prvi prijedlog za izmjenu zakona o najmu stanova objavljen je pred 2 godine , sada je objavljen ovaj drugi prijedlog a na snagu će stupiti tek za 6 mjeseci. Dakle, imali su vremena da se oporave od šoka i sa tim pomire. Ako zakonodavac kaže da zaštićenim najmoprimcima nije bilo dovoljno 10 godina da procesuiraju jednu informaciju to znači da ih smatra mentalno usporanima. U tom slučaju potrebno je osigurati im smještaj u odgovarajućoj ustanovi jer nisu sposobni da stanuju sami bez nadzora.</p>	<p>Primljeno na znanje Primljeno na znanje</p>
<p>Vlasnici drugog reda PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 6. u Sloveniji je sve riješeno Stambenim zakonom (NN RS 18/91-I) iz 1991. godine, kada je propisano da vlasnici privatnih stanova, u kojima stanuju stanari sa “stanarskim pravom”, imaju pravo na useljenje i slobodno raspolaganje stanom nakon isteka 1 GODINE od stupanja na snagu zakona. Odgovarajući zamjenski stan stanaru dužan je osigurati onaj koji je to pravo korištenja dodijelio (članak 155. istog zakona), dakle općina ili grad. Danas je na snazi novi Zakon, koji ne poznaje “zaštićenog” stanara, već je sve riješeno ugovorom o najmu kakav i naši vlasnici i vlasničke udruge zagovaraju – ugovor najmodavac & najmoprimac.</p>	<p>Primljeno na znanje Primljeno na znanje</p>
<p>Danijela Marić PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 6. HRVATSKI SAVEZ STANARA - GRAĐANA EU - ZAHTJEVA NOVU NACIONALIZACIJU!!!!!!!!!!!!</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet izmjena i dopuna zakona</p>
<p>Nina Berović PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O</p>	<p>Primljeno na znanje Primljeno na znanje</p>

<p>NAJMU STANOVA, Članak 6. Članak 6 (1) se mijenja i glasi (1) Zaštićena najamnina koju na dan stupanja na snagu ovoga Zakona plaća najmoprimac stana i osoba koja je stekla status zaštićenog podstanara prema propisima koji su važili do stupanja na snagu Zakona o najmu stanova (Narodne novine, br. 91/96) - u daljnjem tekstu: zaštićeni podstanar, za stan koji nije u vlasništvu jedinice lokalne samouprave, jedinice područne (regionalne) samouprave ili Republike Hrvatske, povećava od 01.01. 2017. na iznos sukladan visini najamnine određene Upravnim vijećem Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama. OBRAZLOŽENJE: predviđenom formulom postupnog povećanja najamnine dolazi se kroz petogodišnje razdoblje do povećanja od 6 puta u odnosu na trenutni zaštićeni najam, dok je trenutno tržišna cijena najma prosječno 10 puta veća u odnosu na zaštićenu najmninu. Ovakvim daljnjim ograničavanjem vlasnika da ostvare pravo na pravičnu naknadu zbog ograničenja prava posjeda i raspolaganja stanom od strane države ne ispunjava se zahtjev postavljen od strane ministara vijeća Europe definiran u obrazloženju presude Statileo protiv Hrvatske. Vlasnicima se daje mogućnost da opet tuže državu za naknadu štete za daljnje petogodišnje razdoblje. Istovremeno dok vlasnike prisiljava da stanove iznajmljuju po cijeni 2,5-3/kn po kvadratu, država svoje 'socijalne stanove' iz programa POS iznajmljuje za 20 kn po kvadratnom metru stambenog prostora.</p>	
<p>Dubravka Šklebar PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 6. Članak 6. (1)(2) Na ovaj način se privatnim vlasnicima širom otvaraju vrata da određuju lihvarske najamnine kao i svi ostali iznajmljivači stanova diljem HR. Zakonom treba ograničiti gornju najmninu da bi se to spriječilo, ako povećanje za 1,2 znači da je to svake godine 120% više (600% za 5 godina) od trenutne najamnine. Tim više što će i jedinice lokalne samouprave svim socijalnim slučajevima morati nadoknađivati neprihvatljivo velike iznose. Dodatno se omogućuje vlasnicima da će moći izbaciti iz stana umirovljenike čije mirovine ne mogu podnijeti tako visoke najamnine. Otvarit će se pandorina kutija i stvoriti novi socijalni slučajevi na teret JLS.</p>	<p>Primljeno na znanje Primljeno na znanje</p>
<p>Danijela Marić PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 6. nikada nikome ne dajte ugovor na neodređeno vrijeme bez obzira na visinu najamnine- to je kukavičje jaje ja osobno - NIKADA neka sud potpiše umjesto mene - ali ja neću! Ako date svoj potpis kao vlasnik stana - nikada više se ovo neće riješiti</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet izmjena i dopuna zakona</p>
<p>Danijela Marić PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 6. I DALJE SVOJIM NEREALNIM ZAHTJEVIMA SAMI SEBI RADITE ŠTETU - PA NEK VAM BUDE!</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet izmjena i dopuna zakona</p>
<p>Domagoj Barać PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 6. Potrebno je specificirati posljedicu ne plaćanja najamnine: npr. nakon dvije ne plaćene najamnine najmoprimac gubi status najmoprimalca. Oko ovoga je bilo dosta problema, jer su zaštićeni najmoprimalci kalkulirali sa ne plaćanjem: nisu plaćali najmninu mjesecima i kada ih je vlasnik htio utužiti ili ih je utužio, platili su iznos.</p>	<p>Primljeno na znanje Primljeno na znanje</p>
<p>Domagoj Barać</p>	<p>Primljeno na znanje</p>

<p>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 6.</p> <p>Članak 6 (1) (1) Zaštićena najamnina koju na dan stupanja na snagu ovoga Zakona plaća najmoprimac stana i osoba koja je stekla status zaštićenog podstanara prema propisima koji su važili do stupanja na snagu Zakona o najmu stanova (Narodne novine, br. 91/96) - u daljnjem tekstu: zaštićeni podstanar, za stan koji nije u vlasništvu jedinice lokalne samouprave, jedinice područne (regionalne) samouprave ili Republike Hrvatske, povećava se svake godine za 1,2 puta njezina početnog iznosa, počevši od 1. siječnja 2017. godine do 31. prosinca 2021. godine. se mijenja i glasi (1) Zaštićena najamnina koju na dan stupanja na snagu ovoga Zakona plaća najmoprimac stana i osoba koja je stekla status zaštićenog podstanara prema propisima koji su važili do stupanja na snagu Zakona o najmu stanova (Narodne novine, br. 91/96) - u daljnjem tekstu: zaštićeni podstanar, za stan koji nije u vlasništvu jedinice lokalne samouprave, jedinice područne (regionalne) samouprave ili Republike Hrvatske, povećava od 01.01. 2017. na iznos sukladan visini najamnine određene Upravnim vijećem Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama. Temeljem čega se došlo do 1,2 faktora? Ako je faktor 1,2 onda je U KONAČNICI (dakle, za 5 godina) cijena najma 16,2kn/m2 što je daleko ispod ikakve realne cijene, a kamoli "slobodno ugovorene" najmnine. Tko tu i što slobodno ugovara? Tako je i uz povećanje od 6 X (šest puta!) najamnina mizerna, tim više što je to iznos postignut TEK nakon 5 (pet!) godina! Smatram da bi referentna cijena/ciljana cijena stana trebala biti 23-25 kn/m2, upravo po onoj najnižoj po kojoj najmoprimci unajmljuju stanove POS-a.</p>	<p>Primljeno na znanje</p>
<p>Domagoj Barać PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 6.</p> <p>Nadopuna Zakona, dosadašnjeg propusta: nigdje u Zakonu ne stoji/nije regulirana učestalost posjeta vlasnika svojem stanu. Dapače, stanari su se toliko osilili da prijete vlasnicima, ne puštaju ih u njihove stanove i sl. pa su i na taj način mnoge zlouporabe dobivenih prava omogućene. Smatram da je pravo vlasnika minimalno jednom mjesečno da obiđe svoj stan zajedno sa još jednom osobom (eventualni svjedok), te se jedino tako može utvrditi način korištenja stana (obavlja li se obrt, da li je stan uopće korišten za stanovanje, tko sve stanuje u stanu). Postoji niz apsurdnih situacija koje se civilizirano društvo ("RH") i njegovi zakon ne predviđaju, no obzirom da je riječ o neciviliziranom zakonu (vlasništvo je jedno od tekovina civilizacije) koji se uređuje u "civiliziranoj" zemlji (apsurd do apsurda), potrebno ih je bez srama i taksativno navesti: Vlasnik stana ima pravo odabrati stanara, no ovim zakonom - nema. A kako onda stanar može koristiti tuđi stan kao utočište nelimitiranom broju kućnih ljubimaca (vlasnici se ne slažu s tim!), ili uzimati podstanare "koji im pomažu pa imaju pravo biti u stanu"? Potrebno je, dakle, regulirati zakonom frekventnost posjeta stana vlasnika, zabraniti boravak trećih osoba i kućnih ljubimaca. Nemam ništa protiv kućnih ljubimaca, baš kao ni svi ostali vlasnici koji diktiraju uvjete najma svojeg stana na tržištu. Kada već ovim neciviliziranim zakonom ne mogu odabrati najmoprimca, cijenu po kojoj ću iznajmljivati svoj stan, barem mogu predložiti i na taj način donekle utjecati na činjenicu da puno ljudi u stanu "koji pomažu stanaru" je ozbiljna povreda Zakona čija je posljedica prestanak odnosa vlasnik-"najmoprimac" i vodi se po hitnom postupku.</p>	<p>Primljeno na znanje Primljeno na znanje</p>
<p>Domagoj Barać PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O</p>	<p>Primljeno na znanje Primljeno na znanje</p>

<p>NAJMU STANOVA, Članak 6. Dubravka, što to znači "lihvarska najamnina"? Da li je to iznos koji plaćaju vlasnici okupiranih stanova da žive u tuđem stanu dok je njihov okupiran zakonom ove "civilizirane države"? I to drugim vlasnicima koje nije dotakao zaštićeni najmoprimac? Slobodna najamnina je takva kakva je i nitko ne bi trebao prisiljavati stanara da je plaća. Neka traži "manje lihvarsku najamninu" ako mu se ne sviđa najamnina koju vlasnik traži. Ovim terminom ste sve rekli. Dajte naučite SVI već jednom zakonitosti slobodnog tržišta. Kao da svi živite u socijalizmu i to selektivno, samo kad je vaše pitanje stanovanja u TUĐIM stanovima dotaknuto.</p>	
<p>Milan Vatavuk PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 6. Članak 6. (1) Zaštićena najamnina koju na dan stupanja na snagu ovoga Zakona plaća najmoprimac stana i osoba koja je stekla status zaštićenog podstanara prema propisima koji su važili do stupanja na snagu Zakona o najmu stanova (Narodne novine, br. 91/96) - u daljnjem tekstu: zaštićeni najmoprimac, za stan koji nije u vlasništvu jedinice lokalne samouprave, jedinice područne (regionalne) samouprave ili Republike Hrvatske, se ukida od 1. siječnja 2017. godine, a zaštićeni najmoprimac zaključuje s vlasnikom stana ugovor o najmu na godinu dana sa slobodno ugovorenom najamninom. (2) Naknada koju na dan stupanja na snagu ovoga Zakona plaća osoba kojoj je danom stupanja na snagu Zakona o najmu stanova (Narodne novine, br. 91/96) prestalo stanarsko pravo i osoba kojoj je prestao status zaštićenog podstanara, na stanu koji nije u vlasništvu jedinice lokalne samouprave, jedinice područne (regionalne) samouprave ili Republike Hrvatske, a koja do dana stupanja na snagu ovoga Zakona nije sklopila ugovor o najmu stana na temelju Zakona o najmu stanova i nije do tog dana zatražila od suda donošenje presude koja će zamijeniti taj ugovor - u daljnjem tekstu: predmnijevani najmoprimac, počevši od 1. siječnja 2017. godine dužan je vlasniku plaćati slobodno ugovorenu najamninu temeljem izračuna vlasnika do 1. siječnja 2018. kada stan predaje vlasniku oslobođen od stvari i osoba. Također ova osoba i nadalje plaća utvrđenu komunalnu naknadu. (3) Najamninu iz stavka 1. ovoga članka najmoprimac i zaštićeni podstanar dužni su plaćati bez izmjene ugovora, a na temelju izračuna najmodavaca. (4) Naknadu iz stavka 2. ovoga članka predmnijevani najmoprimac dužan je plaćati na temelju izračuna vlasnika stana. (5) Izračun najmodavca iz stavka 3. ovoga članka i izračun vlasnika stana iz stavka 4. ovoga članka su ovršne isprave.</p>	<p>Primljeno na znanje Primljeno na znanje</p>
<p>Domagoj Barać PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 6. HRVATSKI SAVEZ STANARA - GRAĐANA EU - ZAGREB Iza ovog Saveza kriju se kočnice rješenja zaštićeni najmoprimac-vlasnik, jer zahtjevi ovog Saveza nisu nimalo socijalnog karaktera, nego tržišnog. Kolovođe su se ogriježile o ZONS, manevriraju između Zakona i Ustava, a cilj je "ugrabiti" atraktivnu nekretninu i to je sve. Jedino se ne može prigovoriti gorespomenutim kolovođama da nemaju nos za atraktivne nekretnine/ukusa: Masarykova, Mesnička, Dugi dol (sve u Zagrebu), Splitu centar... Sve vezano uz centar. Stanovanje, radno mjesto... Tako su i otkupi nekretnina, imanja više nekretnina, prebacivanje nekretnina na djecu, više stanarskih prava, "naslijeđena prava" i ostali nonsensi krivo tumačeni, a sve u svrhu kapitalizacije tuđeg vlasništva. U potpunosti je izvjesno da ovaj Savez ne predstavlja volju zaštićenih</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet izmjena i dopuna zakona</p>

<p>najmoprimaca, jer se traži nemoguće, neljudski, nelogično, i pravno neizvedivo pa je i za zaključiti da iza njega stoje isključivo osobni ciljevi. Pogledajte i sami: https://www.youtube.com/watch?v=Fj9TLX_iYdl a naročito ovo http://www.index.hr/vijesti/clanak/druga-strana-delozacije-s-bolesnom-djecom-zivimo-u-supi-ako-imate-imalo-srca-vratite-nam-nas-stan/774685.aspx</p>	
<p>Domagoj Barać PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 7. HRVATSKI SAVEZ STANARA - GRAĐANA EU - ZAGREB Iza ovog Saveza kriju se kočnice rješenja zaštićeni najmoprimac-vlasnik, jer zahtjevi ovog Saveza nisu nimalo socijalnog karaktera, nego tržišnog. Kolovođe su se ogriježile o ZONS, manevriraju između Zakona i Ustava, a cilj je "ugrabiti" atraktivnu nekretninu i to je sve. Jedino se ne može prigovoriti gorespomenutim kolovođama da nemaju nos za atraktivne nekretnine/ukusa: Masarykova, Mesnička, Dugi dol (sve u Zagrebu), Splitu centar... Sve vezano uz centar. Stanovanje, radno mjesto... Tako su i otkupi nekretnina, imanja više nekretnina, prebacivanje nekretnina na djecu, više stanarskih prava, "naslijeđena prava" i ostali nonsensi krivo tumačeni, a sve u svrhu kapitalizacije tuđeg vlasništva. U potpunosti je izvjesno da ovaj Savez ne predstavlja volju zaštićenih najmoprimaca, jer se traži nemoguće, neljudski, nelogično, i pravno neizvedivo pa je i za zaključiti da iza njega stoje isključivo osobni ciljevi. Pogledajte i sami: https://www.youtube.com/watch?v=Fj9TLX_iYdl a naročito ovo http://www.index.hr/vijesti/clanak/druga-strana-delozacije-s-bolesnom-djecom-zivimo-u-supi-ako-imate-imalo-srca-vratite-nam-nas-stan/774685.aspx</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet izmjena i dopuna zakona</p>
<p>LJEČILIŠTE VELI LOŠINJ PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 7. Smatram da bi se u stavku (2) ovog članka trebalo donekle izjednačiti status najmodavca starijeg od 65 godina koji odmah može tražiti raskid ugovora sa zaštićenim najmoprimcem zahvaljujući samo doživljenim godinama i status zaštićenog najmoprimca starijeg od 65 godina kojem bi jedinica lokalne samouprave odnosno Grad Zagreb trebale plaćati razliku zaštićene najamnine. Radi se o starim osobama, većinom sa malim mirovinama koje će, ako nisu već sada, postati socijalnim slučajevima.</p>	<p>Primljeno na znanje Primljeno na znanje</p>
<p>Domagoj Barać PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 7. Potrebno je dopuniti zakon članom: Zaštićeni najmoprimac plaća zaštićenu najamninu za površinu stana od 35m², a svaka druga osoba navedena u Ugovoru za još 10m². Razlika površine koju koriste zaštićeni stanari i stvarne površine predmetnog stana obračunava se po slobodno ugovorenoj najamnini od 01.01.2017. i to se specificira Ugovorom. Nepridržavanje ugovora povlači za sobom konsekvencu - gubljenje statusa zaštićenog najmoprimca i vlasnik ima pravo zahtijevati raskid Ugovora/poništenje sudske odluke temeljem koje je u stanu zaštićeni najmoprimca te zahtijevati ovršno puštanje u posjed. Ovaj postupak je HITAN.</p>	<p>Primljeno na znanje Primljeno na znanje</p>
<p>Danijela Marić PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 7. HRVATSKI SAVEZ STANARA ZAHTJEVA NOVU NACIONALIZACIJU !!!</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet izmjena i dopuna zakona</p>

<p>Martina Caratan PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 7. • U čl. 7. stavak 2 određeno je da razliku povećane zaštićene najamnine za osobe koje primaju socijalnu pomoć , na njegov pisani zahtjev, plaća jedinica lokalne samouprave. Pravo na podnošenje ovog zahtjeva treba svakako dati i najmodavcu jer on ima za to pravni interes, u protivnom je nemarom najmoprimca doveden u situaciju u kojoj se mora upuštati u sudski postupak za što možda nema financijska sredstva.</p>	<p>Primljeno na znanje Primljeno na znanje</p>
<p>HRVATSKI SAVEZ STANARA - GRAĐANA EU - ZAGREB PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 7. Poništavamo ovaj članak predloženog akona o izmjenama i dopunama Zakona o najmu stanova zbog ne postojanja pravne osnove te na dalje dajemo pravno objašnjenje za poništenje za poništenje ovoga članka zakona: Naime, obzirom da je u postupku donošenja izmjena i dopuna Zakona o najmu stanova već proveden postupak od strane Naslova podnositelj se svojim podnescima od dana 28.07.2015. godine i 15.10.2015. godine argumentirano i sveobuhvatno očitovao na predmetnu problematiku te ukazao Naslovu na mjere koje se imaju hitno poduzeti kako bi se nakon 20 godina riješilo protuustavno i protukonvencijsko djelovanje hrvatske države prema nositeljima stanarskog prava donošenjem neadekvatnog zakonodavstva. Obzirom da iz predloženih izmjena i dopuna Zakona o najmu stanova proizlazi da Naslov nije usvojio niti suštinski obrazložio odnosno očitovao se na bilo koji od argumenata koji je podnositelj isticao u svojim ranijim prigovorima/očitovanjima, podnositelj ovime isto ponavlja te predlaže Naslovu još jednom razmotriti iste prije donošenja daljnjih odluka. Iz ocjene stanja i osnovnih pitanja koja se trebaju urediti zakonom bi proizlazilo da je srž problema isključivo u ne postojanju normativnog okvira koji je stavljen van snage spomenutom odlukom Ustavnog suda Republike Hrvatske te da je samo u tom dijelu društveni atom ostao nerješeno i propisima nereguliran. Kao što je vidljivo iz ustavne tužbe odnosno prijedloga za ocjenu ustavnosti Zakona o najmu stanova koju je podnositelj već ranije dostavio Naslovu, a povodom koje se vode postupci pred Ustavnim sudom RH, već i postojeće i zadržano normativno rješenje, a nevezano za ukinute odredbe, nije dalo dovoljno osiguranje poštivanja temeljnih ljudskih prava zajamčenih kako Ustavom Republike Hrvatske tako i međunarodnim ugovorima koji će biti naznačeni u daljnjem tekstu ovog prigovora. U tom smislu je stipulirano i obrazloženje spominjane presude Europskog suda za ljudska prava, a ne kako problem pogrešno detektira stručni nositelj navodeći da bi Europski sud za ljudska prava definirao četiri glavna problema koji se trebaju na učinkovit način ispraviti u postupku izvršenja i to trajanje ugovora o najmu, restriktivno postavljene mogućnosti za raskid ugovora, nepostojanje odgovarajućih procesnih jamstava, neprimjereno niska najamnina. Naime, u presudi Statileo protiv RH navodi se da: «...2. Ocjena Suda (a) Je li došlo do miješanja u pravo podnositelja na mirno uživanje njegova „vlasništva”128. Kao posljedica toga, sustav zaštićenog najma nema odgovarajuća procesna jamstva u cilju postizanja ravnoteže između interesa zaštićenih najmoprimaca i onih najmodavaca (vidi, mutatis mutandis, Amato Gauci, loc. cit.)... 142. Neovisno o tome, ova sloboda procjene, bez obzira kako značajna bila, nije neograničena i njezina provedba, čak i u kontekstu najsloženije reforme države, ne može dovesti do posljedica koje su protivne standardima Konvencije (vidi ranije citirani predmet Hutten- Czapska, § 223.). Opći interes zajednice u</p>	<p>Primljeno na znanje Primljeno na znanje</p>

takvim situacijama traži pravednu raspodjelu socijalnog i financijskog tereta, kojim se ne može opteretiti samo jedna određena društvena grupa, neovisno o tome koliko su važni interesi druge grupe ili zajednice u cjelini (vidi ranije citirani predmet Hutten-Czapska, § 225., i predmet Radovici i Stănescu, loc. cit.). Posebice, ostvarenje slobode procjene države u takvim situacijama ne smije dovesti do rezultata koji su očigledno neopravdani, poput iznosa najamnine koji omogućuju tek minimalnu dobit (vidi ranije citirani predmet Amato Gauci, § 62.).Sud ne pronalazi zahtjeve općeg interesa (vidi stavak 122. ove presude)...i nalazi da u konkretnom predmetu nije postojala pravedna raspodjela socijalnog i financijskog tereta koji je nastao kao posljedica reforme u stambenom sektoru... Slijedi da hrvatske vlasti, bez obzira na široku slobodu procjene (vidi stavke 141.-142. ove presude), u ovom predmetu nisu postigle potrebnu ravnotežu između općih interesa zajednice i zaštite vlasničkih prava podnositelja (vidi, mutatis mutandis, predmet Edwards, loc. cit.; predmet Amato Gauci, loc. cit.; i ranije citirani predmet Lindheim, § 134.). 144. Ovaj zaključak nije doveden u pitanje tvrdnjom Vlade da je sustav zaštićenog 3 najma, uveden prijelaznim odredbama Zakona o najmu stanova, ograničio podnositeljeva vlasnička prava u mjeri manjoj nego što je to činio raniji sustav stanarskog prava (vidi stavak 107. ove presude), jer od datuma ratifikacije nadalje sve radnje i propusti države moraju biti u skladu s Konvencijom (vidi predmet Blečić protiv Hrvatske [VV], br. 59532/00, § 81, ESLJP 2006-III). 145. Stoga je došlo do povrede članka 1. Protokola br. 1 uz Konvenciju...» Dakle, i sam Europski sud za ljudska prava je generalno osporio pravičnost zakonodavnog rješenja uređivanjem instituta stanarskog prava kroz najam te je domašaj prijedloga stručnog nositelja u iskazu ograničen i neprimjeren te bi opetovano mogao dovesti do neuravnotežene pretvorbe ranijeg instituta stanarskog prava u klasičnopravni institut stoga se ovime unaprijed upozorava na isto. Nadalje, stručni nositelj selektivno iznosi sudsku praksu Europskog suda za ljudska prava te će se daljnjim tekstom ovog prigovora stručnom nositelju ukazati i na druge poredbeno primjenjive odluke koje se imaju uzeti u obzir kod izrade normativnog rješenja. Tako, u točki 4. predmetnoga Iskaza, pod nazivom „Usporedba opcija“, u rubrici 4. s naslovom „Opcija 4 (normativno rješenje)“, predlaže se brisati sadržaj: „Ne razmatra se jer drugo normativno rješenje nije moguće“, te predlaže u navedenu rubriku staviti sljedeću opciju: „Drugo normativno rješenje predstavlja otkup stanova od strane zaštićenih najmoprimaca uz naknadu tržišne cijene vlasnicima stanova na kojima je postojalo stanarsko pravo, sukladno ECHR Presudi Broj: 8793/79 u predmetu James i ostali protiv Ujedinjenoga Kraljevstva od 21. 02. 1986. godine, a u slučaju da zaštićeni najmoprimac iz bilo kojega razloga ne realizira svoje pravo na kupoprodaju stana, primjenjuju se odredbe Zakona o najmu stanova usklađene s ECHR Presudom Statileo protiv Hrvatske po Zahtjevu broj: 12027/10 od 10. 07. 2014. godine“. Predloženo zakonodavno rješenje usklađeno je s praksom Europskoga suda za ljudska prava, prema Presudi Broj: 8793/79 u predmetu James i ostali protiv Ujedinjenoga Kraljevstva od 21. 02. 1986. godine, budući da su se podnositelji zahtjeva bezuspješno žalili Europskomu sudu za ljudska prava, da je njihovo imanje izgubilo veliki iznos novca kao posljedicu primjene Zakona o reformi zakupa iz 1967. godine, kojim je dugogodišnjim zakupnicima (stanarima), omogućeno pravo stjecanja vlasništva po cijeni manjoj od tržišne. Spomenuti zakon iz 1967. godine, primjenjivao se samo na dugogodišnje zakupe, koji su također morali uključivati nisku zakupninu. Imanje Vojvode od Westminstera izgubilo je preko dva

milijuna funti, kao posljedicu prodaje po navedenom zakonu iz 1967. godine, kada je osamdesetak zakupnika u Londonu iskoristilo svoje pravo kupnje ili povlastice. Navedeno zakonodavno rješenje sukladno je članku 14. Europske konvencije za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda, u svezi s člankom 8. Konvencije, te člankom 1. Protokola br. 1. uz Konvenciju, a osobito glede članka 1. stavka 1. Protokola br. 12. uz Konvenciju. Presuda u predmetu Larkos protiv Cipra po Zahtjevu br. 29515/95, dokazuje da ne smije postojati diskriminacija najmoprimaca, bez obzira da li je najmodavac država ili privatna osoba. Presuda u predmetu Savez crkava „Riječ života“ i ostali protiv Hrvatske po Zahtjevu br. 7798/08, ukazuje da temeljem Protokola br. 12. uz Konvenciju država bez diskriminacije mora primjenjivati i konvencijsko i nacionalno pravo: "i. u uživanju nekog prava konkretno danog nekom pojedincu na temelju nacionalnog prava; ii. u uživanju nekog prava koje može biti izvedeno iz jasne obveze javne vlasti na temelju nacionalnog prava, to jest, kad javna vlast ima obvezu na temelju nacionalnog prava ponašati se na neki određeni način; iii. od strane javne vlasti u vršenju diskrecione ovlasti (na primjer, davanje određenih potpora); iv. bilo kojom drugom radnjom ili propustom od strane javne vlasti (na primjer, ponašanjem policijskih službenika kad kontroliraju pobunu)". Na naprijed opisani način postupilo bi se prema odredbama Rezolucija br. 1096 i br. 1708 Parlamentarne skupštine Vijeća Europe, iz kojih proizlazi da je stanarsko pravo izjednačeno s pravom na dom i s pravom na imovinu, koja stečena prava valja štiti. Također, navedeno zakonodavno rješenje je u skladu s člankom 16. Europske socijalne povelje u svezi s odredbom o nediskriminaciji iz Preambule Povelje (Odluka o osnovanosti Europskoga odbora za socijalna prava u pravnoj stvari Centra za stanarska prava i iseljenja /COHRE/ protiv Hrvatske po Pritužbi br. 52/2008 od 22. 06. 2010. i Odluka o osnovanosti Europskoga odbora za socijalna prava u pravnoj stvari Europske federacije nacionalnih organizacija za beskućnike /FEANTSA/ protiv Slovenije po Pritužbi br. 53/2008 od 08. 09. 2009.). Dapače, Europski sud za ljudska prava se na predmetno pitanje poredbeno osvrnuo i odlukom od 30.06.2005. godine, u slučaju Teteriny protiv Rusije te je zauzeo stav i to da je zakonski stečeno stanarsko pravo "imovina" u smislu članka 1. Protokola 1. uz Europsku konvenciju o ljudskim pravima i temeljnim slobodama. Sud obrazlaže da bi stjecanjem prava na stanarsko pravo porodica Teteriny ostvarila pravo da posjeduje i koristi stan te da ga, pod određenim uslovima, privatizira u skladu s nacionalnim zakonodavstvom. U skladu s time, u trenutku kad je zakonskim aktom stečeno stanarsko pravo, tužitelj je zasnovao "legitimno očekivanje" da će steći određeni ekonomski interes tj. pravo. Pravni temelji za stjecanje stanarskog prava bili su odluke davatelja stanova o dodjeli stanova i ugovori o korištenju stanova sklapani između nositelja stanarskog prava (stanoprimca) i relevantnog javnog fonda (stanodavca). Tako bi došle do primjene odredbe članka 7. u svezi s člankom 12. Opće deklaracije o ljudskim pravima, te članka 11. u svezi s člankom 2. stavkom 2. Međunarodnoga pakta o ekonomskim, socijalnim i kulturnim pravima, kao i članka 26. u svezi s člankom 17. Međunarodnoga pakta o građanskim i političkim pravima uz dva fakultativna Protokola (Priopćenje Odbora za ljudska prava Ujedinjenih naroda broj 1510/2006 u predmetu Vojnović protiv Hrvatske). Posebno se skreće pozornost na činjenicu da bi predloženo zakonodavno rješenje omogućilo realizaciju sljedećih principa: a) Principa Ujedinjenih naroda o stambenom zbrinjavanju i povratu imovine raseljenim i izbjeglikim osobama, tzv. „PINHEIRO PRINCIPA“, koje je

usvojio Pododbor Ujedinjenih naroda za promoviranje i zaštitu ljudskih prava (E/CN.4/Sub.2/2005/17). Za ovaj predmet najrelevantniji je 16. Princip (Prava zakupnika i drugih nevlasnika) koji glasi: "16.1 Države trebaju osigurati da prava zakupnika, nositelja stanarskog prava i drugih legitimnih stanara ili korisnika stambenog prostora, zemlje i imovine budu priznata unutar programa povrata. U najvećoj mogućoj mjeri države trebaju osigurati da se ovim osobama omogući povratak, ponovno raspolaganje i korištenje njihovoga stambenog prostora, zemlje i imovine na sličan način kao i kod onih koji imaju formalna prava vlasništva." Iz citiranoga Principa proizlazi da se faktično izjednačava stanarsko pravo sa formalnim vlasništvom. b) Smjernica iz Maastrichta o „LIMBURG PRINCIPIMA“, glede Međunarodnoga pakta o gospodarskim socijalnim i kulturnim pravima, čiji članak 11. štiti pravo na odgovarajuće stanovanje, a koje principe su države dužne poštivati, štiti, te ispunjavati. c) Točke 10.4. Rezolucije 1708 (2010) Parlamentarne skupštine Vijeća Europe, tzv. „POULSEN PRINCIPA“, koja Rezolucija obvezuje članice da prava unajmljivanja i zauzeća javnih, društvenih stanova ili onih koji proizlaze iz oblika vlasništva svojstvenih bivšem komunističkom režimu budu priznata i zaštićena kao domovi u smislu članka 8. Europske konvencije o ljudskim pravima i kao imovina odnosno vlasništvo u smislu članka 1. Protokola br. 1. te Konvencije. Valja naglasiti da se na citiranu Rezoluciju kao na relevantan međunarodni dokument poziva Europski sud za ljudska prava u Presudi od 27. 05. 2010. po Zahtjevu Br. 6518/04 u predmetu Đokić protiv Bosne i Hercegovine. Podnositelj se naročito poziva na članke 1., 2. i 6. Aneksa G Ugovora o pitanjima sukcesije, koji stanarska prava kvalificira kao privatnu imovinu i stečena prava građana. Budući da je Zakonom o najmu stanova ukinuto stanarsko pravo, potrebno je respektirati prava proklamirana Aneksom G, jer isti propisuje da će se domaće zakonodavstvo svake države sljednice glede stanarskoga prava, primjenjivati podjednako na osobe koje su imale to pravo bez diskriminacije po bilo kojoj osnovi. Odredbe ovoga Aneksa ne dovode u pitanje bilo koja jamstva nediskriminacije povezana s privatnom imovinom i stečenim pravima koja postoje u domaćem zakonodavstvu država sljednica, a spomenuta jamstva regulirana su člankom 8. točkom 6. Zakona o suzbijanju diskriminacije. Osobito se upire na Direktivu Vijeća 2000/43/EZ od 29. lipnja 2000. o primjeni načela ravnopravnosti osoba bez obzira na njihovo rasno ili etničko podrijetlo, sukladno člancima 20. i 21. Povelje o temeljnim pravima Europske unije, u svezi s Deklaracijom 17. kao sastavnoga dijela Lisabonskoga ugovora, koja propisuje da se nacionalni pravni akt suprotan pravu Europske unije ne smije primjenjivati, jer su Ugovori i pravo koje Unija prihvaća na temelju Ugovora, nadređeni pravu država članica pod uvjetima određenima dobro utvrđenom praksom Europskoga suda pravde. Direktiva Vijeća 2000/43/EZ od 29. lipnja 2000. o primjeni načela ravnopravnosti osoba bez obzira na njihovo rasno ili etničko podrijetlo, člankom 2. točkama 1. i 2. određuje za potrebe ove Direktive, značenje načela jednakoga postupanja na način, da ne smije biti izravne ili neizravne diskriminacije na temelju rasnoga ili etničkoga podrijetla. Direktiva će se primjenjivati na sve osobe u javnomu i privatnomu sektoru, te državna tijela, u odnosu na pristup i opskrbu dobrima i uslugama koje su dostupne javnosti, uključujući i stanovanje, prema članku 3. stavku 1. točki (h) Direktive. Direktiva je sukladna pravnim izvorima supranacionalnoga i internacionalnoga prava, jer točka 3. Preambule Direktive navodi da pravo na jednakost pred zakonom i zaštita protiv diskriminacije za sve osobe, predstavlja univerzalno

pravo priznato Općom deklaracijom o ljudskim pravima, Međunarodnim paktom o ekonomskim, socijalnim i kulturnim pravima, Međunarodnim paktom o građanskim i političkim pravima, te Europskom konvencijom za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda, čiji potpisnici su sve države članice Europske unije. Direktiva je u nacionalno pravo implementirana putem Zakona o suzbijanju diskriminacije, koji člankom 9. stavkom 1. propisuje da je diskriminacija u svim pojavnim oblicima zabranjena, a da se iznimno ne smatra diskriminacijom stavljanje u nepovoljniji položaj kada je takvo postupanje određeno zakonom radi očuvanja zdravlja, javne sigurnosti, održavanja javnog reda i mira, prevencije kaznenih djela i zaštite prava i sloboda drugih ljudi, te ako su upotrijebljena sredstva u demokratskom društvu primjerena i nužna za postizanje željenog cilja, pod uvjetom da takvo postupanje ne dovodi do izravne ili neizravne diskriminacije na osnovi rase ili etničke pripadnosti, boje kože, vjere, spola, nacionalnog i socijalnog podrijetla, spolne orijentacije i invaliditeta. U smislu članka 1. stavka 2. Zakona o suzbijanju diskriminacije, Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja stavlja zaštićene najmoprimce u nepovoljniji položaj od ostalih nositelja stanarskoga prava, kao mjerodavnim usporednikom, pa time vrši diskriminaciju, iako Ustav RH u članku 14. stavku 2. određuje, da su svi pred zakonom jednaki, glede članka 34. i članka 35. radi ustavne zaštite prava na dom, te osobnoga i obiteljskoga života. U članku 141.c Ustav RH određuje da hrvatski sudovi štite subjektivna prava utemeljena na pravnoj stečevini Europske unije, te da državna tijela, jedinice lokalne i regionalne samouprave, kao i pravne osobe s javnim ovlastima, izravno primjenjuju pravo Europske unije. Članak 141.d Ustava RH propisuje da su državljani Republike Hrvatske građani Europske unije i da uživaju prava koja njima jamči pravna stečevina Europske unije u skladu s uvjetima i ograničenjima propisanim ugovorima na kojima se temelji Europska unija, te mjerama prihvaćenima na temelju tih ugovora. Na opisan način, Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja, propustilo je primijeniti tzv. aristotelovsko načelo, da „sa sličnima treba postupati slično, a sa različitim različito“. Po osnovi općih načela prava Europske unije, uz Direktivu Vijeća 2000/43/EZ od 29. lipnja 2000. o primjeni načela ravnopravnosti osoba bez obzira na njihovo rasno ili etničko podrijetlo, sukladno člancima 20. i 21. Povelje o temeljnim pravima Europske unije, glede Deklaracije 17. kao sastavnoga dijela Ugovora iz Lisabona, proizlazi sljedeće: „Konferencija podsjeća da u skladu s ustaljenom sudskom praksom Suda pravde Europske unije, ugovori i pravo koje je usvojila Unija na temelju Ugovora imaju prednost pred pravom država članica, pod uvjetima propisanim navedenom sudskom praksom. Konferencija je odlučila da kao prilog Završnomu aktu priloži mišljenje pravne službe Vijeća o prednosti prava EZ-a kako se navodi u 11197/07 (JUR 260): „Mišljenje pravne službe Vijeća od 22. lipnja 2007. Iz sudske prakse Suda pravde Europske unije proizlazi da je prednost prava EZ-a temeljno načelo prava Zajednice. Sukladno Sudu to je načelo tijesno povezano sa specifičnom prirodom Europske zajednice. U vrijeme donošenja prve presude te uspostavljene sudske prakse (Costa/ENEL, 15. srpnja 1964., predmet 6/641 (1) ne spominje se prednost u ugovoru. Situacija je ista i danas. Činjenica da načelo prednosti neće biti uključeno u budući ugovor ni na koji način ne mijenja postojanje načela i postojeće sudske prakse Suda pravde.“ Pozivamo Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja na eksplicitnu primjenu općih načela prava Europske unije pri izradi Nacrta prijedloga Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o najmu stanova, iz razloga koji proizlaze iz primarnih i sekundarnih izvora

prava Europske unije, koji slijede nastavno: Članak 6. stavak 1. (bivši članak 6. UEU-a) Ugovora o Europskoj uniji, proklamira da Unija priznaje prava, slobode i načela određena Poveljom Europske unije o temeljnim pravima, koja Povelja ima istu pravnu snagu kao Ugovori. Članak 6. stavak 2. Ugovora o Europskoj uniji, određuje da Unija pristupa Europskoj konvenciji za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda. Članak 6. stavak 3. Ugovora o Europskoj uniji, definira opća načela prava Europske unije kao temeljna prava kako su zajamčena Europskom konvencijom za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda i kako proizlazi iz ustavnih tradicija zajedničkih državama članicama. Članak 10. Ugovora o funkcioniranju Europske unije, propisuje da je Unija pri utvrđivanju i provedbi svojih politika i aktivnosti, usmjerena borbi protiv diskriminacije na temelju spola, rase, etničkoga podrijetla itd. Članak 12. (bivši članak 153. stavak 2. UEZ-a) i članak 19. (bivši članak 13. UEZa) Ugovora o funkcioniranju Europske unije, reguliraju ovlasti Europskoga parlamenta i Vijeća u donošenju pravila za zabranu diskriminacije. Člankom 20. (bivšim člankom 17. UEZ-a) Ugovora o funkcioniranju Europske unije, ustanovljuje se građanstvo Unije. Povelja Europske unije o temeljnim pravima u Preambuli, alinejom 3. potvrđuje prava koja proistječu iz ustavnih tradicija i međunarodnih obveza zajedničkih državama članicama, iz Europske konvencije za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda, iz Socijalne povelje koju su usvojile Europska unija i Vijeće Europe, te iz prakse Suda Europske unije i Europskoga suda za ljudska prava. Članak II.-67. Povelje Unije o temeljnim pravima, navodi da svatko ima pravo na poštovanje svojega privatnoga i obiteljskoga života, doma i komuniciranja. Članak II.-81. Povelje Unije o temeljnim pravima, zabranjuje bilo kakvu diskriminaciju na temelju spola, rase, boje kože, etničkoga ili socijalnoga podrijetla itd. u svezi s člankom II.-80. citirane Povelje, iz kojega proizlazi da su svi pred zakonom jednaki. Članak II.-111. Povelje Unije o temeljnim pravima, propisuje da se njezine odredbe odnose na države članice kada primjenjuju pravo Unije, u svezi s člankom II.-112. stavkom 3. iste Povelje, jer određuje da u onoj mjeri u kojoj ova Povelja sadrži prava koja odgovaraju pravima zajamčenima Konvencijom za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda, značenje i opseg primjene tih prava jednaki su onima iz spomenute Konvencije. Europski sud pravde je presudom Walrave i Koch (C-36/74), a kasnije i Defrenne (C- 43/75), utvrdio kako Osnivački ugovori imaju izravan učinak između subjekata privatnoga prava u horizontalnom odnosu, ukoliko se radi o odredbama koje predstavljaju opća načela prava. Europski sud pravde utvrdio je veći broj općih načela prava, kao sastavnoga dijela europskoga pravnoga poretka, među kojima se izdvaja i zabrana diskriminacije (C- 184/99 Grzelczyk). Podnositelj naglašava da Ustav Republike Hrvatske u članku 145. propisuje da hrvatski sudovi štite subjektivna prava utemeljena na pravnoj stečevini EU. Članak 118. Ustava određuje da sudovi sude na temelju Ustava, zakona, međunarodnih ugovora i drugih važećih izvora prava. Ustav člankom 141. utvrđuje da međunarodni ugovori čine dio unutarnjega pravnoga poretka Republike Hrvatske i da su po pravnoj snazi iznad zakona. Od dana pristupanja Republike Hrvatske Europskoj uniji, europski institut odgovornosti države za štetu postaje dio hrvatskoga pravnoga poretka, te svaki njezin građanin može pred domaćim sudovima tražiti da mu država naknadi štetu zbog toga što tijela s javnim ovlastima, nisu izvršila neku obvezu utemeljenu na pravu Europske unije i time onemogućila uživanje subjektivnoga prava utemeljenoga na normi prava Europske unije. Pretpostavke primjene europskoga instituta odgovornosti države za štetu postoje ako je prekršena norma prava

Europske unije, koja je povreda dovoljno ozbiljna, te da postoji izravna uzročna veza između povrede norme i štete nastale pojedincu. Valja naglasiti da odgovornost države za štetu u konkretnom slučaju, nastaje u skladu s uvjetima postavljenim na europskoj razini, te stoga uvjeti za nastanak odgovornosti koji postoje u domaćemu pravu neće biti primjenjivi prilikom primjene ovog instituta. Ukazuje se također na pravo svakoga građanina Europske unije, da podnese Europskoj komisiji prema uobičajenoj proceduri i na ustaljenom obrascu pritužbu protiv države članice u odnosu na mjeru ili praksu koja je nespojiva s odredbom ili načelom prava Europske unije. Prvi stadij u tzv. povredbenomu postupku (engl. infringement procedure), kojega Europska komisija može pokrenuti protiv države članice za koju smatra da je povrijedila pravo Europske unije, jest administrativni postupak. Tijekom administrativnog dijela postupka Europska komisija upućuje državi članici za koju smatra da je povrijedila pravo Europske unije najprije tzv. formalnu notu, a nakon toga i tzv. obrazloženo mišljenje. Europska komisija može nakon administrativnog dijela postupka, pokrenuti sudski postupak zbog povrede prava Europske unije pred Europskim sudom, a konačna posljedica postupka pred Europskim sudom može biti obaveza plaćanja novčane kazne. S obzirom na ovo opširno obrazloženje, koje je utemeljeno na međunarodnim ugovorima obvezujućima za Republiku Hrvatsku, nedvojbeno proizlazi da je konstatacija Ministarstva graditeljstva i prostornoga uređenja, kako alternativno zakonodavno rješenje ne postoji, posve proizvoljna i neutemeljena na hijerarhiji citiranih izvora prava za predmetnu problematiku. Nadalje, a pored gore predloženog alternativnog normativnog rješenja predlaže se i moguće je te pravično i prihvatljivo alternativno normativno rješenje izmjene Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo ili donošenja novog zakona kojim će Republika Hrvatska zakonskom odredbom utvrditi izvlaštenje (kao što je to primjerice izvršeno sa nerazvrstanim cestama u prijelaznim i završnim odredbama Zakona o cestama) stanova svim vlasnicima (ili svim onima koji imaju rješeno stambeno pitanje) u korist Republike Hrvatske ili jedinice lokalne samouprave uz isplatu odgovarajuće naknade bilo u novcu bilo u obveznicama bilo davanjem u zamjenu druge odgovarajuće nekretnine (npr. POS stanova). U toj situaciji bi bila zaštićena prava vlasnika sukladno Ustavu RH (mogućnost izvlaštenja uz isplatu naknade), rješilo bi se socijalno pitanje, najmoprimci bi imali uvjetno "ugodnijeg" gospodara, a svejedno bi zadržali pravo na otkup. Dakle, nacrt prijedloga Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o najmu stanova (u nastavku: Nacrt) odnosno Iskaz, vrijeđa pravo na dom "najmoprimaca" STANARA 9 SA STANARSKIM PRAVOM, te pravo na imovinu nositelja stanarskoga prava, kao i pravo da ne budu diskriminirani, a kako proizlazi iz sljedećih, gore navedenih, pravnih izvora internacionalnoga, supranacionalnoga i nacionalnoga prava, čije odredbe predmetni Nacrt odnosno Iskaz zanemaruje: -članak 7. u svezi članka 12. Opće deklaracije o ljudskim pravima; -članak 11. u svezi članka 2. stavka 2. Međunarodnoga pakta o ekonomskim, socijalnim i kulturnim pravima; -članak 26. u svezi članka 17. Međunarodnoga pakta o građanskim i političkim pravima uz dva fakultativna Protokola (Priopćenje Odbora za ljudska prava Ujedinjenih naroda broj 1510/2006 u predmetu Vojnović protiv Hrvatske); -članci 1. i 6. Aneksa G Ugovora o pitanjima sukcesije, prema kojima je ništavo anuliranje ovlaštenja stečenih temeljem stanarskoga prava, kao imovinskoga prava; -Rezolucije br. 1096 i br. 1708 Parlamentarne skupštine Vijeća Europe, iz kojih proizlazi da je stanarsko pravo izjednačeno s pravom na dom i s pravom na imovinu, koja stečena

prava valja štiti; -članak 16. Europske socijalne povelje u svezi odredbe o nediskriminaciji iz Preambule Povelje (Odluka o osnovanosti Europskoga odbora za socijalna prava u pravnoj stvari Centra za stanarska prava i iseljenja /COHRE/ protiv Hrvatske po Pritužbi br. 52/2008 od 22. 06. 2010. i Odluka o osnovanosti Europskoga odbora za socijalna prava u pravnoj stvari Europske federacije nacionalnih organizacija za beskućnike /FEANTSA/ protiv Slovenije po Pritužbi br. 53/2008 od 08. 09. 2009.); -članak 14. Europske konvencije za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda, u svezi članka 8. Konvencije, te članka 1. Protokola br. 1. uz Konvenciju, a osobito glede članka 1. stavka 1. Protokola br. 12. uz Konvenciju (Presuda u predmetu Larkos protiv Cipra po Zahtjevu br. 29515/95 iz koje proizlazi da ne smije postojati diskriminacija najmoprimaca bez obzira da li je najmodavac država ili privatna osoba i Presuda u predmetu Savez crkava „Riječ života“ i ostali protiv Hrvatske po Zahtjevu br. 7798/08, u kojoj stoji da temeljem Protokola br. 12. uz Konvenciju država bez diskriminacije mora primjenjivati i konvencijsko i nacionalno pravo: "i. u uživanju nekog prava konkretno danog nekom pojedincu na temelju nacionalnog prava; ii. u uživanju nekog prava koje može biti izvedeno iz jasne obveze javne vlasti na temelju nacionalnog prava, to jest, kad javna vlast ima obvezu na temelju nacionalnog prava ponašati se na neki određeni način; iii. od strane javne vlasti u vršenju diskrecione ovlasti (na primjer, davanje određenih potpora); iv. bilo kojom drugom radnjom ili propustom od strane javne vlasti (na primjer, ponašanjem policijskih službenika kad kontroliraju pobunu)." - članak 7., članak 17., članak 20. i članak 21. Povelje o temeljnim pravima Europske unije; - članak 3. stavak 1. točka (h) Direktive Vijeća 2000/43/EZ od 29. lipnja 2000. o primjeni načela ravnopravnosti osoba bez obzira na njihovo rasno ili etničko podrijetlo, koja Direktiva će se primjenjivati na sve osobe u javnomu i privatnomu sektoru, te državna tijela, u odnosu na pristup i opskrbu dobrima i uslugama dostupnima javnosti, uključujući i stanovanje sukladno člancima 20. i 21. Povelje o temeljnim pravima Europske unije, u svezi Deklaracije 17 kao sastavnoga dijela Lisabonskoga ugovora, koja propisuje da se nacionalni pravni akt suprotan pravu Europske unije ne smije primjenjivati, jer su Ugovori i pravo koje Unija prihvaća na temelju Ugovora, nadređeni pravu država članica pod uvjetima određenima dobro utvrđenom praksom Europskoga suda pravde; -opća načela prava Europske unije sukladno Mišljenju pravne službe Vijeća od 22. lipnja 2007.: „Iz sudske prakse Suda pravde Europske unije proizlazi da je prednost prava EZ-a temeljno načelo prava Zajednice. Sukladno Sudu to je načelo tijesno povezano sa specifičnom prirodom Europske zajednice. U vrijeme donošenja prve presude te uspostavljene sudske prakse (Costa/ENEL, 15. srpnja 1964., predmet 6/641 (1) ne spominje se prednost u ugovoru. Situacija je ista i danas. Činjenica da načelo prednosti neće biti uključeno u budući ugovor ni na koji način ne mijenja postojanje načela i postojeće sudske prakse Suda pravde.“ - članak 14. u svezi članka 16. i članka 34. Ustava Republike Hrvatske (pročišćeni tekst Ustavnoga suda od 23. 03. 2011.), a osobito imajući u vidu odredbu članka 141. koja propisuje da međunarodni ugovori koji su sklopljeni i potvrđeni u skladu s Ustavom i objavljeni, a koji su na snazi, čine dio unutarnjega pravnog poretka Republike Hrvatske, a po pravnoj su snazi iznad zakona. -članci 1., 2., 6. i 8. točka 6. Zakona o suzbijanju diskriminacije („Narodne novine“ broj: 85/08 i 112/12). Obzirom na navedeno, može se samo konstatirati, kako je kao notorna neistina iznesena tvrdnja u Nacrtu prijedloga iskaza o procjeni učinka propisa za predmetni Nacrt pod točkom 3.4., da drugo normativno

rješenje nije moguće, iako bi izvršavanjem međunarodno preuzetih obveza, Republika Hrvatska kao drugo normativno rješenje mogla i morala navesti Nacrt prijedloga Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo („Narodne novine“ broj: 43/92, 69/92, 87/92, 25/93, 26/93, 48/93, 2/94, 44/94, 47/94, 58/95, 103/95, 11/96, 76/96, 111/96, 11/97, 103/97, 119/97, 68/98, 163/98, 22/99, 96/99, 120/00, 94/01 i 78/02) na sljedeći način: „U članku 3. točka 2. briše se. Dodaje se novi članak koji glasi: Nositelji stanarskoga prava na stanovima u vlasništvu privatnih osoba imaju pravo na otkup pod uvjetima propisanim ovim Zakonom. Vlasnicima tako otkupljenih stanova Republika Hrvatska osigurava naknadu po tržišnim cijenama.“. Podredno svemu navedenome, podnositelj se ovime osvrće i na Zakon o najmu stanova i to kako slijedi: U Zakonu o najmu stanova (Narodne novine br. 91/1996, 48/1998, 66/1998 i 22/2006) u članku 7. stavak 2. mijenja se i glasi: "(2) Uvjeti i mjerila iz stavka 1. ovoga članka utvrđuju se proporcionalno visini pričuve koju najmodavac za predmetni stan podmiruje.“. Članak 40. Potrebno je da tekst zakona sadržava apsolutnu klauzulu da ako zaštićeni najmoprimac nema osiguran drugi smještaj da se pod nikojim uvjetima ne može otkazati/raskinuti ugovor o najmu osim teške zlouporabe od strane istog tog zaštićenog najmoprimca (npr. dokazano ima primanja, a ne plaća najamninu). To bi trebala biti apsolutna iznimka i zaštita prava na dom kroz test razmjernosti. Najmoprimci iz članka 30. stavka 2. ovoga Zakona, dobivaju pravo na otkup stanova, pod uvjetima propisanim Zakonom o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo („Narodne novine“ broj: 43/92, 69/92, 87/92, 25/93, 26/93, 48/93, 2/94, 44/94, 47/94, 58/95, 103/95, 11/96, 76/96, 111/96, 11/97, 103/97, 119/97, 68/98, 163/98, 22/99, 96/99, 120/00, 94/01 i 78/02). Članak 41. "Odgovarajućim stanom u smislu ovoga Zakona smatra se vlasništvo stambenog prostora (stana ili kuće) koji je primjereno opremljen infrastrukturom (voda, kanalizacija, struja i dr.) i udovoljava higijensko-tehničkim uvjetima za zdravo stanovanje, veličine oko 50 m² korisne površine stana za jednu osobu, odnosno za svaku daljnju osobu još oko 10 m²." Članak 41.a Ako zaštićeni najmoprimac koji koristi stan u vlasništvu fizičke osobe, a koji ostvaruje pravo na odgovarajući zamjenski stan, kupuje stan u kojem stanuje ili neki drugi stan na tržištu radi iseljenja iz stana u kojem stanuje, Republika Hrvatska najmoprimcu osigurava bespovratna sredstva (u daljnjem tekstu: subvencija) u iznosu koji odgovara visini 40% etalonske cijene građenja utvrđenoj prema članku 5. stavku 1. Zakona o društveno poticanoj stanogradnji (Narodne novine, br. 109/2001, 109/2001, 82/2004, 76/2007, 38/2009, 86/2012 i 7/2013). Članak 41.f Uvjeti i mjerila za utvrđivanje zaštićene najamnine za stan u vlasništvu fizičke osobe koji koristi zaštićeni najmoprimac utvrđuju se u visini pričuve koju najmodavac podmiruje za predmetni stan. Članak 41.g (1) Visina zaštićene najamnine utvrđena sukladno članku 41.f ovoga Zakona, koju plaćaju najmoprimci za stanove u vlasništvu fizičkih osoba, neće se povećavati. 2) Slobodno ugovorena najamnina za najmoprimce iz članka 30. stavka 2. ovoga Zakona, koji nemaju pravo na zaštićenu najamninu, određuje se u visini slobodno ugovorene najamnine propisane odlukom Vlade Republike Hrvatske za najmoprimce u usporedivomu pravnom položaju kao mjerodavnim usporednikom. Pravo prvokupa mora biti regulirano na način ne da zaštićeni najmoprimac mora pratiti stanje i biti podvrgnut obvezujućim i prekluzivnim rokovima unutar kojih koji bi pobijao eventualne ugovore već se mora normirati da bi ti ugovori bili ništetni ex lege po samom zakonu dakle svatko bi se morao moći uvijek pozivati na tu nišetnost, a što je u skladu sa odredbama

<p>Zakona o obveznim odnosima. Nedostaju prekršajne odredbe. Stoga se predlaže Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja, usvojiti prijedlog podnositelja i razmotriti drugo normativno rješenje koje predstavlja otkup stanova od strane zaštićenih najmoprimaca uz naknadu tržišne cijene vlasnicima stanova na kojima je postojalo stanarsko pravo, sukladno ECHR Presudi Broj: Stranica 12. 8793/79 u predmetu James i ostali protiv Ujedinjenoga Kraljevstva od 21. 02. 1986. godine, a u slučaju da zaštićeni najmoprimac iz bilo kojega razloga ne realizira svoje pravo na kupoprodaju stana, primjenjuju se odredbe Zakona o najmu stanova usklađene s ECHR Presudom Statileo protiv Hrvatske po Zahtjevu broj: 12027/10 od 10. 07. 2014. Godine» odnosno predlaže se postupiti alternativno upravo kako se navodi u sadržaju ovog prigovora. Nadalje, podnositelj ovime još jednom ističe, a nastavno svojem podnesku od dana 25.04.2016. godine da za postupanje Naslova ne postoji nadležnost stoga se predlaže Naslovu bez odgađanja preložiti nadležnost postupanja po ovom predmetu nadležnom Ministarstvu pravosuđa Republike Hrvatske.</p>	
<p>HRVATSKI SAVEZ STANARA - GRAĐANA EU - ZAGREB PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 8.</p> <p>Poništavamo ovaj članak predloženog akona o izmjenama i dopunama Zakona o najmu stanova zbog ne postojanja pravne osnove te na dalje dajemo pravno objašnjenje za poništenje za poništenje ovoga članka zakona: Naime, obzirom da je u postupku donošenja izmjena i dopuna Zakona o najmu stanova već proveden postupak od strane Naslova podnositelj se svojim podnescima od dana 28.07.2015. godine i 15.10.2015. godine argumentirano i sveobuhvatno očitovao na predmetnu problematiku te ukazao Naslovu na mjere koje se imaju hitno poduzeti kako bi se nakon 20 godina rješilo protuustavno i protukonvencijsko djelovanje hrvatske države prema nositeljima stanarskog prava donošenjem neadekvatnog zakonodavstva. Obzirom da iz predloženih izmjena i dopuna Zakona o najmu stanova proizlazi da Naslov nije usvojio niti suštinski obrazložio odnosno očitovao se na bilo koji od argumenata koji je podnositelj isticao u svojim ranijim prigovorima/očitovanjima, podnositelj ovime isto ponavlja te predlaže Naslovu još jednom razmotriti iste prije donošenja daljnjih odluka. Iz ocjene stanja i osnovnih pitanja koja se trebaju urediti zakonom bi proizlazilo da je srž problema isključivo u ne postojanju normativnog okvira koji je stavljen van snage spomenutom odlukom Ustavnog suda Republike Hrvatske te da je samo u tom dijelu društveni atom ostao nerješen i propisima nereguliran. Kao što je vidljivo iz ustavne tužbe odnosno prijedloga za ocjenu ustavnosti Zakona o najmu stanova koju je podnositelj već ranije dostavio Naslovu, a povodom koje se vode postupci pred Ustavnim sudom RH, već i postojeće i zadržano normativno rješenje, a nevezano za ukinute odredbe, nije dalo dovoljno osiguranje poštivanja temeljnih ljudskih prava zajamčenih kako Ustavom Republike Hrvatske tako i međunarodnim ugovorima koji će biti naznačeni u daljnjem tekstu ovog prigovora. U tom smislu je stipulirano i obrazloženje spominjane presude Europskog suda za ljudska prava, a ne kako problem pogrešno detektira stručni nositelj navodeći da bi Europski sud za ljudska prava definirao četiri glavna problema koji se trebaju na učinkovit način ispraviti u postupku izvršenja i to trajanje ugovora o najmu, restriktivno postavljene mogućnosti za raskid ugovora, nepostojanje odgovarajućih procesnih jamstava, neprimjereno niska najamnina. Naime, u presudi Statileo protiv RH navodi se da: «...2. Ocjena Suda (a) Je li došlo do miješanja u pravo podnositelja na mirno uživanje njegova „vlasništva”128. Kao posljedica toga,</p>	<p>Primljeno na znanje Primljeno na znanje</p>

sustav zaštićenog najma nema odgovarajuća procesna jamstva u cilju postizanja ravnoteže između interesa zaštićenih najmoprimaca i onih najmodavaca (vidi, mutatis mutandis, Amato Gauci, loc. cit.).... 142. Neovisno o tome, ova sloboda procjene, bez obzira kako značajna bila, nije neograničena i njezina provedba, čak i u kontekstu najsloženije reforme države, ne može dovesti do posljedica koje su protivne standardima Konvencije (vidi ranije citirani predmet Hutten- Czapska, § 223.). Opći interes zajednice u takvim situacijama traži pravednu raspodjelu socijalnog i financijskog tereta, kojim se ne može opteretiti samo jedna određena društvena grupa, neovisno o tome koliko su važni interesi druge grupe ili zajednice u cjelini (vidi ranije citirani predmet Hutten- Czapska, § 225., i predmet Radovici i Stănescu, loc. cit.). Posebice, ostvarenje slobode procjene države u takvim situacijama ne smije dovesti do rezultata koji su očigledno neopravdani, poput iznosa najamnine koji omogućuju tek minimalnu dobit (vidi ranije citirani predmet Amato Gauci, § 62.).Sud ne pronalazi zahtjeve općeg interesa (vidi stavak 122. ove presude)...i nalazi da u konkretnom predmetu nije postojala pravedna raspodjela socijalnog i financijskog tereta koji je nastao kao posljedica reforme u stambenom sektoru... Slijedi da hrvatske vlasti, bez obzira na široku slobodu procjene (vidi stavke 141.-142. ove presude), u ovom predmetu nisu postigle potrebnu ravnotežu između općih interesa zajednice i zaštite vlasničkih prava podnositelja (vidi, mutatis mutandis, predmet Edwards, loc. cit.; predmet Amato Gauci, loc. cit.; i ranije citirani predmet Lindheim, § 134.). 144. Ovaj zaključak nije doveden u pitanje tvrdnjom Vlade da je sustav zaštićenog 3 najma, uveden prijelaznim odredbama Zakona o najmu stanova, ograničio podnositeljeva vlasnička prava u mjeri manjoj nego što je to činio raniji sustav stanarskog prava (vidi stavak 107. ove presude), jer od datuma ratifikacije nadalje sve radnje i propusti države moraju biti u skladu s Konvencijom (vidi predmet Blečić protiv Hrvatske [VV], br. 59532/00, § 81, ESLJP 2006-III). 145. Stoga je došlo do povrede članka 1. Protokola br. 1 uz Konvenciju...» Dakle, i sam Europski sud za ljudska prava je generalno osporio pravičnost zakonodavnog rješenja uređivanjem instituta stanarskog prava kroz najam te je domašaj prijedloga stručnog nositelja u iskazu ograničen i neprimjeren te bi opetovano mogao dovesti do neuravnotežene pretvorbe ranijeg instituta stanarskog prava u klasičnopravni institut stoga se ovime unaprijed upozorava na isto. Nadalje, stručni nositelj selektivno iznosi sudsku praksu Europskog suda za ljudska prava te će se daljnjim tekstom ovog prigovora stručnom nositelju ukazati i na druge poredbeno primjenjive odluke koje se imaju uzeti u obzir kod izrade normativnog rješenja. Tako, u točki 4. predmetnoga Iskaza, pod nazivom „Usporedba opcija“, u rubrici 4. s naslovom „Opcija 4 (normativno rješenje)“, predlaže se brisati sadržaj: „Ne razmatra se jer drugo normativno rješenje nije moguće“, te predlaže u navedenu rubriku staviti sljedeću opciju: „Drugo normativno rješenje predstavlja otkup stanova od strane zaštićenih najmoprimaca uz naknadu tržišne cijene vlasnicima stanova na kojima je postojalo stanarsko pravo, sukladno ECHR Presudi Broj: 8793/79 u predmetu James i ostali protiv Ujedinjenoga Kraljevstva od 21. 02. 1986. godine, a u slučaju da zaštićeni najmoprimac iz bilo kojega razloga ne realizira svoje pravo na kupoprodaju stana, primjenjuju se odredbe Zakona o najmu stanova usklađene s ECHR Presudom Statileo protiv Hrvatske po Zahtjevu broj: 12027/10 od 10. 07. 2014. godine“. Predloženo zakonodavno rješenje usklađeno je s praksom Europskoga suda za ljudska prava, prema Presudi Broj: 8793/79 u predmetu James i ostali protiv Ujedinjenoga Kraljevstva od 21. 02.

1986. godine, budući da su se podnositelji zahtjeva bezuspješno žalili Europskomu sudu za ljudska prava, da je njihovo imanje izgubilo veliki iznos novca kao posljedicu primjene Zakona o reformi zakupa iz 1967. godine, kojim je dugogodišnjim zakupnicima (stanarima), omogućeno pravo stjecanja vlasništva po cijeni manjoj od tržišne. Spomenuti zakon iz 1967. godine, primjenjivao se samo na dugogodišnje zakupe, koji su također morali uključivati nisku zakupninu. Imanje Vojvode od Westminstera izgubilo je preko dva milijuna funti, kao posljedicu prodaje po navedenom zakonu iz 1967. godine, kada je osamdesetak zakupnika u Londonu iskoristilo svoje pravo kupnje ili povlastice. Navedeno zakonodavno rješenje sukladno je članku 14. Europske konvencije za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda, u svezi s člankom 8. Konvencije, te člankom 1. Protokola br. 1. uz Konvenciju, a osobito glede članka 1. stavka 1. Protokola br. 12. uz Konvenciju. Presuda u predmetu Larkos protiv Cipra po Zahtjevu br. 29515/95, dokazuje da ne smije postojati diskriminacija najmoprimaca, bez obzira da li je najmodavac država ili privatna osoba. Presuda u predmetu Savez crkava „Riječ života“ i ostali protiv Hrvatske po Zahtjevu br. 7798/08, ukazuje da temeljem Protokola br. 12. uz Konvenciju država bez diskriminacije mora primjenjivati i konvencijsko i nacionalno pravo: "i. u uživanju nekog prava konkretno danog nekom pojedincu na temelju nacionalnog prava; ii. u uživanju nekog prava koje može biti izvedeno iz jasne obveze javne vlasti na temelju nacionalnog prava, to jest, kad javna vlast ima obvezu na temelju nacionalnog prava ponašati se na neki određeni način; iii. od strane javne vlasti u vršenju diskrecione ovlasti (na primjer, davanje određenih potpora); iv. bilo kojom drugom radnjom ili propustom od strane javne vlasti (na primjer, ponašanjem policijskih službenika kad kontroliraju pobunu)". Na naprijed opisani način postupilo bi se prema odredbama Rezolucija br. 1096 i br. 1708 Parlamentarne skupštine Vijeća Europe, iz kojih proizlazi da je stanarsko pravo izjednačeno s pravom na dom i s pravom na imovinu, koja stečena prava valja štiti. Također, navedeno zakonodavno rješenje je u skladu s člankom 16. Europske socijalne povelje u svezi s odredbom o nediskriminaciji iz Preambule Povelje (Odluka o osnovanosti Europskoga odbora za socijalna prava u pravnoj stvari Centra za stanarska prava i iseljenja /COHRE/ protiv Hrvatske po Pritužbi br. 52/2008 od 22. 06. 2010. i Odluka o osnovanosti Europskoga odbora za socijalna prava u pravnoj stvari Europske federacije nacionalnih organizacija za beskućnike /FEANTSA/ protiv Slovenije po Pritužbi br. 53/2008 od 08. 09. 2009.). Dapače, Europski sud za ljudska prava se na predmetno pitanje poredbeno osvrnuo i odlukom od 30.06.2005. godine, u slučaju Teteriny protiv Rusije te je zauzeo stav i to da je zakonski stečeno stanarsko pravo "imovina" u smislu članka 1. Protokola 1. uz Europsku konvenciju o ljudskim pravima i temeljnim slobodama. Sud obrazlaže da bi stjecanjem prava na stanarsko pravo porodica Teteriny ostvarila pravo da posjeduje i koristi stan te da ga, pod određenim uslovima, privatizira u skladu s nacionalnim zakonodavstvom. U skladu s time, u trenutku kad je zakonskim aktom stečeno stanarsko pravo, tužitelj je zasnovao "legitimno očekivanje" da će steći određeni ekonomski interes tj. pravo. Pravni temelji za stjecanje stanarskog prava bili su odluke davatelja stanova o dodjeli stanova i ugovori o korištenju stanova sklapani između nositelja stanarskog prava (stanoprimca) i relevantnog javnog fonda (stanodavca). Tako bi došle do primjene odredbe članka 7. u svezi s člankom 12. Opće deklaracije o ljudskim pravima, te članka 11. u svezi s člankom 2. stavkom 2. Međunarodnoga pakta o ekonomskim, socijalnim i kulturnim

pravima, kao i članka 26. u svezi s člankom 17. Međunarodnoga pakta o građanskim i političkim pravima uz dva fakultativna Protokola (Priopćenje Odbora za ljudska prava Ujedinjenih naroda broj 1510/2006 u predmetu Vojnović protiv Hrvatske). Posebno se skreće pozornost na činjenicu da bi predloženo zakonodavno rješenje omogućilo realizaciju sljedećih principa: a) Principa Ujedinjenih naroda o stambenom zbrinjavanju i povratu imovine raseljenim i izbjeglim osobama, tzv. „PINHEIRO PRINCIPA“, koje je usvojio Pododbor Ujedinjenih naroda za promoviranje i zaštitu ljudskih prava (E/CN.4/Sub.2/2005/17). Za ovaj predmet najrelevantniji je 16. Princip (Prava zakupnika i drugih ne vlasnika) koji glasi: „16.1 Države trebaju osigurati da prava zakupnika, nositelja stanarskog prava i drugih legitimnih stanara ili korisnika stambenog prostora, zemlje i imovine budu priznata unutar programa povrata. U najvećoj mogućoj mjeri države trebaju osigurati da se ovim osobama omogući povratak, ponovno raspolaganje i korištenje njihovoga stambenog prostora, zemlje i imovine na sličan način kao i kod onih koji imaju formalna prava vlasništva.“ Iz citiranoga Principa proizlazi da se faktično izjednačava stanarsko pravo sa formalnim vlasništvom. b) Smjernica iz Maastrichta o „LIMBURG PRINCIPIMA“, glede Međunarodnoga pakta o gospodarskim socijalnim i kulturnim pravima, čiji članak 11. štiti pravo na odgovarajuće stanovanje, a koje principe su države dužne poštivati, štiti, te ispunjavati. c) Točke 10.4. Rezolucije 1708 (2010) Parlamentarne skupštine Vijeća Europe, tzv. „POULSEN PRINCIPA“, koja Rezolucija obvezuje članice da prava unajmljivanja i zauzeća javnih, društvenih stanova ili onih koji proizlaze iz oblika vlasništva svojstvenih bivšem komunističkom režimu budu priznata i zaštićena kao domovi u smislu članka 8. Europske konvencije o ljudskim pravima i kao imovina odnosno vlasništvo u smislu članka 1. Protokola br. 1. te Konvencije. Valja naglasiti da se na citiranu Rezoluciju kao na relevantan međunarodni dokument poziva Europski sud za ljudska prava u Presudi od 27. 05. 2010. po Zahtjevu Br. 6518/04 u predmetu Đokić protiv Bosne i Hercegovine. Podnositelj se naročito poziva na članke 1., 2. i 6. Aneksa G Ugovora o pitanjima sukcesije, koji stanarska prava kvalificira kao privatnu imovinu i stečena prava građana. Budući da je Zakonom o najmu stanova ukinuto stanarsko pravo, potrebno je respektirati prava proklamirana Aneksom G, jer isti propisuje da će se domaće zakonodavstvo svake države sljednice glede stanarskoga prava, primjenjivati podjednako na osobe koje su imale to pravo bez diskriminacije po bilo kojoj osnovi. Odredbe ovoga Aneksa ne dovode u pitanje bilo koja jamstva nediskriminacije povezana s privatnom imovinom i stečenim pravima koja postoje u domaćem zakonodavstvu država sljednica, a spomenuta jamstva regulirana su člankom 8. točkom 6. Zakona o suzbijanju diskriminacije. Osobito se upire na Direktivu Vijeća 2000/43/EZ od 29. lipnja 2000. o primjeni načela ravnopravnosti osoba bez obzira na njihovo rasno ili etničko podrijetlo, sukladno člancima 20. i 21. Povelje o temeljnim pravima Europske unije, u svezi s Deklaracijom 17. kao sastavnoga dijela Lisabonskoga ugovora, koja propisuje da se nacionalni pravni akt suprotan pravu Europske unije ne smije primjenjivati, jer su Ugovori i pravo koje Unija prihvaća na temelju Ugovora, nadređeni pravu država članica pod uvjetima određenima dobro utvrđenom praksom Europskoga suda pravde. Direktiva Vijeća 2000/43/EZ od 29. lipnja 2000. o primjeni načela ravnopravnosti osoba bez obzira na njihovo rasno ili etničko podrijetlo, člankom 2. točkama 1. i 2. određuje za potrebe ove Direktive, značenje načela jednakoga postupanja na način, da ne smije biti izravne ili neizravne

diskriminacije na temelju rasnoga ili etničkoga podrijetla. Direktiva će se primjenjivati na sve osobe u javnomu i privatnomu sektoru, te državna tijela, u odnosu na pristup i opskrbu dobrima i uslugama koje su dostupne javnosti, uključujući i stanovanje, prema članku 3. stavku 1. točki (h) Direktive. Direktiva je sukladna pravnim izvorima supranacionalnoga i internacionalnoga prava, jer točka 3. Preambule Direktive navodi da pravo na jednakost pred zakonom i zaštita protiv diskriminacije za sve osobe, predstavlja univerzalno pravo priznato Općom deklaracijom o ljudskim pravima, Međunarodnim paktom o ekonomskim, socijalnim i kulturnim pravima, Međunarodnim paktom o građanskim i političkim pravima, te Europskom konvencijom za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda, čiji potpisnici su sve države članice Europske unije. Direktiva je u nacionalno pravo implementirana putem Zakona o suzbijanju diskriminacije, koji člankom 9. stavkom 1. propisuje da je diskriminacija u svim pojavnim oblicima zabranjena, a da se iznimno ne smatra diskriminacijom stavljanje u nepovoljniji položaj kada je takvo postupanje određeno zakonom radi očuvanja zdravlja, javne sigurnosti, održavanja javnog reda i mira, prevencije kaznenih djela i zaštite prava i sloboda drugih ljudi, te ako su upotrijebljena sredstva u demokratskom društvu primjerena i nužna za postizanje željenog cilja, pod uvjetom da takvo postupanje ne dovodi do izravne ili neizravne diskriminacije na osnovi rasne ili etničke pripadnosti, boje kože, vjere, spola, nacionalnog i socijalnog podrijetla, spolne orijentacije i invaliditeta. U smislu članka 1. stavka 2. Zakona o suzbijanju diskriminacije, Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja stavlja zaštićene najmoprimce u nepovoljniji položaj od ostalih nositelja stanarskoga prava, kao mjerodavnim usporednikom, pa time vrši diskriminaciju, iako Ustav RH u članku 14. stavku 2. određuje, da su svi pred zakonom jednaki, glede članka 34. i članka 35. radi ustavne zaštite prava na dom, te osobnoga i obiteljskoga života. U članku 141.c Ustav RH određuje da hrvatski sudovi štite subjektivna prava utemeljena na pravnoj stečevini Europske unije, te da državna tijela, jedinice lokalne i regionalne samouprave, kao i pravne osobe s javnim ovlastima, izravno primjenjuju pravo Europske unije. Članak 141.d Ustava RH propisuje da su državljani Republike Hrvatske građani Europske unije i da uživaju prava koja njima jamči pravna stečevina Europske unije u skladu s uvjetima i ograničenjima propisanim ugovorima na kojima se temelji Europska unija, te mjerama prihvaćenima na temelju tih ugovora. Na opisan način, Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja, propustilo je primijeniti tzv. aristotelovsko načelo, da „sa sličnima treba postupati slično, a sa različitim različito“. Po osnovi općih načela prava Europske unije, uz Direktivu Vijeća 2000/43/EZ od 29. lipnja 2000. o primjeni načela ravnopravnosti osoba bez obzira na njihovo rasno ili etničko podrijetlo, sukladno člancima 20. i 21. Povelje o temeljnim pravima Europske unije, glede Deklaracije 17. kao sastavnoga dijela Ugovora iz Lisabona, proizlazi sljedeće: „Konferencija podsjeća da u skladu s ustaljenom sudskom praksom Suda pravde Europske unije, ugovori i pravo koje je usvojila Unija na temelju Ugovora imaju prednost pred pravom država članica, pod uvjetima propisanim navedenom sudskom praksom. Konferencija je odlučila da kao prilog Završnomu aktu priloži mišljenje pravne službe Vijeća o prednosti prava EZ-a kako se navodi u 11197/07 (JUR 260): „Mišljenje pravne službe Vijeća od 22. lipnja 2007. Iz sudske prakse Suda pravde Europske unije proizlazi da je prednost prava EZ-a temeljno načelo prava Zajednice. Sukladno Sudu to je načelo tijesno povezano sa specifičnom prirodom Europske zajednice. U vrijeme donošenja prve presude te uspostavljene

sudske prakse (Costa/ENEL, 15. srpnja 1964., predmet 6/641 (1) ne spominje se prednost u ugovoru. Situacija je ista i danas. Činjenica da načelo prednosti neće biti uključeno u budući ugovor ni na koji način ne mijenja postojanje načela i postojeće sudske prakse Suda pravde.“ Pozivamo Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja na eksplicitnu primjenu općih načela prava Europske unije pri izradi Nacrta prijedloga Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o najmu stanova, iz razloga koji proizlaze iz primarnih i sekundarnih izvora prava Europske unije, koji slijede nastavno: Članak 6. stavak 1. (bivši članak 6. UEU-a) Ugovora o Europskoj uniji, proklamira da Unija priznaje prava, slobode i načela određena Poveljom Europske unije o temeljnim pravima, koja Povelja ima istu pravnu snagu kao Ugovori. Članak 6. stavak 2. Ugovora o Europskoj uniji, određuje da Unija pristupa Europskoj konvenciji za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda. Članak 6. stavak 3. Ugovora o Europskoj uniji, definira opća načela prava Europske unije kao temeljna prava kako su zajamčena Europskom konvencijom za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda i kako proizlazi iz ustavnih tradicija zajedničkih državama članicama. Članak 10. Ugovora o funkcioniranju Europske unije, propisuje da je Unija pri utvrđivanju i provedbi svojih politika i aktivnosti, usmjerena borbi protiv diskriminacije na temelju spola, rase, etničkoga podrijetla itd. Članak 12. (bivši članak 153. stavak 2. UEZ-a) i članak 19. (bivši članak 13. UEZa) Ugovora o funkcioniranju Europske unije, reguliraju ovlasti Europskoga parlamenta i Vijeća u donošenju pravila za zabranu diskriminacije. Člankom 20. (bivšim člankom 17. UEZ-a) Ugovora o funkcioniranju Europske unije, ustanovljuje se građanstvo Unije. Povelja Europske unije o temeljnim pravima u Preambuli, alinejom 3. potvrđuje prava koja proistječu iz ustavnih tradicija i međunarodnih obveza zajedničkih državama članicama, iz Europske konvencije za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda, iz Socijalne povelje koju su usvojile Europska unija i Vijeće Europe, te iz prakse Suda Europske unije i Europskoga suda za ljudska prava. Članak II.-67. Povelje Unije o temeljnim pravima, navodi da svatko ima pravo na poštovanje svojega privatnoga i obiteljskoga života, doma i komuniciranja. Članak II.-81. Povelje Unije o temeljnim pravima, zabranjuje bilo kakvu diskriminaciju na temelju spola, rase, boje kože, etničkoga ili socijalnoga podrijetla itd. u svezi s člankom II.-80. citirane Povelje, iz kojega proizlazi da su svi pred zakonom jednaki. Članak II.-111. Povelje Unije o temeljnim pravima, propisuje da se njezine odredbe odnose na države članice kada primjenjuju pravo Unije, u svezi s člankom II.-112. stavkom 3. iste Povelje, jer određuje da u onoj mjeri u kojoj ova Povelja sadrži prava koja odgovaraju pravima zajamčenima Konvencijom za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda, značenje i opseg primjene tih prava jednaki su onima iz spomenute Konvencije. Europski sud pravde je presudom Walrave i Koch (C-36/74), a kasnije i Defrenne (C- 43/75), utvrdio kako Osnivački ugovori imaju izravan učinak između subjekata privatnoga prava u horizontalnom odnosu, ukoliko se radi o odredbama koje predstavljaju opća načela prava. Europski sud pravde utvrdio je veći broj općih načela prava, kao sastavnoga dijela europskoga pravnoga poretka, među kojima se izdvaja i zabrana diskriminacije (C- 184/99 Grzelczyk). Podnositelj naglašava da Ustav Republike Hrvatske u članku 145. propisuje da hrvatski sudovi štite subjektivna prava utemeljena na pravnoj stečevini EU. Članak 118. Ustava određuje da sudovi sude na temelju Ustava, zakona, međunarodnih ugovora i drugih važećih izvora prava. Ustav člankom 141. utvrđuje da međunarodni ugovori čine dio unutarnjega pravnoga poretka Republike Hrvatske i da su po pravnoj snazi iznad zakona. Od dana pristupanja Republike

Hrvatske Europskoj uniji, europski institut odgovornosti države za štetu postaje dio hrvatskoga pravnoga poretka, te svaki njezin građanin može pred domaćim sudovima tražiti da mu država naknadi štetu zbog toga što tijela s javnim ovlastima, nisu izvršila neku obvezu utemeljenu na pravu Europske unije i time onemogućila uživanje subjektivnoga prava utemeljenoga na normi prava Europske unije. Pretpostavke primjene europskoga instituta odgovornosti države za štetu postoje ako je prekršena norma prava Europske unije, koja je povreda dovoljno ozbiljna, te da postoji izravna uzročna veza između povrede norme i štete nastale pojedincu. Valja naglasiti da odgovornost države za štetu u konkretnom slučaju, nastaje u skladu s uvjetima postavljenim na europskoj razini, te stoga uvjeti za nastanak odgovornosti koji postoje u domaćemu pravu neće biti primjenjivi prilikom primjene ovog instituta. Ukazuje se također na pravo svakoga građanina Europske unije, da podnese Europskoj komisiji prema uobičajenoj proceduri i na ustaljenomu obrascu pritužbu protiv države članice u odnosu na mjeru ili praksu koja je nespojiva s odredbom ili načelom prava Europske unije. Prvi stadij u tzv. povredbenomu postupku (engl. infringement procedure), kojega Europska komisija može pokrenuti protiv države članice za koju smatra da je povrijedila pravo Europske unije, jest administrativni postupak. Tijekom administrativnog dijela postupka Europska komisija upućuje državi članici za koju smatra da je povrijedila pravo Europske unije najprije tzv. formalnu notu, a nakon toga i tzv. obrazloženo mišljenje. Europska komisija može nakon administrativnog dijela postupka, pokrenuti sudski postupak zbog povrede prava Europske unije pred Europskim sudom, a konačna posljedica postupka pred Europskim sudom može biti obaveza plaćanja novčane kazne. S obzirom na ovo opširno obrazloženje, koje je utemeljeno na međunarodnim ugovorima obvezujućima za Republiku Hrvatsku, nedvojbeno proizlazi da je konstatacija Ministarstva graditeljstva i prostornoga uređenja, kako alternativno zakonodavno rješenje ne postoji, posve proizvoljna i neutemeljena na hijerarhiji citiranih izvora prava za predmetnu problematiku. Nadalje, a pored gore predloženog alternativnog normativnog rješenja predlaže se i moguće je te pravično i prihvatljivo alternativno normativno rješenje izmjene Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo ili donošenja novog zakona kojim će Republika Hrvatska zakonskom odredbom utvrditi izvlaštenje (kao što je to primjerice izvršeno sa nerazvrstanim cestama u prijelaznim i završnim odredbama Zakona o cestama) stanova svim vlasnicima (ili svim onima koji imaju rješeno stambeno pitanje) u korist Republike Hrvatske ili jedinice lokalne samouprave uz isplatu odgovarajuće naknade bilo u novcu bilo u obveznicama bilo davanjem u zamjenu druge odgovarajuće nekretnine (npr. POS stanova). U toj situaciji bi bila zaštićena prava vlasnika sukladno Ustavu RH (mogućnost izvlaštenja uz isplatu naknade), rješilo bi se socijalno pitanje, najmoprimci bi imali uvjetno "ugodnijeg" gospodara, a svejedno bi zadržali pravo na otkup. Dakle, nacrt prijedloga Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o najmu stanova (u nastavku: Nacrt) odnosno Iskaz, vrijeđa pravo na dom "najmoprimaca" STANARA 9 SA STANARSKIM PRAVOM, te pravo na imovinu nositelja stanarskoga prava, kao i pravo da ne budu diskriminirani, a kako proizlazi iz sljedećih, gore navedenih, pravnih izvora internacionalnoga, supranacionalnoga i nacionalnoga prava, čije odredbe predmetni Nacrt odnosno Iskaz zanemaruje: -članak 7. u svezi članka 12. Opće deklaracije o ljudskim pravima; -članak 11. u svezi članka 2. stavka 2. Međunarodnoga pakta o ekonomskim, socijalnim i kulturnim pravima; -članak 26. u svezi članka 17. Međunarodnoga pakta o

građanskim i političkim pravima uz dva fakultativna Protokola (Priopćenje Odbora za ljudska prava Ujedinjenih naroda broj 1510/2006 u predmetu Vojnović protiv Hrvatske); -članci 1. i 6. Aneksa G Ugovora o pitanjima sukcesije, prema kojima je ništavo anuliranje ovlaštenja stečenih temeljem stanarskoga prava, kao imovinskoga prava; -Rezolucije br. 1096 i br. 1708 Parlamentarne skupštine Vijeća Europe, iz kojih proizlazi da je stanarsko pravo izjednačeno s pravom na dom i s pravom na imovinu, koja stečena prava valja štiti; -članak 16. Europske socijalne povelje u svezi odredbe o nediskriminaciji iz Preambule Povelje (Odluka o osnovanosti Europskoga odbora za socijalna prava u pravnoj stvari Centra za stanarska prava i iseljenja /COHRE/ protiv Hrvatske po Pritužbi br. 52/2008 od 22. 06. 2010. i Odluka o osnovanosti Europskoga odbora za socijalna prava u pravnoj stvari Europske federacije nacionalnih organizacija za beskućnike /FEANTSA/ protiv Slovenije po Pritužbi br. 53/2008 od 08. 09. 2009.); -članak 14. Europske konvencije za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda, u svezi članka 8. Konvencije, te članka 1. Protokola br. 1. uz Konvenciju, a osobito glede članka 1. stavka 1. Protokola br. 12. uz Konvenciju (Presuda u predmetu Larkos protiv Cipra po Zahtjevu br. 29515/95 iz koje proizlazi da ne smije postojati diskriminacija najmoprimaca bez obzira da li je najmodavac država ili privatna osoba i Presuda u predmetu Savez crkava „Riječ života“ i ostali protiv Hrvatske po Zahtjevu br. 7798/08, u kojoj stoji da temeljem Protokola br. 12. uz Konvenciju država bez diskriminacije mora primjenjivati i konvencijsko i nacionalno pravo: "i. u uživanju nekog prava konkretno danog nekom pojedincu na temelju nacionalnog prava; ii. u uživanju nekog prava koje može biti izvedeno iz jasne obveze javne vlasti na temelju nacionalnog prava, to jest, kad javna vlast ima obvezu na temelju nacionalnog prava ponašati se na neki određeni način; iii. od strane javne vlasti u vršenju diskrecione ovlasti (na primjer, davanje određenih potpora); iv. bilo kojom drugom radnjom ili propustom od strane javne vlasti (na primjer, ponašanjem policijskih službenika kad kontroliraju pobunu)." - članak 7., članak 17., članak 20. i članak 21. Povelje o temeljnim pravima Europske unije; - članak 3. stavak 1. točka (h) Direktive Vijeća 2000/43/EZ od 29. lipnja 2000. o primjeni načela ravnopravnosti osoba bez obzira na njihovo rasno ili etničko podrijetlo, koja Direktiva će se primjenjivati na sve osobe u javnomu i privatnomu sektoru, te državna tijela, u odnosu na pristup i opskrbu dobrima i uslugama dostupnima javnosti, uključujući i stanovanje sukladno člancima 20. i 21. Povelje o temeljnim pravima Europske unije, u svezi Deklaracije 17 kao sastavnoga dijela Lisabonskoga ugovora, koja propisuje da se nacionalni pravni akt suprotan pravu Europske unije ne smije primjenjivati, jer su Ugovori i pravo koje Unija prihvaća na temelju Ugovora, nadređeni pravu država članica pod uvjetima određenima dobro utvrđenom praksom Europskoga suda pravde; -opća načela prava Europske unije sukladno Mišljenju pravne službe Vijeća od 22. lipnja 2007.: „Iz sudske prakse Suda pravde Europske unije proizlazi da je prednost prava EZ-a temeljno načelo prava Zajednice. Sukladno Sudu to je načelo tijesno povezano sa specifičnom prirodom Europske zajednice. U vrijeme donošenja prve presude te uspostavljene sudske prakse (Costa/ENEL, 15. srpnja 1964., predmet 6/641 (1) ne spominje se prednost u ugovoru. Situacija je ista i danas. Činjenica da načelo prednosti neće biti uključeno u budući ugovor ni na koji način ne mijenja postojanje načela i postojeće sudske prakse Suda pravde.“ - članak 14. u svezi članka 16. i članka 34. Ustava Republike Hrvatske (pročišćeni tekst Ustavnoga suda od 23. 03. 2011.), a osobito imajući u vidu odredbu članka 141. koja propisuje

da međunarodni ugovori koji su sklopljeni i potvrđeni u skladu s Ustavom i objavljeni, a koji su na snazi, čine dio unutarnjega pravnog poretka Republike Hrvatske, a po pravnoj su snazi iznad zakona. -članci 1., 2., 6. i 8. točka 6. Zakona o suzbijanju diskriminacije („Narodne novine“ broj: 85/08 i 112/12). Obzirom na navedeno, može se samo konstatirati, kako je kao notorna neistina iznesena tvrdnja u Nacrtu prijedloga iskaza o procjeni učinka propisa za predmetni Nacrt pod točkom 3.4., da drugo normativno rješenje nije moguće, iako bi izvršavanjem međunarodno preuzetih obveza, Republika Hrvatska kao drugo normativno rješenje mogla i morala navesti Nacrt prijedloga Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo („Narodne novine“ broj: 43/92, 69/92, 87/92, 25/93, 26/93, 48/93, 2/94, 44/94, 47/94, 58/95, 103/95, 11/96, 76/96, 111/96, 11/97, 103/97, 119/97, 68/98, 163/98, 22/99, 96/99, 120/00, 94/01 i 78/02) na sljedeći način: „U članku 3. točka 2. briše se. Dodaje se novi članak koji glasi: Nositelji stanarskoga prava na stanovima u vlasništvu privatnih osoba imaju pravo na otkup pod uvjetima propisanim ovim Zakonom. Vlasnicima tako otkupljenih stanova Republika Hrvatska osigurava naknadu po tržišnim cijenama.“. Podredno svemu navedenom, podnositelj se ovime osvrće i na Zakon o najmu stanova i to kako slijedi: U Zakonu o najmu stanova (Narodne novine br. 91/1996, 48/1998, 66/1998 i 22/2006) u članku 7. stavak 2. mijenja se i glasi: "(2) Uvjeti i mjerila iz stavka 1. ovoga članka utvrđuju se proporcionalno visini pričuve koju najmodavac za predmetni stan podmiruje.“. Članak 40. Potrebno je da tekst zakona sadržava apsolutnu klauzulu da ako zaštićeni najmoprimac nema osiguran drugi smještaj da se pod nikojim uvjetima ne može otkazati/raskinuti ugovor o najmu osim teške zlorporabe od strane istog tog zaštićenog najmoprimca (npr. dokazano ima primanja, a ne plaća najamninu). To bi trebala biti apsolutna iznimka i zaštita prava na dom kroz test razmjernosti. Najmoprimci iz članka 30. stavka 2. ovoga Zakona, dobivaju pravo na otkup stanova, pod uvjetima propisanim Zakonom o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo („Narodne novine“ broj: 43/92, 69/92, 87/92, 25/93, 26/93, 48/93, 2/94, 44/94, 47/94, 58/95, 103/95, 11/96, 76/96, 111/96, 11/97, 103/97, 119/97, 68/98, 163/98, 22/99, 96/99, 120/00, 94/01 i 78/02). Članak 41. "Odgovarajućim stanom u smislu ovoga Zakona smatra se vlasništvo stambenog prostora (stana ili kuće) koji je primjereno opremljen infrastrukturom (voda, kanalizacija, struja i dr.) i udovoljava higijensko-tehničkim uvjetima za zdravo stanovanje, veličine oko 50 m² korisne površine stana za jednu osobu, odnosno za svaku daljnju osobu još oko 10 m²." Članak 41.a Ako zaštićeni najmoprimac koji koristi stan u vlasništvu fizičke osobe, a koji ostvaruje pravo na odgovarajući zamjenski stan, kupuje stan u kojem stanuje ili neki drugi stan na tržištu radi iseljenja iz stana u kojem stanuje, Republika Hrvatska najmoprimcu osigurava bespovratna sredstva (u daljnjem tekstu: subvencija) u iznosu koji odgovara visini 40% etalonske cijene građenja utvrđenoj prema članku 5. stavku 1. Zakona o društveno poticanoj stanogradnji (Narodne novine, br. 109/2001, 109/2001, 82/2004, 76/2007, 38/2009, 86/2012 i 7/2013). Članak 41.f Uvjeti i mjerila za utvrđivanje zaštićene najamnine za stan u vlasništvu fizičke osobe koji koristi zaštićeni najmoprimac utvrđuju se u visini pričuve koju najmodavac podmiruje za predmetni stan. Članak 41.g (1) Visina zaštićene najamnine utvrđena sukladno članku 41.f ovoga Zakona, koju plaćaju najmoprimci za stanove u vlasništvu fizičkih osoba, neće se povećavati. 2) Slobodno ugovorena najamnina za najmoprimce iz članka 30. stavka 2. ovoga Zakona, koji nemaju pravo na zaštićenu najamninu, određuje se u visini slobodno

<p>ugovorene najamnine propisane odlukom Vlade Republike Hrvatske za najmoprimce u usporedivomu pravnomu položaju kao mjerodavnim usporednikom. Pravo prvokupa mora biti regulirano na način ne da zaštićeni najmoprimac mora pratiti stanje i biti podvrgnut obvezujućim i prekluzivnim rokovima unutar kojih koji bi pobijao eventualne ugovore već se mora normirati da bi ti ugovori bili ništetni ex lege po samom zakonu dakle svatko bi se morao moći uvijek pozivati na tu nišetnost, a što je u skladu sa odredbama Zakona o obveznim odnosima. Nedostaju prekršajne odredbe. Stoga se predlaže Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja, usvojiti prijedlog podnositelja i razmotriti drugo normativno rješenje koje predstavlja otkup stanova od strane zaštićenih najmoprimaca uz naknadu tržišne cijene vlasnicima stanova na kojima je postojalo stanarsko pravo, sukladno ECHR Presudi Broj: Stranica 12. 8793/79 u predmetu James i ostali protiv Ujedinjenoga Kraljevstva od 21. 02. 1986. godine, a u slučaju da zaštićeni najmoprimac iz bilo kojega razloga ne realizira svoje pravo na kupoprodaju stana, primjenjuju se odredbe Zakona o najmu stanova usklađene s ECHR Presudom Statileo protiv Hrvatske po Zahtjevu broj: 12027/10 od 10. 07. 2014. Godine» odnosno predlaže se postupiti alternativno upravo kako se navodi u sadržaju ovog prigovora. Nadalje, podnositelj ovime još jednom ističe, a nastavno svojem podnesku od dana 25.04.2016. godine da za postupanje Naslova ne postoji nadležnost stoga se predlaže Naslovu bez odgađanja preložiti nadležnost postupanja po ovom predmetu nadležnom Ministarstvu pravosuđa Republike Hrvatske.</p>	
<p>Danijela Marić PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 8. Bože dragi ja ovo ne razumijem - da netko može napisati ovo što ste vi dolje napisali: koliko vremena, koliko truda, koliko volje a za što: ZA NOVU NACIONALIZACIJU! I NE PISATI I PREDLAGATI KAKO DA DRŽAVA RIJEŠI PROBLEM STANARA U DRŽAVIM STANOVIMA VEĆ KO PIJAN PLOTA SE DRŽITE NEČEGA ŠTO NIJE VAŠE. NIJE VAŠE. NIJE VAŠE NIJE VAŠE NIJE VAŠE.....</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet izmjena i dopuna zakona</p>
<p>Domagoj Barać PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 8. HRVATSKI SAVEZ STANARA - GRAĐANA EU - ZAGREB Iza ovog Saveza kriju se kočnice rješenja zaštićeni najmoprimac-vlasnik, jer zahtjevi ovog Saveza nisu nimalo socijalnog karaktera, nego tržišnog. Kolovođe su se ogriješile o ZONS, manevriraju između Zakona i Ustava, a cilj je "ugrabiti" atraktivnu nekretninu i to je sve. Jedino se ne može prigovoriti gorespomenutim kolovođama da nemaju nos za atraktivne nekretnine/ukusa: Masarykova, Mesnička, Dugi dol (sve u Zagrebu), Splitu centar... Sve vezano uz centar. Stanovanje, radno mjesto... Tako su i otkupi nekretnina, imanja više nekretnina, prebacivanje nekretnina na djecu, više stanarskih prava, "naslijeđena prava" i ostali nonsensi krivo tumačeni, a sve u svrhu kapitalizacije tuđeg vlasništva. U potpunosti je izvjesno da ovaj Savez ne predstavlja volju zaštićenih najmoprimaca, jer se traži nemoguće, neljudski, nelogično, i pravno neizvedivo pa je i za zaključiti da iza njega stoje isključivo osobni ciljevi. Pogledajte i sami: https://www.youtube.com/watch?v=Fj9TLX_iYdI a naročito ovo http://www.index.hr/vijesti/clanak/druga-strana-delozacije-s-bolesnom-djecom-zivimo-u-supi-ako-imate-imalo-srca-vratite-nam-nas-stan/774685.aspx</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet izmjena i dopuna zakona</p>
<p>Domagoj Barać</p>	<p>Primljeno na znanje</p>

<p>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 8.</p> <p>Razliku povećane zaštićene najamnine i zaštićene najamnine plaća JLS (kako i stoji u prijedlogu Zakona, članak 7, st. 2) i odnosi se isključivo na podnosiocima zahtjeva i predviđenu površinu stana za tog korisnika, nikako ne na cijeli stan. "Višak prostora" koji koristi zaštićeni najmoprimac obračunava se prema cjeniku slobodno ugovorene najamnine ili se prepušta vlasniku na korištenje. Nepravodobno prispjeli zahtjevi se ne razmatraju. I još jedan paradoks: JLS odnosno vlasnici na posredan način subvencioniraju zlorabljenje/komercijaliziranje vlastitog prostora za račun zaštićenog najmoprimca. -- Podsjećam da se doista dobar dio stanova koristi kao skladišni prostor i iznajmljuje, a to je i praktički i teoretski nedokazivo. Smatrate li opravdanim da jedan sedamdesetogodišnjak koji stanuje u stanu od 115 m2 koristi jednu sobicu, a u ostatku stana se nalazi mnoštvo neraspakirane najmodernija tehnike te da bi to trebala sufinancirati JLS? Naravno, isti je korisnik socijalne pomoći... Očekuje li se da će dobrovoljno dotični pokazati ugovor o najmu?</p>	<p>Primljeno na znanje</p>
<p>Domagoj Barać PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 9.</p> <p>Sa danom 01.01.2017. stavljaju se izvan snage sve sudske odluke koje zamjenjuju Ugovor o najmu stana sa zaštićenom najamninom, kao i svi dotadašnji izračuni nadležnih tijela o visini zaštićene najamnine te Ugovori o najmu stana sa zaštićenom najamninom, a kojima je prekid zatražen od strane najmodavca ili najmoprimca.</p>	<p>Primljeno na znanje Primljeno na znanje</p>
<p>Domagoj Barać PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 9.</p> <p>Mnogi su zaštićeni najmoprimci pomrli/napustili stanove i ostao je u mnogo slučajeva 1 stanar u cijelom stanu. Potrebno je regulirati što je sa "viškom" stana koji koristi stanar. Stjecanje bez osnove???</p>	<p>Primljeno na znanje Primljeno na znanje</p>
<p>Domagoj Barać PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 9.</p> <p>@Danijela, čini se da dijelimo slična iskustva sa "zaštićenim stanarima". Slušajući njihove argumente, stavove, razloge i sličnosti, vrišti iz njih da je riječ o tipu "ljudi" sa dna kace. Takav tip "ljudi" može uvijek vrdati između članaka zakona, jer su zakoni pisani za ljude koji će ih poštovati, ne i za kategoriju "ljudi" kao što su najmoprimci. Ukratko, treba imati debeli đon obraz da koristiš suludi zakon u svrhu monetizacije tuđe nekretnine i to na račun postojećih vlasnika. Ikakav zakon je ovdje stvarno bespredmetno pisati i dopunjavati, kad se svaki da izvitopereno primijeniti. Pa zamisli da "čovjek" najmoprimac živi u tuđem stanu, a ima hotel koji, eto, nije nekretnina za stanovanje. Sama ta odluka suda je toliko izvan pameti da je vrlo upitno onda što jest uopće u okvirima pameti.</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet izmjena i dopuna zakona</p>
<p>Domagoj Barać PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 9.</p> <p>HRVATSKI SAVEZ STANARA - GRAĐANA EU - ZAGREB Iza ovog Saveza kriju se kočnice rješenja zaštićeni najmoprimac-vlasnik, jer zahtjevi ovog Saveza nisu nimalo socijalnog karaktera, nego tržišnog. Kolovođe su se ogriješile o ZONS, manevriraju između Zakona i Ustava, a cilj je "ugrabiti" atraktivnu nekretninu i to je sve. Jedino se ne može prigovoriti gorespomenutim kolovođama da nemaju nos za atraktivne nekretnine/ukusa: Masarykova, Mesnička, Dugi dol (sve u Zagrebu), Splitu centar... Sve vezano uz</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet izmjena i dopuna zakona</p>

<p>centar. Stanovanje, radno mjesto... Tako su i otkupi nekretnina, imanja više nekretnina, prebacivanje nekretnina na djecu, više stanarskih prava, "naslijeđena prava" i ostali nonsensi krivo tumačeni, a sve u svrhu kapitalizacije tuđeg vlasništva. U potpunosti je izvjesno da ovaj Savez ne predstavlja volju zaštićenih najmoprimaca, jer se traži nemoguće, neljudski, nelogično, i pravno neizvedivo pa je i za zaključiti da iza njega stoje isključivo osobni ciljevi. Pogledajte i sami: https://www.youtube.com/watch?v=Fj9TLX_iYdl a naročito ovo http://www.index.hr/vijesti/clanak/druga-strana-delozacije-s-bolesnom-djecom-zivimo-u-supi-ako-imate-imalo-srca-vratite-nam-nas-stan/774685.aspx</p>	
<p>Milan Vatavuk PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 9. Članak 9. (1) 1. siječnja 2017. godine prestaje pravo najmoprimaca i zaštićenih podstanara na zaštićenu najamninu i druga prava zaštićenih najmoprimaca i zaštićenih podstanara, ako ovim zakonom nije propisano drukčije, osim prava na zaštićenu najamninu i drugih prava najmoprimaca i zaštićenih podstanara stanova koji su u vlasništvu jedinica lokalne samouprave, jedinica područne (regionalne) samouprave ili Republike Hrvatske. (2) Najmoprimac iz stavka 1. ovoga članka kojemu je prestalo pravo na zaštićenu najamninu i druga prava zaštićenog najmoprimca ima prava i obveze najmoprimca koji je sklopio ugovor o najmu stana na određeno vrijeme u trajanju do jedne godine sa slobodno ugovorenom najamninom i pravo prvokupa stana u kojem stanuje propisano člankom 44. i 45. Zakona o najmu stanova (Narodne novine, br. 91/1996, 48/1998 - odluka Ustavnog suda, 66/1998 - ispravak odluke Ustavnog suda i 22/2006 - Zakon o prodaji stanova namijenjenih za nadstojnika stambene zgrade). (3) Najmoprimac, bivši zaštićeni podstanar iz stavka 1. ovoga članka, kojemu je prestalo pravo na zaštićenu najamninu i druga prava zaštićenog podstanara ima prava i obveze najmoprimca djela stana koji je sklopio ugovor o najmu stana na određeno vrijeme od godinu dana sa slobodno ugovorenom najamninom, koju plaća najmodavcu razmjerno površini dijela stana kojim se koristi. (4) Predmnijevani najmoprimac od 1. siječnja 2017. godine ima prava i obveze najmoprimca koji je sklopio ugovor o najmu stana na određeno vrijeme od godinu dana sa slobodno ugovorenom najamninom, ako na taj datum stanuje u stanu te ako sudskom odlukom nije utvrđeno da nema pravo na zaštićenu najamninu, odnosno pravo stanovati u stanu.</p>	<p>Primljeno na znanje Primljeno na znanje</p>
<p>Danijela Marić PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 9. HRVATSKI SAVEZ STANARA ZAHTJEVA NOVU NACIONALIZACIJU!!!</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet izmjena i dopuna zakona</p>
<p>Dubravka Šklebar PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 9. Članak 9 (2) - pravo prvokupa zamjenskog stana U zakon o najmu stanova treba u članak 41. ugraditi dio iz prijedloga istog zakona iz 2013. kojim se regulira pravo na subvenciju kod kupnje zamjenskog stana: Članak 4. (iz prijedloga zakona o izmjenama i dopunama zakona o najmu stanova iz 2013. godine) Iza članka 41. dodaju se novi članci 41.a, 41.b, 41.c, 41.d, koji glase: Članak 41.a (1) Ako zaštićeni najmoprimac koji koristi stan u vlasništvu fizičke osobe, a koji ostvaruje pravo na odgovarajući zamjenski stan, kupuje stan u kojem stanuje ili neki drugi stan na tržištu radi iseljenja iz stana u</p>	<p>Primljeno na znanje Primljeno na znanje</p>

kojem stanuje, Republika Hrvatska najmoprimcu osigurava bespovratna sredstva (u daljnjem tekstu: subvencija) u iznosu koji odgovara visini 25% etalonske cijene građenja utvrđenoj prema članku 5. stavku 1. Zakona o društveno poticanoj stanogradnji (Narodne novine, br. 109/2001, 109/2001, 82/2004, 76/2007, 38/2009, 86/2012 i 7/2013). (2) Subvencija se odobrava po m² korisne površine stana koji se kupuje, s time da se ovisno o broju osoba iz ugovora o najmu koje koriste stan u najmu osigurava najviše do površine stambenog prostora odgovarajućeg stana iz članka 41. ovoga Zakona. (3) Uz subvenciju Republike Hrvatske, u slučaju iz stavka 1. ovoga članka jedinica lokalne samouprave zaštićenom najmoprimcu osigurava bespovratna sredstva kao subvenciju za kupnju stana u iznosu koji odgovara visini 40% etalonske cijene građenja utvrđenoj prema članku 5. stavku 1. Zakona o društveno poticanoj stanogradnji (Narodne novine, br. 109/2001, 109/2001, 82/2004, 76/2007, 38/2009, 86/2012 i 7/2013). (4) Ako zaštićeni najmoprimac kupuje stan u Programu društveno poticane stanogradnje dio javnih sredstava sadržanih u cijeni stana koja početno osiguravaju Republika Hrvatska i jedinica lokalne samouprave smatraju se subvencijom iz stavaka 1. i 3. ovoga članka. Ako jedinica lokalne samouprave ne sudjeluje u Programu društveno poticane stanogradnje koji se realizira na njenom području, dužna je subvencionirati predmetnu kupnju prema stavku 3. ovoga članka. (5) Subvenciju za kupnju stana koju prema odredbama ovoga članka osigurava Republika Hrvatska i jedinica lokalne samouprave može ostvariti zaštićeni najmoprimac pod uvjetom da on ili njegov bračni drug nemaju u vlasništvu useljivu odgovarajuću kuću ili stan u mjestu prebivališta, odnosno ako tu nekretninu nisu prodali, darovali ili na bilo koji način otuđili nakon stupanja na snagu ovoga Zakona (5. studenog 1996. godine).

Članak 41.b (1) Zahtjev za subvenciju za kupnju stana podnosi se jedinici lokalne samouprave u mjestu prebivališta, u roku tri godine od dana stupanja na snagu ovoga Zakona. Nakon što utvrdi osnovanost zahtjeva za subvenciju, jedinica lokalne samouprave dostavlja kopiju zahtjeva i dokument o prihvaćanju zahtjeva za subvenciju, Agenciji za pravni promet i posredovanje nekretninama (u daljnjem tekstu: Agencija) na daljnje postupanje. (2) Jedinica lokalne samouprave, odnosno Agencija, odobrava zaštićenim najmoprimcima subvenciju za kupnju stana u skladu s raspoloživim sredstvima, prema redosljedu podnesenih zahtjeva. Subvencija se ostvaruje u skladu s ugovorom koji jedinica lokalne samouprave, odnosno Agencija, sklapa s kupcem stana. (3) Osoba koja je subvenciju ostvarila na temelju neistinitih podataka, dužna je na poziv Agencije, odnosno jedinice lokalne samouprave, ta sredstva vratiti sa zateznim kamata, obračunatim od dana isplate subvencije. O davanju neistinitih podataka Agencija je dužna obavijestiti Državno odvjetništvo Republike Hrvatske. (4) Sredstva Republike Hrvatske potrebna za pribavljanje stanova za zaštićene najmoprimce osiguravaju se u državnom proračunu. (5) Sredstva jedinice lokalne samouprave potrebna za pribavljanje stanova za zaštićene najmoprimce osiguravaju se u proračunu jedinice lokalne samouprave. Članak 41.c (1) Rok za podnošenje zahtjeva za osiguranje odgovarajućeg zamjenskog stana za zaštićene najmoprimce na koje se ne primjenjuje članak 40. stavak 1. ovoga Zakona je tri godine od dana stupanja na snagu ovoga Zakona. (2) Jedinica lokalne samouprave, odnosno Grad Zagreb, dužni su najmoprimcu iz stavka 1. ovoga članka osigurati drugi odgovarajući stan, u roku od deset godina od dana stupanja na snagu ovoga Zakona, radi davanja u najam uz zaštićenu najamninu: iz stambenog fonda stanova u vlasništvu jedinice lokalne

<p>samouprave, odnosno Grada Zagreba ili kupnjom stana u Programu društveno poticane stanogradnje. (3) Zahtjevi podneseni po isteku rokova iz stavka 1. ovog članka, članka 40. stavka 3. i članka 41.b stavka 1. će se odbaciti. Članak 41.d (1) Ako jedinica lokalne samouprave na temelju članka 40. stavka 4. alineje 2. i članka 41.c stavka 2. alineje 2. ovoga Zakona, za potrebe osiguranja drugog odgovarajućeg stana za zaštićenog najmoprimca kupuje stan, za tu kupnju Republika Hrvatska osigurava sredstva u skladu sa Zakonom o društveno poticanoj stanogradnji, odnosno sredstva Republike Hrvatske sadržana u cijeni stana smatraju se subvencijom. (2) Jedinica lokalne samouprave sredstva potrebna za pribavljanje stanova za zaštićene najmoprimce osigurava u svom proračunu, a za te namjene može koristiti i sredstva ostvarena prodajom stanova na temelju Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo.</p>	
<p>Nina Berović PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 9. Stavak 1: nedostaje riječ 'zaštićenih' ispred riječi 'najmoprimaca'</p>	<p>Primljeno na znanje Primljeno na znanje</p>
<p>Vlasnici drugog reda PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 9. Ovim prijedlogom izmjena zakona najmoprimcima ostaju najvažnija prava - ugovor na neodređeno vrijeme u tuđem privatnom stanu protiv volje vlasnika sa ograničenom najamninom koju će odrediti sud ili neka druga institucija . U presudi ESLJP Statileo određeno je da prisilni najam treba vremenski ograničiti . Ovime se privatnim vlasnicima ostavlja preveliki teret i nemogućnost da i nakon prijelaznog razdoblja stupe u posjed svoje nekretnine. Najmoprimcima pravo na stanovanje u tuđem stanu protiv volje vlasnika prestaje tek smrću oba supružnika znači u nekim slučajevima tek za 60 godina (najmlađi najmoprimci sada imaju 38 g) Gradski i državni stanovi iznajmljuju se sa ugovorom na određeno vrijeme od 3-5 godina - znači kriteriji za sklapanje ugovora o najmu nisu jednaki za grad / državu i privatne vlasnike.</p>	<p>Primljeno na znanje Primljeno na znanje</p>
<p>Vlasnici drugog reda PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 9. Ako se 1.1.2022. g ukidaju zaštićene najamnine i druga prava zaštićenog najmoprimca kako je moguće da najmoprimcima ostaju slijedeća prava: • Pravo na stanovanje u tuđem privatnom stanu do smrti, a protiv volje vlasnika • Pravo na zakonom ili propisom regulirane najamnine koja ne smije biti viša od najamnine koju će odrediti neka državna institucija ili sud • Pravo da ostane u stanu i ako odbije sklopiti ugovor o najmu i plaćati tržišnu najamninu koju traži vlasnik • Pravo da stanuje bez ugovora o najmu čak 3 mjeseca prije nego ga najmodavac smije tužiti. • Pravo da nakon njegove smrti u stanu nastavi stanovati njegov bračni drug opet protiv volje vlasnika ?</p>	<p>Primljeno na znanje Primljeno na znanje</p>
<p>Danijela Marić PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 9. Domagoj ja vas u potpunosti razumijem jer nitko tko nije odrastao s ovim teretom taj osjećaj koji varira od prvo nerazumijevanja situacije da takvo što uopće može igdje dogoditi pa kad shvatiš da je to realnost onda ide faza bijesa , frustracije pa sve do jedne nezdrave apatije i nepovjerenja da je pravda ikada moguća u ovoj jadnoj zemlji - ne može nas razumijeti niti uopće to od koga treba i očekivati. I i to nas, htjeli mi to ili ne, na neki način ustvari obilježi za čitav život.</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet izmjena i dopuna zakona</p>

<p>Danijela Marić PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 9. Zato jer nas ministar smatra budalama - eto zašto! Jedina stvar koja je različita od postojećeg zakona (ako sam dobro razmijela a napominjem da je moguće i da griješim) da djeca od sadašnjeg nositelja stanarskog prava nemaju više prava na tu nekretninu. Ukoliko netko umre od druge generacije stanara do 01.01.2017. isto je pitanje što će biti i kako će se stvar riješavati, jer treća generacija stanara je cca 30-40 tak godina - dakle molimo Boga za zdravlje stanara i da nam sretno i radosno požive još malo. Također ako se neki postariji stanar koji voli mlade cure oženi s dvadesetogodišnjakinjom isto se možemo slikati. Srećom pa se ne mogu među sobom ženiti jer da mogu i to bi učinili. Ali recimo mogu se ženiti s sinovom curom/lažno bivšom ženom (koliko god to bilo nastrano - to su ljudi radili zbog mirovina i to nerijetko) i tada se možemo slikati! Dakle postavlja se pitanje što s drugim mužem žene koja je pravo na stan dobila od pokojnog muža dali i on smije živjeti u tom stanu i dali dobiva pravo nakon njene smrti? Puno fotografija možemo učiniti! Eto do čega dovodi čovjeka nepravda koja nema kraja - da budem malodušna i okrutna To je sve što smo dobili mi vlasnici ovim Zakonom - ponavljam pod uvijetom da sam to pravilno isčitala Treća generacija nasljednika (unuci vlasnika) - ukoliko je stanarsko pravo još uvijek na drugu generaciju a da taj stanar nije sklon gore navedenim riješenjima ovog problema (radi se o djeci prvog nositelja stanarskog prava) - taj vlasnik se može nadati da će, u zdravlju, doživjeti da dobije imovinu natrag. Onim Vlasnicima čiji su nositelji stanarskog prava treća generacija (unuci) taj se isto kao i ovi gore navedeni može slikati! Biti će to jedan interesantan foto album! Sve su učinili da nas prisile čekati da se stvar riješi sama od sebe i to dokazuje da ova država nije spremna riješavati ove probleme - već je donesena odluka da će ovi koji su sada u stanovima tamo i biti do kraja života. I tako će stanar u mojem stanu koji se nikada nije ženio zbog stanarskog prava (žena mu je otkupila društveni stan) sada se lijepo oženiti a ona će djeci darovati svoj stan! eto to je to.</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet izmjena i dopuna zakona</p>
<p>Dubravka Ivanišević PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 9. Najmoprimci uživaju naše stanove više od 60 godina s minimalnom najamninom koja je manja i od one po kojoj država iznajmljuje svoje socijalne stanove. Najmoprimci imaju sva prava, a nikakve obveze koje su ISKLJUČIVO na vlasnicima (npr. pričuva, pad balkona, odštete drugim građanima u slučaju nastale štete i sl), a sad se još produljuje teret na vlasnicima što je protivno presudi ESLJP Statileo vs Hrvatska.</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet izmjena i dopuna zakona</p>
<p>HRVATSKI SAVEZ STANARA - GRAĐANA EU - ZAGREB PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 9. Poništavamo ovaj članak predloženog akona o izmjenama i dopunama Zakona o najmu stanova zbog ne postojanja pravne osnove te na dalje dajemo pravno objašnjenje za poništenje za poništenje ovoga članka zakona: Naime, obzirom da je u postupku donošenja izmjena i dopuna Zakona o najmu stanova već provoden postupak od strane Naslova podnositelj se svojim podnescima od dana 28.07.2015. godine i 15.10.2015. godine argumentirano i sveobuhvatno očitovao na predmetnu problematiku te ukazao Naslovu na mjere koje se imaju hitno poduzeti kako bi se nakon 20 godina rješilo protuustavno i protukonvencijsko djelovanje hrvatske države prema nositeljima stanarskog prava donošenjem</p>	<p>Primljeno na znanje Primljeno na znanje</p>

neadekvatnog zakonodavstva. Obzirom da iz predloženih izmjena i dopuna Zakona o najmu stanova proizlazi da Naslov nije usvojio niti suštinski obrazložio odnosno očitovao se na bilo koji od argumenata koji je podnositelj isticao u svojim ranijim prigovorima/očitovanjima, podnositelj ovime isto ponavlja te predlaže Naslovu još jednom razmotriti iste prije donošenja daljnjih odluka. Iz ocjene stanja i osnovnih pitanja koja se trebaju urediti zakonom bi proizlazilo da je srž problema isključivo u ne postojanju normativnog okvira koji je stavljen van snage spomenutom odlukom Ustavnog suda Republike Hrvatske te da je samo u tom dijelu društveni atom ostao nerješen i propisima nereguliran. Kao što je vidljivo iz ustavne tužbe odnosno prijedloga za ocjenu ustavnosti Zakona o najmu stanova koju je podnositelj već ranije dostavio Naslovu, a povodom koje se vode postupci pred Ustavnim sudom RH, već i postojeće i zadržano normativno rješenje, a nevezano za ukinute odredbe, nije dalo dovoljno osiguranje poštivanja temeljnih ljudskih prava zajamčenih kako Ustavom Republike Hrvatske tako i međunarodnim ugovorima koji će biti naznačeni u daljnjem tekstu ovog prigovora. U tom smislu je stipulirano i obrazloženje spominjane presude Europskog suda za ljudska prava, a ne kako problem pogrešno detektira stručni nositelj navodeći da bi Europski sud za ljudska prava definirao četiri glavna problema koji se trebaju na učinkovit način ispraviti u postupku izvršenja i to trajanje ugovora o najmu, restriktivno postavljene mogućnosti za raskid ugovora, nepostojanje odgovarajućih procesnih jamstava, neprimjereno niska najamnina. Naime, u presudi Statileo protiv RH navodi se da: «...2. Ocjena Suda (a) Je li došlo do miješanja u pravo podnositelja na mirno uživanje njegova „vlasništva“ ... 128. Kao posljedica toga, sustav zaštićenog najma nema odgovarajuća procesna jamstva u cilju postizanja ravnoteže između interesa zaštićenih najmoprimaca i onih najmodavaca (vidi, mutatis mutandis, Amato Gauci, loc. cit.)... 142. Neovisno o tome, ova sloboda procjene, bez obzira kako značajna bila, nije neograničena i njezina provedba, čak i u kontekstu najsloženije reforme države, ne može dovesti do posljedica koje su protivne standardima Konvencije (vidi ranije citirani predmet Hutten- Czapska, § 223.). Opći interes zajednice u takvim situacijama traži pravednu raspodjelu socijalnog i financijskog tereta, kojim se ne može opteretiti samo jedna određena društvena grupa, neovisno o tome koliko su važni interesi druge grupe ili zajednice u cjelini (vidi ranije citirani predmet Hutten- Czapska, § 225., i predmet Radovici i Stănescu, loc. cit.). Posebice, ostvarenje slobode procjene države u takvim situacijama ne smije dovesti do rezultata koji su očigledno neopravdani, poput iznosa najamnine koji omogućuju tek minimalnu dobit (vidi ranije citirani predmet Amato Gauci, § 62.).Sud ne pronalazi zahtjeve općeg interesa (vidi stavak 122. ove presude)...i nalazi da u konkretnom predmetu nije postojala pravedna raspodjela socijalnog i financijskog tereta koji je nastao kao posljedica reforme u stambenom sektoru... Slijedi da hrvatske vlasti, bez obzira na široku slobodu procjene (vidi stavke 141.-142. ove presude), u ovom predmetu nisu postigle potrebnu ravnotežu između općih interesa zajednice i zaštite vlasničkih prava podnositelja (vidi, mutatis mutandis, predmet Edwards, loc. cit.; predmet Amato Gauci, loc. cit.; i ranije citirani predmet Lindheim, § 134.). 144. Ovaj zaključak nije doveden u pitanje tvrdnjom Vlade da je sustav zaštićenog 3 najma, uveden prijelaznim odredbama Zakona o najmu stanova, ograničio podnositeljeva vlasnička prava u mjeri manjoj nego što je to činio raniji sustav stanarskog prava (vidi stavak 107. ove presude), jer od datuma ratifikacije nadalje sve radnje i propusti države moraju biti u skladu s Konvencijom (vidi predmet Blečić

protiv Hrvatske [VV], br. 59532/00, § 81, ESLJP 2006-III). 145. Stoga je došlo do povrede članka 1. Protokola br. 1 uz Konvenciju...» Dakle, i sam Europski sud za ljudska prava je generalno osporio pravičnost zakonodavnog rješenja uređivanjem instituta stanarskog prava kroz najam te je domašaj prijedloga stručnog nositelja u iskazu ograničen i neprimjeren te bi opetovano mogao dovesti do neuravnotežene pretvorbe ranijeg instituta stanarskog prava u klasičnopravni institut stoga se ovime unaprijed upozorava na isto. Nadalje, stručni nositelj selektivno iznosi sudsku praksu Europskog suda za ljudska prava te će se daljnjim tekstom ovog prigovora stručnom nositelju ukazati i na druge poredbeno primjenjive odluke koje se imaju uzeti u obzir kod izrade normativnog rješenja. Tako, u točki 4. predmetnoga Iskaza, pod nazivom „Usporedba opcija“, u rubrici 4. s naslovom „Opcija 4 (normativno rješenje)“, predlaže se brisati sadržaj: „Ne razmatra se jer drugo normativno rješenje nije moguće“, te predlaže u navedenu rubriku staviti sljedeću opciju: „Drugo normativno rješenje predstavlja otkup stanova od strane zaštićenih najmoprimaca uz naknadu tržišne cijene vlasnicima stanova na kojima je postojalo stanarsko pravo, sukladno ECHR Presudi Broj: 8793/79 u predmetu James i ostali protiv Ujedinjenoga Kraljevstva od 21. 02. 1986. godine, a u slučaju da zaštićeni najmoprimac iz bilo kojega razloga ne realizira svoje pravo na kupoprodaju stana, primjenjuju se odredbe Zakona o najmu stanova usklađene s ECHR Presudom Statileo protiv Hrvatske po Zahtjevu broj: 12027/10 od 10. 07. 2014. godine“. Predloženo zakonodavno rješenje usklađeno je s praksom Europskoga suda za ljudska prava, prema Presudi Broj: 8793/79 u predmetu James i ostali protiv Ujedinjenoga Kraljevstva od 21. 02. 1986. godine, budući da su se podnositelji zahtjeva bezuspješno žalili Europskomu sudu za ljudska prava, da je njihovo imanje izgubilo veliki iznos novca kao posljedicu primjene Zakona o reformi zakupa iz 1967. godine, kojim je dugogodišnjim zakupnicima (stanarima), omogućeno pravo stjecanja vlasništva po cijeni manjoj od tržišne. Spomenuti zakon iz 1967. godine, primjenjivao se samo na dugogodišnje zakupe, koji su također morali uključivati nisku zakupninu. Imanje Vojvode od Westminstera izgubilo je preko dva milijuna funti, kao posljedicu prodaje po navedenom zakonu iz 1967. godine, kada je osamdesetak zakupnika u Londonu iskoristilo svoje pravo kupnje ili povlastice. Navedeno zakonodavno rješenje sukladno je članku 14. Europske konvencije za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda, u svezi s člankom 8. Konvencije, te člankom 1. Protokola br. 1. uz Konvenciju, a osobito glede članka 1. stavka 1. Protokola br. 12. uz Konvenciju. Presuda u predmetu Larkos protiv Cipra po Zahtjevu br. 29515/95, dokazuje da ne smije postojati diskriminacija najmoprimaca, bez obzira da li je najmodavac država ili privatna osoba. Presuda u predmetu Savez crkava „Riječ života“ i ostali protiv Hrvatske po Zahtjevu br. 7798/08, ukazuje da temeljem Protokola br. 12. uz Konvenciju država bez diskriminacije mora primjenjivati i konvencijsko i nacionalno pravo: "i. u uživanju nekog prava konkretno danog nekom pojedincu na temelju nacionalnog prava; ii. u uživanju nekog prava koje može biti izvedeno iz jasne obveze javne vlasti na temelju nacionalnog prava, to jest, kad javna vlast ima obvezu na temelju nacionalnog prava ponašati se na neki određeni način; iii. od strane javne vlasti u vršenju diskrecione ovlasti (na primjer, davanje određenih potpora); iv. bilo kojom drugom radnjom ili propustom od strane javne vlasti (na primjer, ponašanjem policijskih službenika kad kontroliraju pobunu)". Na naprijed opisani način postupilo bi se prema odredbama Rezolucija br. 1096 i br. 1708 Parlamentarne skupštine Vijeća Europe, iz kojih proizlazi da je

stanarsko pravo izjednačeno s pravom na dom i s pravom na imovinu, koja stečena prava valja štiti. Također, navedeno zakonodavno rješenje je u skladu s člankom 16. Europske socijalne povelje u svezi s odredbom o nediskriminaciji iz Preambule Povelje (Odluka o osnovanosti Europskoga odbora za socijalna prava u pravnoj stvari Centra za stanarska prava i iseljenja /COHRE/ protiv Hrvatske po Pritužbi br. 52/2008 od 22. 06. 2010. i Odluka o osnovanosti Europskoga odbora za socijalna prava u pravnoj stvari Europske federacije nacionalnih organizacija za beskućnike /FEANTSA/ protiv Slovenije po Pritužbi br. 53/2008 od 08. 09. 2009.). Dapače, Europski sud za ljudska prava se na predmetno pitanje poredbeno osvrnuo i odlukom od 30.06.2005. godine, u slučaju Teteriny protiv Rusije te je zauzeo stav i to da je zakonski stečeno stanarsko pravo "imovina" u smislu članka 1. Protokola 1. uz Europsku konvenciju o ljudskim pravima i temeljnim slobodama. Sud obrazlaže da bi stjecanjem prava na stanarsko pravo porodica Teteriny ostvarila pravo da posjeduje i koristi stan te da ga, pod određenim uslovima, privatizira u skladu s nacionalnim zakonodavstvom. U skladu s time, u trenutku kad je zakonskim aktom stečeno stanarsko pravo, tužitelj je zasnovao "legitimno očekivanje" da će steći određeni ekonomski interes tj. pravo. Pravni temelji za stjecanje stanarskog prava bili su odluke davatelja stanova o dodjeli stanova i ugovori o korištenju stanova sklapani između nositelja stanarskog prava (stanoprimca) i relevantnog javnog fonda (stanodavca). Tako bi došle do primjene odredbe članka 7. u svezi s člankom 12. Opće deklaracije o ljudskim pravima, te članka 11. u svezi s člankom 2. stavkom 2. Međunarodnoga pakta o ekonomskim, socijalnim i kulturnim pravima, kao i članka 26. u svezi s člankom 17. Međunarodnoga pakta o građanskim i političkim pravima uz dva fakultativna Protokola (Priopćenje Odbora za ljudska prava Ujedinjenih naroda broj 1510/2006 u predmetu Vojnović protiv Hrvatske). Posebno se skreće pozornost na činjenicu da bi predloženo zakonodavno rješenje omogućilo realizaciju sljedećih principa: a) Principa Ujedinjenih naroda o stambenom zbrinjavanju i povratu imovine raseljenim i izbjeglikim osobama, tzv. „PINHEIRO PRINCIPA“, koje je usvojio Pododbor Ujedinjenih naroda za promoviranje i zaštitu ljudskih prava (E/CN.4/Sub.2/2005/17). Za ovaj predmet najrelevantniji je 16. Princip (Prava zakupnika i drugih nevlasnika) koji glasi: "16.1 Države trebaju osigurati da prava zakupnika, nositelja stanarskog prava i drugih legitimnih stanara ili korisnika stambenog prostora, zemlje i imovine budu priznata unutar programa povrata. U najvećoj mogućoj mjeri države trebaju osigurati da se ovim osobama omogući povratak, ponovno raspolaganje i korištenje njihovoga stambenog prostora, zemlje i imovine na sličan način kao i kod onih koji imaju formalna prava vlasništva." Iz citiranoga Principa proizlazi da se faktično izjednačava stanarsko pravo sa formalnim vlasništvom. b) Smjernica iz Maastrichta o „LIMBURG PRINCIPIMA“, glede Međunarodnoga pakta o gospodarskim socijalnim i kulturnim pravima, čiji članak 11. štiti pravo na odgovarajuće stanovanje, a koje principe su države dužne poštivati, štiti, te ispunjavati. c) Točke 10.4. Rezolucije 1708 (2010) Parlamentarne skupštine Vijeća Europe, tzv. „POULSEN PRINCIPA“, koja Rezolucija obvezuje članice da prava unajmljivanja i zauzeća javnih, društvenih stanova ili onih koji proizlaze iz oblika vlasništva svojstvenih bivšem komunističkom režimu budu priznata i zaštićena kao domovi u smislu članka 8. Europske konvencije o ljudskim pravima i kao imovina odnosno vlasništvo u smislu članka 1. Protokola br. 1. te Konvencije. Valja naglasiti da se na citiranu

Rezoluciju kao na relevantan međunarodni dokument poziva Europski sud za ljudska prava u Presudi od 27. 05. 2010. po Zahtjevu Br. 6518/04 u predmetu Đokić protiv Bosne i Hercegovine. Podnositelj se naročito poziva na članke 1., 2. i 6. Aneksa G Ugovora o pitanjima sukcesije, koji stanarska prava kvalificira kao privatnu imovinu i stečena prava građana. Budući da je Zakonom o najmu stanova ukinuto stanarsko pravo, potrebno je respektirati prava proklamirana Aneksom G, jer isti propisuje da će se domaće zakonodavstvo svake države sljednice glede stanarskoga prava, primjenjivati podjednako na osobe koje su imale to pravo bez diskriminacije po bilo kojoj osnovi. Odredbe ovoga Aneksa ne dovode u pitanje bilo koja jamstva nediskriminacije povezana s privatnom imovinom i stečenim pravima koja postoje u domaćem zakonodavstvu država sljednica, a spomenuta jamstva regulirana su člankom 8. točkom 6. Zakona o suzbijanju diskriminacije.

Osobito se upire na Direktivu Vijeća 2000/43/EZ od 29. lipnja 2000. o primjeni načela ravnopravnosti osoba bez obzira na njihovo rasno ili etničko podrijetlo, sukladno člancima 20. i 21. Povelje o temeljnim pravima Europske unije, u svezi s Deklaracijom 17. kao sastavnoga dijela Lisabonskoga ugovora, koja propisuje da se nacionalni pravni akt suprotan pravu Europske unije ne smije primjenjivati, jer su Ugovori i pravo koje Unija prihvaća na temelju Ugovora, nadređeni pravu država članica pod uvjetima određenima dobro utvrđenom praksom Europskoga suda pravde. Direktiva Vijeća 2000/43/EZ od 29. lipnja 2000. o primjeni načela ravnopravnosti osoba bez obzira na njihovo rasno ili etničko podrijetlo, člankom 2. točkama 1. i 2. određuje za potrebe ove Direktive, značenje načela jednakoga postupanja na način, da ne smije biti izravne ili neizravne diskriminacije na temelju rasnoga ili etničkoga podrijetla. Direktiva će se primjenjivati na sve osobe u javnomu i privatnomu sektoru, te državna tijela, u odnosu na pristup i opskrbu dobrima i uslugama koje su dostupne javnosti, uključujući i stanovanje, prema članku 3. stavku 1. točki (h) Direktive. Direktiva je sukladna pravnim izvorima supranacionalnoga i internacionalnoga prava, jer točka 3. Preambule Direktive navodi da pravo na jednakost pred zakonom i zaštita protiv diskriminacije za sve osobe, predstavlja univerzalno pravo priznato Općom deklaracijom o ljudskim pravima, Međunarodnim paktom o ekonomskim, socijalnim i kulturnim pravima, Međunarodnim paktom o građanskim i političkim pravima, te Europskom konvencijom za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda, čiji potpisnici su sve države članice Europske unije.

Direktiva je u nacionalno pravo implementirana putem Zakona o suzbijanju diskriminacije, koji člankom 9. stavkom 1. propisuje da je diskriminacija u svim pojavnim oblicima zabranjena, a da se iznimno ne smatra diskriminacijom stavljanje u nepovoljniji položaj kada je takvo postupanje određeno zakonom radi očuvanja zdravlja, javne sigurnosti, održavanja javnog reda i mira, prevencije kaznenih djela i zaštite prava i sloboda drugih ljudi, te ako su upotrijebljena sredstva u demokratskom društvu primjerena i nužna za postizanje željenog cilja, pod uvjetom da takvo postupanje ne dovodi do izravne ili neizravne diskriminacije na osnovi rasne ili etničke pripadnosti, boje kože, vjere, spola, nacionalnog i socijalnog podrijetla, spolne orijentacije i invaliditeta. U smislu članka 1. stavka 2. Zakona o suzbijanju diskriminacije, Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja stavlja zaštićene najmoprimce u nepovoljniji položaj od ostalih nositelja stanarskoga prava, kao mjerodavnim usporednikom, pa time vrši diskriminaciju, iako Ustav RH u članku 14. stavku 2. određuje, da su svi pred zakonom jednaki, glede članka 34. i članka 35. radi ustavne zaštite prava na dom, te osobnoga i obiteljskoga života. U članku 141.c Ustav RH određuje

da hrvatski sudovi štite subjektivna prava utemeljena na pravnoj stečevini Europske unije, te da državna tijela, jedinice lokalne i regionalne samouprave, kao i pravne osobe s javnim ovlastima, izravno primjenjuju pravo Europske unije. Članak 141.d Ustava RH propisuje da su državljani Republike Hrvatske građani Europske unije i da uživaju prava koja njima jamči pravna stečevina Europske unije u skladu s uvjetima i ograničenjima propisanim ugovorima na kojima se temelji Europska unija, te mjerama prihvaćenima na temelju tih ugovora. Na opisan način, Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja, propustilo je primijeniti tzv. aristotelovsko načelo, da „sa sličnima treba postupati slično, a sa različitim različito“. Po osnovi općih načela prava Europske unije, uz Direktivu Vijeća 2000/43/EZ od 29. lipnja 2000. o primjeni načela ravnopravnosti osoba bez obzira na njihovo rasno ili etničko podrijetlo, sukladno člancima 20. i 21. Povelje o temeljnim pravima Europske unije, glede Deklaracije 17. kao sastavnoga dijela Ugovora iz Lisabona, proizlazi sljedeće: „Konferencija podsjeća da u skladu s ustaljenom sudskom praksom Suda pravde Europske unije, ugovori i pravo koje je usvojila Unija na temelju Ugovora imaju prednost pred pravom država članica, pod uvjetima propisanim navedenom sudskom praksom. Konferencija je odlučila da kao prilog Završnomu aktu priloži mišljenje pravne službe Vijeća o prednosti prava EZ-a kako se navodi u 11197/07 (JUR 260): „Mišljenje pravne službe Vijeća od 22. lipnja 2007. Iz sudske prakse Suda pravde Europske unije proizlazi da je prednost prava EZ-a temeljno načelo prava Zajednice. Sukladno Sudu to je načelo tijesno povezano sa specifičnom prirodom Europske zajednice. U vrijeme donošenja prve presude te uspostavljene sudske prakse (Costa/ENEL, 15. srpnja 1964., predmet 6/641 (1) ne spominje se prednost u ugovoru. Situacija je ista i danas. Činjenica da načelo prednosti neće biti uključeno u budući ugovor ni na koji način ne mijenja postojanje načela i postojeće sudske prakse Suda pravde.“ Pozivamo Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja na eksplicitnu primjenu općih načela prava Europske unije pri izradi Nacrta prijedloga Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o najmu stanova, iz razloga koji proizlaze iz primarnih i sekundarnih izvora prava Europske unije, koji slijede nastavno: Članak 6. stavak 1. (bivši članak 6. UEU-a) Ugovora o Europskoj uniji, proklamira da Unija priznaje prava, slobode i načela određena Poveljom Europske unije o temeljnim pravima, koja Povelja ima istu pravnu snagu kao Ugovori. Članak 6. stavak 2. Ugovora o Europskoj uniji, određuje da Unija pristupa Europskoj konvenciji za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda. Članak 6. stavak 3. Ugovora o Europskoj uniji, definira opća načela prava Europske unije kao temeljna prava kako su zajamčena Europskom konvencijom za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda i kako proizlazi iz ustavnih tradicija zajedničkih državama članicama. Članak 10. Ugovora o funkcioniranju Europske unije, propisuje da je Unija pri utvrđivanju i provedbi svojih politika i aktivnosti, usmjerena borbi protiv diskriminacije na temelju spola, rase, etničkoga podrijetla itd. Članak 12. (bivši članak 153. stavak 2. UEZ-a) i članak 19. (bivši članak 13. UEZa) Ugovora o funkcioniranju Europske unije, reguliraju ovlasti Europskoga parlamenta i Vijeća u donošenju pravila za zabranu diskriminacije. Člankom 20. (bivšim člankom 17. UEZ-a) Ugovora o funkcioniranju Europske unije, ustanovljuje se građanstvo Unije. Povelja Europske unije o temeljnim pravima u Preambuli, alinejom 3. potvrđuje prava koja proistječu iz ustavnih tradicija i međunarodnih obveza zajedničkih državama članicama, iz Europske konvencije za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda, iz Socijalne povelje koju su usvojile Europska unija i Vijeće Europe, te iz prakse Suda Europske

unije i Europskoga suda za ljudska prava. Članak II.-67. Povelje Unije o temeljnim pravima, navodi da svatko ima pravo na poštovanje svojega privatnoga i obiteljskoga života, doma i komuniciranja. Članak II.-81. Povelje Unije o temeljnim pravima, zabranjuje bilo kakvu diskriminaciju na temelju spola, rase, boje kože, etničkoga ili socijalnoga podrijetla itd. u svezi s člankom II.-80. citirane Povelje, iz kojega proizlazi da su svi pred zakonom jednaki. Članak II.-111. Povelje Unije o temeljnim pravima, propisuje da se njezine odredbe odnose na države članice kada primjenjuju pravo Unije, u svezi s člankom II.-112. stavkom 3. iste Povelje, jer određuje da u onoj mjeri u kojoj ova Povelja sadrži prava koja odgovaraju pravima zajamčenima Konvencijom za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda, značenje i opseg primjene tih prava jednaki su onima iz spomenute Konvencije. Europski sud pravde je presudom Walrave i Koch (C-36/74), a kasnije i Defrenne (C- 43/75), utvrdio kako Osnivački ugovori imaju izravan učinak između subjekata privatnoga prava u horizontalnomu odnosu, ukoliko se radi o odredbama koje predstavljaju opća načela prava. Europski sud pravde utvrdio je veći broj općih načela prava, kao sastavnoga dijela europskoga pravnoga poretka, među kojima se izdvaja i zabrana diskriminacije (C- 184/99 Grzelczyk). Podnositelj naglašava da Ustav Republike Hrvatske u članku 145. propisuje da hrvatski sudovi štite subjektivna prava utemeljena na pravnoj stečevini EU. Članak 118. Ustava određuje da sudovi sude na temelju Ustava, zakona, međunarodnih ugovora i drugih važećih izvora prava. Ustav člankom 141. utvrđuje da međunarodni ugovori čine dio unutarnjega pravnoga poretka Republike Hrvatske i da su po pravnoj snazi iznad zakona. Od dana pristupanja Republike Hrvatske Europskoj uniji, europski institut odgovornosti države za štetu postaje dio hrvatskoga pravnoga poretka, te svaki njezin građanin može pred domaćim sudovima tražiti da mu država naknadi štetu zbog toga što tijela s javnim ovlastima, nisu izvršila neku obvezu utemeljenu na pravu Europske unije i time onemogućila uživanje subjektivnoga prava utemeljenoga na normi prava Europske unije. Pretpostavke primjene europskoga instituta odgovornosti države za štetu postoje ako je prekršena norma prava Europske unije, koja je povreda dovoljno ozbiljna, te da postoji izravna uzročna veza između povrede norme i štete nastale pojedincu. Valja naglasiti da odgovornost države za štetu u konkretnomu slučaju, nastaje u skladu s uvjetima postavljenim na europskoj razini, te stoga uvjeti za nastanak odgovornosti koji postoje u domaćemu pravu neće biti primjenjivi prilikom primjene ovog instituta. Ukazuje se također na pravo svakoga građanina Europske unije, da podnese Europskoj komisiji prema uobičajenoj proceduri i na ustaljenomu obrascu pritužbu protiv države članice u odnosu na mjeru ili praksu koja je nespojiva s odredbom ili načelom prava Europske unije. Prvi stadij u tzv. povredbenomu postupku (engl. infringement procedure), kojega Europska komisija može pokrenuti protiv države članice za koju smatra da je povrijedila pravo Europske unije, jest administrativni postupak. Tijekom administrativnog dijela postupka Europska komisija upućuje državi članici za koju smatra da je povrijedila pravo Europske unije najprije tzv. formalnu notu, a nakon toga i tzv. obrazloženo mišljenje. Europska komisija može nakon administrativnog dijela postupka, pokrenuti sudski postupak zbog povrede prava Europske unije pred Europskim sudom, a konačna posljedica postupka pred Europskim sudom može biti obaveza plaćanja novčane kazne. S obzirom na ovo opširno obrazloženje, koje je utemeljeno na međunarodnim ugovorima obvezujućima za Republiku Hrvatsku, nedvojbeno proizlazi da je konstatacija Ministarstva graditeljstva i prostornoga

uređenja, kako alternativno zakonodavno rješenje ne postoji, posve proizvoljna i neutemeljena na hijerarhiji citiranih izvora prava za predmetnu problematiku. Nadalje, a pored gore predloženog alternativnog normativnog rješenja predlaže se i moguće je te pravično i prihvatljivo alternativno normativno rješenje izmjene Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo ili donošenja novog zakona kojim će Republika Hrvatska zakonskom odredbom utvrditi izvlaštenje (kao što je to primjerice izvršeno sa nerazvrstanim cestama u prijelaznim i završnim odredbama Zakona o cestama) stanova svim vlasnicima (ili svim onima koji imaju rješeno stambeno pitanje) u korist Republike Hrvatske ili jedinice lokalne samouprave uz isplatu odgovarajuće naknade bilo u novcu bilo u obveznicama bilo davanjem u zamjenu druge odgovarajuće nekretnine (npr. POS stanova). U toj situaciji bi bila zaštićena prava vlasnika sukladno Ustavu RH (mogućnost izvlaštenja uz isplatu naknade), rješilo bi se socijalno pitanje, najmoprimci bi imali uvjetno "ugodnijeg" gospodara, a svejedno bi zadržali pravo na otkup. Dakle, nacrt prijedloga Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o najmu stanova (u nastavku: Nacrt) odnosno Iskaz, vrijeđa pravo na dom "najmoprimaca" STANARA 9 SA STANARSKIM PRAVOM, te pravo na imovinu nositelja stanarskoga prava, kao i pravo da ne budu diskriminirani, a kako proizlazi iz sljedećih, gore navedenih, pravnih izvora internacionalnoga, supranacionalnoga i nacionalnoga prava, čije odredbe predmetni Nacrt odnosno Iskaz zanemaruje: -članak 7. u svezi članka 12. Opće deklaracije o ljudskim pravima; -članak 11. u svezi članka 2. stavka 2. Međunarodnoga pakta o ekonomskim, socijalnim i kulturnim pravima; -članak 26. u svezi članka 17. Međunarodnoga pakta o građanskim i političkim pravima uz dva fakultativna Protokola (Priopćenje Odbora za ljudska prava Ujedinjenih naroda broj 1510/2006 u predmetu Vojnović protiv Hrvatske); -članci 1. i 6. Aneksa G Ugovora o pitanjima sukcesije, prema kojima je ništavo anuliranje ovlaštenja stečenih temeljem stanarskoga prava, kao imovinskoga prava; -Rezolucije br. 1096 i br. 1708 Parlamentarne skupštine Vijeća Europe, iz kojih proizlazi da je stanarsko pravo izjednačeno s pravom na dom i s pravom na imovinu, koja stečena prava valja štiti; -članak 16. Europske socijalne povelje u svezi odredbe o nediskriminaciji iz Preambule Povelje (Odluka o osnovanosti Europskoga odbora za socijalna prava u pravnoj stvari Centra za stanarska prava i iseljenja /COHRE/ protiv Hrvatske po Pritužbi br. 52/2008 od 22. 06. 2010. i Odluka o osnovanosti Europskoga odbora za socijalna prava u pravnoj stvari Europske federacije nacionalnih organizacija za beskućnike /FEANTSA/ protiv Slovenije po Pritužbi br. 53/2008 od 08. 09. 2009.); -članak 14. Europske konvencije za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda, u svezi članka 8. Konvencije, te članka 1. Protokola br. 1. uz Konvenciju, a osobito glede članka 1. stavka 1. Protokola br. 12. uz Konvenciju (Presuda u predmetu Larkos protiv Cipra po Zahtjevu br. 29515/95 iz koje proizlazi da ne smije postojati diskriminacija najmoprimaca bez obzira da li je najmodavac država ili privatna osoba i Presuda u predmetu Savez crkava „Riječ života“ i ostali protiv Hrvatske po Zahtjevu br. 7798/08, u kojoj stoji da temeljem Protokola br. 12. uz Konvenciju država bez diskriminacije mora primjenjivati i konvencijsko i nacionalno pravo: "i. u uživanju nekog prava konkretno danog nekom pojedincu na temelju nacionalnog prava; ii. u uživanju nekog prava koje može biti izvedeno iz jasne obveze javne vlasti na temelju nacionalnog prava, to jest, kad javna vlast ima obvezu na temelju nacionalnog prava ponašati se na neki određeni način; iii. od strane javne vlasti u vršenju diskrecione ovlasti (na primjer, davanje određenih potpora); iv. bilo kojom

drugom radnjom ili propustom od strane javne vlasti (na primjer, ponašanjem policijskih službenika kad kontroliraju pobunu)." - članak 7., članak 17., članak 20. i članak 21. Povelje o temeljnim pravima Europske unije; - članak 3. stavak 1. točka (h) Direktive Vijeća 2000/43/EZ od 29. lipnja 2000. o primjeni načela ravnopravnosti osoba bez obzira na njihovo rasno ili etničko podrijetlo, koja Direktiva će se primjenjivati na sve osobe u javnomu i privatnomu sektoru, te državna tijela, u odnosu na pristup i opskrbu dobrima i uslugama dostupnima javnosti, uključujući i stanovanje sukladno člancima 20. i 21. Povelje o temeljnim pravima Europske unije, u svezi Deklaracije 17 kao sastavnoga dijela Lisabonskoga ugovora, koja propisuje da se nacionalni pravni akt suprotan pravu Europske unije ne smije primjenjivati, jer su Ugovori i pravo koje Unija prihvaća na temelju Ugovora, nadređeni pravu država članica pod uvjetima određenima dobro utvrđenom praksom Europskoga suda pravde; -opća načela prava Europske unije sukladno Mišljenju pravne službe Vijeća od 22. lipnja 2007.: „Iz sudske prakse Suda pravde Europske unije proizlazi da je prednost prava EZ-a temeljno načelo prava Zajednice. Sukladno Sudu to je načelo tijesno povezano sa specifičnom prirodom Europske zajednice. U vrijeme donošenja prve presude te uspostavljene sudske prakse (Costa/ENEL, 15. srpnja 1964., predmet 6/641 (1) ne spominje se prednost u ugovoru. Situacija je ista i danas. Činjenica da načelo prednosti neće biti uključeno u budući ugovor ni na koji način ne mijenja postojanje načela i postojeće sudske prakse Suda pravde.“ - članak 14. u svezi članka 16. i članka 34. Ustava Republike Hrvatske (pročišćeni tekst Ustavnoga suda od 23. 03. 2011.), a osobito imajući u vidu odredbu članka 141. koja propisuje da međunarodni ugovori koji su sklopljeni i potvrđeni u skladu s Ustavom i objavljeni, a koji su na snazi, čine dio unutarnjega pravnog poretka Republike Hrvatske, a po pravnoj su snazi iznad zakona. -članci 1., 2., 6. i 8. točka 6. Zakona o suzbijanju diskriminacije („Narodne novine“ broj: 85/08 i 112/12). Obzirom na navedeno, može se samo konstatirati, kako je kao notorna neistina iznesena tvrdnja u Nacrtu prijedloga iskaza o procjeni učinka propisa za predmetni Nacrt pod točkom 3.4., da drugo normativno rješenje nije moguće, iako bi izvršavanjem međunarodno preuzetih obveza, Republika Hrvatska kao drugo normativno rješenje mogla i morala navesti Nacrt prijedloga Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo („Narodne novine“ broj: 43/92, 69/92, 87/92, 25/93, 26/93, 48/93, 2/94, 44/94, 47/94, 58/95, 103/95, 11/96, 76/96, 111/96, 11/97, 103/97, 119/97, 68/98, 163/98, 22/99, 96/99, 120/00, 94/01 i 78/02) na sljedeći način: „U članku 3. točka 2. briše se. Dodaje se novi članak koji glasi: Nositelji stanarskoga prava na stanovima u vlasništvu privatnih osoba imaju pravo na otkup pod uvjetima propisanim ovim Zakonom. Vlasnicima tako otkupljenih stanova Republika Hrvatska osigurava naknadu po tržišnim cijenama.“. Podredno svemu navedenome, podnositelj se ovime osvrće i na Zakon o najmu stanova i to kako slijedi: U Zakonu o najmu stanova (Narodne novine br. 91/1996, 48/1998, 66/1998 i 22/2006) u članku 7. stavak 2. mijenja se i glasi: "(2) Uvjeti i mjerila iz stavka 1. ovoga članka utvrđuju se proporcionalno visini pričuve koju najmodavac za predmetni stan podmiruje.“. Članak 40. Potrebno je da tekst zakona sadržava apsolutnu klauzulu da ako zaštićeni najmoprimac nema osiguran drugi smještaj da se pod nikojim uvjetima ne može otkazati/raskinuti ugovor o najmu osim teške zlouporabe od strane istog tog zaštićenog najmoprimca (npr. dokazano ima primanja, a ne plaća najamninu). To bi trebala biti apsolutna iznimka i zaštita prava na dom kroz test razmjernosti. Najmoprimci iz članka 30.

stavka 2. ovoga Zakona, dobivaju pravo na otkup stanova, pod uvjetima propisanim Zakonom o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo („Narodne novine“ broj: 43/92, 69/92, 87/92, 25/93, 26/93, 48/93, 2/94, 44/94, 47/94, 58/95, 103/95, 11/96, 76/96, 111/96, 11/97, 103/97, 119/97, 68/98, 163/98, 22/99, 96/99, 120/00, 94/01 i 78/02). Članak 41. "Odgovarajućim stanom u smislu ovoga Zakona smatra se vlasništvo stambenog prostora (stana ili kuće) koji je primjereno opremljen infrastrukturom (voda, kanalizacija, struja i dr.) i udovoljava higijensko-tehničkim uvjetima za zdravo stanovanje, veličine oko 50 m2 korisne površine stana za jednu osobu, odnosno za svaku daljnju osobu još oko 10 m2." Članak 41.a Ako zaštićeni najmoprimac koji koristi stan u vlasništvu fizičke osobe, a koji ostvaruje pravo na odgovarajući zamjenski stan, kupuje stan u kojem stanuje ili neki drugi stan na tržištu radi iseljenja iz stana u kojem stanuje, Republika Hrvatska najmoprimcu osigurava bespovratna sredstva (u daljnjem tekstu: subvencija) u iznosu koji odgovara visini 40% etalonske cijene građenja utvrđenoj prema članku 5. stavku 1. Zakona o društveno poticanoj stanogradnji (Narodne novine, br. 109/2001, 109/2001, 82/2004, 76/2007, 38/2009, 86/2012 i 7/2013). Članak 41.f Uvjeti i mjerila za utvrđivanje zaštićene najamnine za stan u vlasništvu fizičke osobe koji koristi zaštićeni najmoprimac utvrđuju se u visini pričuve koju najmođavac podmiruje za predmetni stan. Članak 41.g (1) Visina zaštićene najamnine utvrđena sukladno članku 41.f ovoga Zakona, koju plaćaju najmoprimci za stanove u vlasništvu fizičkih osoba, neće se povećavati. 2) Slobodno ugovorena najamnina za najmoprimce iz članka 30. stavka 2. ovoga Zakona, koji nemaju pravo na zaštićenu najamninu, određuje se u visini slobodno ugovorene najamnine propisane odlukom Vlade Republike Hrvatske za najmoprimce u usporedivom pravnom položaju kao mjerodavnim usporednikom. Pravo prvokupa mora biti regulirano na način ne da zaštićeni najmoprimac mora pratiti stanje i biti podvrgnut obvezujućim i prekluzivnim rokovima unutar kojih koji bi pobijao eventualne ugovore već se mora normirati da bi ti ugovori bili ništetni ex lege po samom zakonu dakle svatko bi se morao moći uvijek pozivati na tu nišetnost, a što je u skladu sa odredbama Zakona o obveznim odnosima. Nedostaju prekršajne odredbe. Stoga se predlaže Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja, usvojiti prijedlog podnositelja i razmotriti drugo normativno rješenje koje predstavlja otkup stanova od strane zaštićenih najmoprimaca uz naknadu tržišne cijene vlasnicima stanova na kojima je postojalo stanarsko pravo, sukladno ECHR Presudi Broj: Stranica 12. 8793/79 u predmetu James i ostali protiv Ujedinjenoga Kraljevstva od 21. 02. 1986. godine, a u slučaju da zaštićeni najmoprimac iz bilo kojega razloga ne realizira svoje pravo na kupoprodaju stana, primjenjuju se odredbe Zakona o najmu stanova usklađene s ECHR Presudom Statileo protiv Hrvatske po Zahtjevu broj: 12027/10 od 10. 07. 2014. Godine» odnosno predlaže se postupiti alternativno upravo kako se navodi u sadržaju ovog prigovora. Nadalje, podnositelj ovime još jednom ističe, a nastavno svojem podnesku od dana 25.04.2016. godine da za postupanje Naslova ne postoji nadležnost stoga se predlaže Naslovu bez odgađanja preložiti nadležnost postupanja po ovom predmetu nadležnom Ministarstvu pravosuđa Republike Hrvatske.

**HRVATSKI SAVEZ STANARA - GRAĐANA EU - ZAGREB
PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O
NAJMU STANOVA, Članak 10.**

Poništavamo ovaj članak predloženog akona o izmjenama i dopunama Zakona o najmu stanova zbog ne postojanja pravne osnove te na dalje dajemo pravno objašnjenje za poništenje za

Primljeno na znanje
Primljeno na znanje

poništenje ovoga članka zakona: Naime, obzirom da je u postupku donošenja izmjena i dopuna Zakona o najmu stanova već proveden postupak od strane Naslova podnositelj se svojim podnescima od dana 28.07.2015. godine i 15.10.2015. godine argumentirano i sveobuhvatno očitovao na predmetnu problematiku te ukazao Naslovu na mjere koje se imaju hitno poduzeti kako bi se nakon 20 godina rješilo protuustavno i protukonvencijsko djelovanje hrvatske države prema nositeljima stanarskog prava donošenjem neadekvatnog zakonodavstva. Obzirom da iz predloženih izmjena i dopuna Zakona o najmu stanova proizlazi da Naslov nije usvojio niti suštinski obrazložio odnosno očitovao se na bilo koji od argumenata koji je podnositelj isticao u svojim ranijim prigovorima/očitovanjima, podnositelj ovime isto ponavlja te predlaže Naslovu još jednom razmotriti iste prije donošenja daljnjih odluka. Iz ocjene stanja i osnovnih pitanja koja se trebaju urediti zakonom bi proizlazilo da je srž problema isključivo u ne postojanju normativnog okvira koji je stavljen van snage spomenutom odlukom Ustavnog suda Republike Hrvatske te da je samo u tom dijelu društveni atom ostao nerješen i propisima nereguliran. Kao što je vidljivo iz ustavne tužbe odnosno prijedloga za ocjenu ustavnosti Zakona o najmu stanova koju je podnositelj već ranije dostavio Naslovu, a povodom koje se vode postupci pred Ustavnim sudom RH, već i postojeće i zadržano normativno rješenje, a nevezano za ukinute odredbe, nije dalo dovoljno osiguranje poštivanja temeljnih ljudskih prava zajamčenih kako Ustavom Republike Hrvatske tako i međunarodnim ugovorima koji će biti naznačeni u daljnjem tekstu ovog prigovora. U tom smislu je stipulirano i obrazloženje spominjane presude Europskog suda za ljudska prava, a ne kako problem pogrešno detektira stručni nositelj navodeći da bi Europski sud za ljudska prava definirao četiri glavna problema koji se trebaju na učinkovit način ispraviti u postupku izvršenja i to trajanje ugovora o najmu, restriktivno postavljene mogućnosti za raskid ugovora, nepostojanje odgovarajućih procesnih jamstava, neprimjereno niska najamnina. Naime, u presudi Statileo protiv RH navodi se da: «...2. Ocjena Suda (a) Je li došlo do miješanja u pravo podnositelja na mirno uživanje njegova „vlasništva”128. Kao posljedica toga, sustav zaštićenog najma nema odgovarajuća procesna jamstva u cilju postizanja ravnoteže između interesa zaštićenih najmoprimaca i onih najmodavaca (vidi, mutatis mutandis, Amato Gauci, loc. cit.).... 142. Neovisno o tome, ova sloboda procjene, bez obzira kako značajna bila, nije neograničena i njezina provedba, čak i u kontekstu najsloženije reforme države, ne može dovesti do posljedica koje su protivne standardima Konvencije (vidi ranije citirani predmet Hutten- Czapska, § 223.). Opći interes zajednice u takvim situacijama traži pravednu raspodjelu socijalnog i financijskog tereta, kojim se ne može opteretiti samo jedna određena društvena grupa, neovisno o tome koliko su važni interesi druge grupe ili zajednice u cjelini (vidi ranije citirani predmet Hutten- Czapska, § 225., i predmet Radovici i Stănescu, loc. cit.). Posebice, ostvarenje slobode procjene države u takvim situacijama ne smije dovesti do rezultata koji su očigledno neopravdani, poput iznosa najamnine koji omogućuju tek minimalnu dobit (vidi ranije citirani predmet Amato Gauci, § 62.).Sud ne pronalazi zahtjeve općeg interesa (vidi stavak 122. ove presude)...i nalazi da u konkretnom predmetu nije postojala pravedna raspodjela socijalnog i financijskog tereta koji je nastao kao posljedica reforme u stambenom sektoru... Slijedi da hrvatske vlasti, bez obzira na široku slobodu procjene (vidi stavke 141.-142. ove presude), u ovom predmetu nisu postigle potrebnu ravnotežu između općih interesa zajednice i zaštite vlasničkih prava podnositelja (vidi, mutatis

mutandis, predmet Edwards, loc. cit.; predmet Amato Gauci, loc. cit.; i ranije citirani predmet Lindheim, § 134.). 144. Ovaj zaključak nije doveden u pitanje tvrdnjom Vlade da je sustav zaštićenog 3 najma, uveden prijelaznim odredbama Zakona o najmu stanova, ograničio podnositeljeva vlasnička prava u mjeri manjoj nego što je to činio raniji sustav stanarskog prava (vidi stavak 107. ove presude), jer od datuma ratifikacije nadalje sve radnje i propusti države moraju biti u skladu s Konvencijom (vidi predmet Blečić protiv Hrvatske [VV], br. 59532/00, § 81, ESLJP 2006-III). 145. Stoga je došlo do povrede članka 1. Protokola br. 1 uz Konvenciju...» Dakle, i sam Europski sud za ljudska prava je generalno osporio pravičnost zakonodavnog rješenja uređivanjem instituta stanarskog prava kroz najam te je domašaj prijedloga stručnog nositelja u iskazu ograničen i neprimjeren te bi opetovano mogao dovesti do neuravnotežene pretvorbe ranijeg instituta stanarskog prava u klasičnopravni institut stoga se ovime unaprijed upozorava na isto. Nadalje, stručni nositelj selektivno iznosi sudsku praksu Europskog suda za ljudska prava te će se daljnjim tekstom ovog prigovora stručnom nositelju ukazati i na druge poredbeno primjenjive odluke koje se imaju uzeti u obzir kod izrade normativnog rješenja. Tako, u točki 4. predmetnoga Iskaza, pod nazivom „Usporedba opcija“, u rubrici 4. s naslovom „Opcija 4 (normativno rješenje)“, predlaže se brisati sadržaj: „Ne razmatra se jer drugo normativno rješenje nije moguće“, te predlaže u navedenu rubriku staviti sljedeću opciju: „Drugo normativno rješenje predstavlja otkup stanova od strane zaštićenih najmoprimaca uz naknadu tržišne cijene vlasnicima stanova na kojima je postojalo stanarsko pravo, sukladno ECHR Presudi Broj: 8793/79 u predmetu James i ostali protiv Ujedinjenoga Kraljevstva od 21. 02. 1986. godine, a u slučaju da zaštićeni najmoprimac iz bilo kojega razloga ne realizira svoje pravo na kupoprodaju stana, primjenjuju se odredbe Zakona o najmu stanova usklađene s ECHR Presudom Statileo protiv Hrvatske po Zahtjevu broj: 12027/10 od 10. 07. 2014. godine“. Predloženo zakonodavno rješenje usklađeno je s praksom Europskoga suda za ljudska prava, prema Presudi Broj: 8793/79 u predmetu James i ostali protiv Ujedinjenoga Kraljevstva od 21. 02. 1986. godine, budući da su se podnositelji zahtjeva bezuspješno žalili Europskomu sudu za ljudska prava, da je njihovo imanje izgubilo veliki iznos novca kao posljedicu primjene Zakona o reformi zakupa iz 1967. godine, kojim je dugogodišnjim zakupnicima (stanarima), omogućeno pravo stjecanja vlasništva po cijeni manjoj od tržišne. Spomenuti zakon iz 1967. godine, primjenjivao se samo na dugogodišnje zakupe, koji su također morali uključivati nisku zakupninu. Imanje Vojvode od Westminstera izgubilo je preko dva milijuna funti, kao posljedicu prodaje po navedenom zakonu iz 1967. godine, kada je osamdesetak zakupnika u Londonu iskoristilo svoje pravo kupnje ili povlastice. Navedeno zakonodavno rješenje sukladno je članku 14. Europske konvencije za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda, u svezi s člankom 8. Konvencije, te člankom 1. Protokola br. 1. uz Konvenciju, a osobito glede članka 1. stavka 1. Protokola br. 12. uz Konvenciju. Presuda u predmetu Larkos protiv Cipra po Zahtjevu br. 29515/95, dokazuje da ne smije postojati diskriminacija najmoprimaca, bez obzira da li je najmodavac država ili privatna osoba. Presuda u predmetu Savez crkava „Riječ života“ i ostali protiv Hrvatske po Zahtjevu br. 7798/08, ukazuje da temeljem Protokola br. 12. uz Konvenciju država bez diskriminacije mora primjenjivati i konvencijsko i nacionalno pravo: "i. u uživanju nekog prava konkretno danog nekom pojedincu na temelju nacionalnog prava; ii. u uživanju nekog prava koje može biti izvedeno iz jasne obveze javne vlasti na

temelju nacionalnog prava, to jest, kad javna vlast ima obvezu na temelju nacionalnog prava ponašati se na neki određeni način; iii. od strane javne vlasti u vršenju diskrecione ovlasti (na primjer, davanje određenih potpora); iv. bilo kojom drugom radnjom ili propustom od strane javne vlasti (na primjer, ponašanjem policijskih službenika kad kontroliraju pobunu)." Na naprijed opisani način postupilo bi se prema odredbama Rezolucija br. 1096 i br. 1708 Parlamentarne skupštine Vijeća Europe, iz kojih proizlazi da je stanarsko pravo izjednačeno s pravom na dom i s pravom na imovinu, koja stečena prava valja štiti. Također, navedeno zakonodavno rješenje je u skladu s člankom 16. Europske socijalne povelje u svezi s odredbom o nediskriminaciji iz Preambule Povelje (Odluka o osnovanosti Europskoga odbora za socijalna prava u pravnoj stvari Centra za stanarska prava i iseljenja /COHRE/ protiv Hrvatske po Pritužbi br. 52/2008 od 22. 06. 2010. i Odluka o osnovanosti Europskoga odbora za socijalna prava u pravnoj stvari Europske federacije nacionalnih organizacija za beskućnike /FEANTSA/ protiv Slovenije po Pritužbi br. 53/2008 od 08. 09. 2009.). Dapače, Europski sud za ljudska prava se na predmetno pitanje poredbeno osvrnuo i odlukom od 30.06.2005. godine, u slučaju Teteriny protiv Rusije te je zauzeo stav i to da je zakonski stečeno stanarsko pravo "imovina" u smislu članka 1. Protokola 1. uz Europsku konvenciju o ljudskim pravima i temeljnim slobodama. Sud obrazlaže da bi stjecanjem prava na stanarsko pravo porodica Teteriny ostvarila pravo da posjeduje i koristi stan te da ga, pod određenim uslovima, privatizira u skladu s nacionalnim zakonodavstvom. U skladu s time, u trenutku kad je zakonskim aktom stečeno stanarsko pravo, tužitelj je zasnovao "legitimno očekivanje" da će steći određeni ekonomski interes tj. pravo. Pravni temelji za stjecanje stanarskog prava bili su odluke davatelja stanova o dodjeli stanova i ugovori o korištenju stanova sklapani između nositelja stanarskog prava (stanoprimca) i relevantnog javnog fonda (stanodavca). Tako bi došle do primjene odredbe članka 7. u svezi s člankom 12. Opće deklaracije o ljudskim pravima, te članka 11. u svezi s člankom 2. stavkom 2. Međunarodnoga pakta o ekonomskim, socijalnim i kulturnim pravima, kao i članka 26. u svezi s člankom 17. Međunarodnoga pakta o građanskim i političkim pravima uz dva fakultativna Protokola (Priopćenje Odbora za ljudska prava Ujedinjenih naroda broj 1510/2006 u predmetu Vojnović protiv Hrvatske). Posebno se skreće pozornost na činjenicu da bi predloženo zakonodavno rješenje omogućilo realizaciju sljedećih principa: a) Principa Ujedinjenih naroda o stambenom zbrinjavanju i povratu imovine raseljenim i izbjeglim osobama, tzv. „PINHEIRO PRINCIPA“, koje je usvojio Pododbor Ujedinjenih naroda za promoviranje i zaštitu ljudskih prava (E/CN.4/Sub.2/2005/17). Za ovaj predmet najrelevantniji je 16. Princip (Prava zakupnika i drugih ne vlasnika) koji glasi: "16.1 Države trebaju osigurati da prava zakupnika, nositelja stanarskog prava i drugih legitimnih stanara ili korisnika stambenog prostora, zemlje i imovine budu priznata unutar programa povrata. U najvećoj mogućoj mjeri države trebaju osigurati da se ovim osobama omogući povratak, ponovno raspolaganje i korištenje njihovoga stambenog prostora, zemlje i imovine na sličan način kao i kod onih koji imaju formalna prava vlasništva." Iz citiranoga Principa proizlazi da se faktično izjednačava stanarsko pravo sa formalnim vlasništvom. b) Smjernica iz Maastrichta o „LIMBURG PRINCIPIMA“, glede Međunarodnoga pakta o gospodarskim socijalnim i kulturnim pravima, čiji članak 11. štiti pravo na odgovarajuće stanovanje, a koje principe su države dužne poštivati, štiti, te ispunjavati. c)

Točke 10.4. Rezolucije 1708 (2010) Parlamentarne skupštine Vijeća Europe, tzv. „POULSEN PRINCIPA“, koja Rezolucija obvezuje članice da prava unajmljivanja i zauzeća javnih, društvenih stanova ili onih koji proizlaze iz oblika vlasništva svojstvenih bivšem komunističkom režimu budu priznata i zaštićena kao domovi u smislu članka 8. Europske konvencije o ljudskim pravima i kao imovina odnosno vlasništvo u smislu članka 1. Protokola br. 1. te Konvencije. Valja naglasiti da se na citiranu Rezoluciju kao na relevantan međunarodni dokument poziva Europski sud za ljudska prava u Presudi od 27. 05. 2010. po Zahtjevu Br. 6518/04 u predmetu Đokić protiv Bosne i Hercegovine. Podnositelj se naročito poziva na članke 1., 2. i 6. Aneksa G Ugovora o pitanjima sukcesije, koji stanarska prava kvalificira kao privatnu imovinu i stečena prava građana. Budući da je Zakonom o najmu stanova ukinuto stanarsko pravo, potrebno je respektirati prava proklamirana Aneksom G, jer isti propisuje da će se domaće zakonodavstvo svake države sljednice glede stanarskoga prava, primjenjivati podjednako na osobe koje su imale to pravo bez diskriminacije po bilo kojoj osnovi. Odredbe ovoga Aneksa ne dovode u pitanje bilo koja jamstva nediskriminacije povezana s privatnom imovinom i stečenim pravima koja postoje u domaćem zakonodavstvu država sljednica, a spomenuta jamstva regulirana su člankom 8. točkom 6. Zakona o suzbijanju diskriminacije. Osobito se upire na Direktivu Vijeća 2000/43/EZ od 29. lipnja 2000. o primjeni načela ravnopravnosti osoba bez obzira na njihovo rasno ili etničko podrijetlo, sukladno člancima 20. i 21. Povelje o temeljnim pravima Europske unije, u svezi s Deklaracijom 17. kao sastavnoga dijela Lisabonskoga ugovora, koja propisuje da se nacionalni pravni akt suprotan pravu Europske unije ne smije primjenjivati, jer su Ugovori i pravo koje Unija prihvaća na temelju Ugovora, nadređeni pravu država članica pod uvjetima određenima dobro utvrđenom praksom Europskoga suda pravde. Direktiva Vijeća 2000/43/EZ od 29. lipnja 2000. o primjeni načela ravnopravnosti osoba bez obzira na njihovo rasno ili etničko podrijetlo, člankom 2. točkama 1. i 2. određuje za potrebe ove Direktive, značenje načela jednakoga postupanja na način, da ne smije biti izravne ili neizravne diskriminacije na temelju rasnoga ili etničkoga podrijetla. Direktiva će se primjenjivati na sve osobe u javnomu i privatnomu sektoru, te državna tijela, u odnosu na pristup i opskrbu dobrima i uslugama koje su dostupne javnosti, uključujući i stanovanje, prema članku 3. stavku 1. točki (h) Direktive. Direktiva je sukladna pravnim izvorima supranacionalnoga i internacionalnoga prava, jer točka 3. Preambule Direktive navodi da pravo na jednakost pred zakonom i zaštita protiv diskriminacije za sve osobe, predstavlja univerzalno pravo priznato Općom deklaracijom o ljudskim pravima, Međunarodnim paktom o ekonomskim, socijalnim i kulturnim pravima, Međunarodnim paktom o građanskim i političkim pravima, te Europskom konvencijom za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda, čiji potpisnici su sve države članice Europske unije. Direktiva je u nacionalno pravo implementirana putem Zakona o suzbijanju diskriminacije, koji člankom 9. stavkom 1. propisuje da je diskriminacija u svim pojavnim oblicima zabranjena, a da se iznimno ne smatra diskriminacijom stavljanje u nepovoljniji položaj kada je takvo postupanje određeno zakonom radi očuvanja zdravlja, javne sigurnosti, održavanja javnog reda i mira, prevencije kaznenih djela i zaštite prava i sloboda drugih ljudi, te ako su upotrijebljena sredstva u demokratskom društvu primjerena i nužna za postizanje željenog cilja, pod uvjetom da takvo postupanje ne dovodi do izravne ili neizravne diskriminacije na osnovi rasne ili etničke pripadnosti, boje kože, vjere, spola, nacionalnog i socijalnog

podrijetla, spolne orijentacije i invaliditeta. U smislu članka 1. stavka 2. Zakona o suzbijanju diskriminacije, Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja stavlja zaštićene najomprimce u nepovoljniji položaj od ostalih nositelja stanarskoga prava, kao mjerodavnim usporednikom, pa time vrši diskriminaciju, iako Ustav RH u članku 14. stavku 2. određuje, da su svi pred zakonom jednaki, glede članka 34. i članka 35. radi ustavne zaštite prava na dom, te osobnoga i obiteljskoga života. U članku 141.c Ustava RH određuje da hrvatski sudovi štite subjektivna prava utemeljena na pravnoj stečevini Europske unije, te da državna tijela, jedinice lokalne i regionalne samouprave, kao i pravne osobe s javnim ovlastima, izravno primjenjuju pravo Europske unije. Članak 141.d Ustava RH propisuje da su državljani Republike Hrvatske građani Europske unije i da uživaju prava koja njima jamči pravna stečevina Europske unije u skladu s uvjetima i ograničenjima propisanim ugovorima na kojima se temelji Europska unija, te mjerama prihvaćenima na temelju tih ugovora. Na opisan način, Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja, propustilo je primijeniti tzv. aristotelovsko načelo, da „sa sličnima treba postupati slično, a sa različitim različito“. Po osnovi općih načela prava Europske unije, uz Direktivu Vijeća 2000/43/EZ od 29. lipnja 2000. o primjeni načela ravnopravnosti osoba bez obzira na njihovo rasno ili etničko podrijetlo, sukladno člancima 20. i 21. Povelje o temeljnim pravima Europske unije, glede Deklaracije 17. kao sastavnoga dijela Ugovora iz Lisabona, proizlazi sljedeće: „Konferencija podsjeća da u skladu s ustaljenom sudskom praksom Suda pravde Europske unije, ugovori i pravo koje je usvojila Unija na temelju Ugovora imaju prednost pred pravom država članica, pod uvjetima propisanim u navedenom sudskom praksom. Konferencija je odlučila da kao prilog Završnom aktu priloži mišljenje pravne službe Vijeća o prednosti prava EZ-a kako se navodi u 11197/07 (JUR 260): „Mišljenje pravne službe Vijeća od 22. lipnja 2007. Iz sudske prakse Suda pravde Europske unije proizlazi da je prednost prava EZ-a temeljno načelo prava Zajednice. Sukladno Sudu to je načelo tijesno povezano sa specifičnom prirodom Europske zajednice. U vrijeme donošenja prve presude te uspostavljene sudske prakse (Costa/ENEL, 15. srpnja 1964., predmet 6/641 (1) ne spominje se prednost u ugovoru. Situacija je ista i danas. Činjenica da načelo prednosti neće biti uključeno u budući ugovor ni na koji način ne mijenja postojanje načela i postojeće sudske prakse Suda pravde.“ Pozivamo Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja na eksplicitnu primjenu općih načela prava Europske unije pri izradi Nacrta prijedloga Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o najmu stanova, iz razloga koji proizlaze iz primarnih i sekundarnih izvora prava Europske unije, koji slijede nastavno: Članak 6. stavak 1. (bivši članak 6. UEU-a) Ugovora o Europskoj uniji, proklamira da Unija priznaje prava, slobode i načela određena Poveljom Europske unije o temeljnim pravima, koja Povelja ima istu pravnu snagu kao Ugovori. Članak 6. stavak 2. Ugovora o Europskoj uniji, određuje da Unija pristupa Europskoj konvenciji za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda. Članak 6. stavak 3. Ugovora o Europskoj uniji, definira opća načela prava Europske unije kao temeljna prava kako su zajamčena Europskom konvencijom za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda i kako proizlazi iz ustavnih tradicija zajedničkih državama članicama. Članak 10. Ugovora o funkcioniranju Europske unije, propisuje da je Unija pri utvrđivanju i provedbi svojih politika i aktivnosti, usmjerena borbi protiv diskriminacije na temelju spola, rase, etničkoga podrijetla itd. Članak 12. (bivši članak 153. stavak 2. UEZ-a) i članak 19. (bivši članak 13. UEZ-a) Ugovora o funkcioniranju Europske unije, reguliraju ovlasti Europskoga

parlamenta i Vijeća u donošenju pravila za zabranu diskriminacije. Člankom 20. (bivšim člankom 17. UEZ-a) Ugovora o funkcioniranju Europske unije, ustanovljuje se građanstvo Unije. Povelja Europske unije o temeljnim pravima u Preambuli, alinejom 3. potvrđuje prava koja proistječu iz ustavnih tradicija i međunarodnih obveza zajedničkih državama članicama, iz Europske konvencije za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda, iz Socijalne povelje koju su usvojile Europska unija i Vijeće Europe, te iz prakse Suda Europske unije i Europskoga suda za ljudska prava. Članak II.-67. Povelje Unije o temeljnim pravima, navodi da svatko ima pravo na poštovanje svojega privatnoga i obiteljskoga života, doma i komuniciranja. Članak II.-81. Povelje Unije o temeljnim pravima, zabranjuje bilo kakvu diskriminaciju na temelju spola, rase, boje kože, etničkoga ili socijalnoga podrijetla itd. u svezi s člankom II.-80. citirane Povelje, iz kojega proizlazi da su svi pred zakonom jednaki. Članak II.-111. Povelje Unije o temeljnim pravima, propisuje da se njezine odredbe odnose na države članice kada primjenjuju pravo Unije, u svezi s člankom II.-112. stavkom 3. iste Povelje, jer određuje da u onoj mjeri u kojoj ova Povelja sadrži prava koja odgovaraju pravima zajamčenima Konvencijom za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda, značenje i opseg primjene tih prava jednaki su onima iz spomenute Konvencije. Europski sud pravde je presudom Walrave i Koch (C-36/74), a kasnije i Defrenne (C-43/75), utvrdio kako Osnivački ugovori imaju izravan učinak između subjekata privatnoga prava u horizontalnom odnosu, ukoliko se radi o odredbama koje predstavljaju opća načela prava. Europski sud pravde utvrdio je veći broj općih načela prava, kao sastavnoga dijela europskoga pravnoga poretka, među kojima se izdvaja i zabrana diskriminacije (C-184/99 Grzelczyk). Podnositelj naglašava da Ustav Republike Hrvatske u članku 145. propisuje da hrvatski sudovi štite subjektivna prava utemeljena na pravnoj stečevini EU. Članak 118. Ustava određuje da sudovi sude na temelju Ustava, zakona, međunarodnih ugovora i drugih važećih izvora prava. Ustav člankom 141. utvrđuje da međunarodni ugovori čine dio unutarnjega pravnoga poretka Republike Hrvatske i da su po pravnoj snazi iznad zakona. Od dana pristupanja Republike Hrvatske Europskoj uniji, europski institut odgovornosti države za štetu postaje dio hrvatskoga pravnoga poretka, te svaki njezin građanin može pred domaćim sudovima tražiti da mu država naknadi štetu zbog toga što tijela s javnim ovlastima, nisu izvršila neku obvezu utemeljenu na pravu Europske unije i time onemogućila uživanje subjektivnoga prava utemeljenoga na normi prava Europske unije. Pretpostavke primjene europskoga instituta odgovornosti države za štetu postoje ako je prekršena norma prava Europske unije, koja je povreda dovoljno ozbiljna, te da postoji izravna uzročna veza između povrede norme i štete nastale pojedincu. Valja naglasiti da odgovornost države za štetu u konkretnom slučaju, nastaje u skladu s uvjetima postavljenim na europskoj razini, te stoga uvjeti za nastanak odgovornosti koji postoje u domaćemu pravu neće biti primjenjivi prilikom primjene ovog instituta. Ukazuje se također na pravo svakoga građanina Europske unije, da podnese Europskoj komisiji prema uobičajenoj proceduri i na ustaljenom obrascu pritužbu protiv države članice u odnosu na mjeru ili praksu koja je nespojiva s odredbom ili načelom prava Europske unije. Prvi stadij u tzv. povredbenomu postupku (engl. infringement procedure), kojega Europska komisija može pokrenuti protiv države članice za koju smatra da je povrijedila pravo Europske unije, jest administrativni postupak. Tijekom administrativnog dijela postupka Europska komisija upućuje državi članici za koju smatra da je povrijedila pravo Europske unije najprije

tzv. formalnu notu, a nakon toga i tzv. obrazloženo mišljenje. Europska komisija može nakon administrativnog dijela postupka, pokrenuti sudski postupak zbog povrede prava Europske unije pred Europskim sudom, a konačna posljedica postupka pred Europskim sudom može biti obaveza plaćanja novčane kazne. S obzirom na ovo opširno obrazloženje, koje je utemeljeno na međunarodnim ugovorima obvezujućima za Republiku Hrvatsku, nedvojbeno proizlazi da je konstatacija Ministarstva graditeljstva i prostornoga uređenja, kako alternativno zakonodavno rješenje ne postoji, posve proizvoljna i neutemeljena na hijerarhiji citiranih izvora prava za predmetnu problematiku. Nadalje, a pored gore predloženog alternativnog normativnog rješenja predlaže se i moguće je te pravično i prihvatljivo alternativno normativno rješenje izmjene Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo ili donošenja novog zakona kojim će Republika Hrvatska zakonskom odredbom utvrditi izvlaštenje (kao što je to primjerice izvršeno sa nerazvrstanim cestama u prijelaznim i završnim odredbama Zakona o cestama) stanova svim vlasnicima (ili svim onima koji imaju rješeno stambeno pitanje) u korist Republike Hrvatske ili jedinice lokalne samouprave uz isplatu odgovarajuće naknade bilo u novcu bilo u obveznicama bilo davanjem u zamjenu druge odgovarajuće nekretnine (npr. POS stanova). U toj situaciji bi bila zaštićena prava vlasnika sukladno Ustavu RH (mogućnost izvlaštenja uz isplatu naknade), rješilo bi se socijalno pitanje, najmoprimci bi imali uvjetno "ugodnijeg" gospodara, a svejedno bi zadržali pravo na otkup. Dakle, nacrt prijedloga Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o najmu stanova (u nastavku: Nacrt) odnosno Iskaz, vrijeđa pravo na dom "najmoprimaca" STANARA 9 SA STANARSKIM PRAVOM, te pravo na imovinu nositelja stanarskoga prava, kao i pravo da ne budu diskriminirani, a kako proizlazi iz sljedećih, gore navedenih, pravnih izvora internacionalnoga, supranacionalnoga i nacionalnoga prava, čije odredbe predmetni Nacrt odnosno Iskaz zanemaruje: -članak 7. u svezi članka 12. Opće deklaracije o ljudskim pravima; -članak 11. u svezi članka 2. stavka 2. Međunarodnoga pakta o ekonomskim, socijalnim i kulturnim pravima; -članak 26. u svezi članka 17. Međunarodnoga pakta o građanskim i političkim pravima uz dva fakultativna Protokola (Priopćenje Odbora za ljudska prava Ujedinjenih naroda broj 1510/2006 u predmetu Vojnović protiv Hrvatske); -članci 1. i 6. Aneksa G Ugovora o pitanjima sukcesije, prema kojima je ništavo anuliranje ovlaštenja stečenih temeljem stanarskoga prava, kao imovinskoga prava; -Rezolucije br. 1096 i br. 1708 Parlamentarne skupštine Vijeća Europe, iz kojih proizlazi da je stanarsko pravo izjednačeno s pravom na dom i s pravom na imovinu, koja stečena prava valja štiti; -članak 16. Europske socijalne povelje u svezi odredbe o nediskriminaciji iz Preambule Povelje (Odluka o osnovanosti Europskoga odbora za socijalna prava u pravnoj stvari Centra za stanarska prava i iseljenja /COHRE/ protiv Hrvatske po Pritužbi br. 52/2008 od 22. 06. 2010. i Odluka o osnovanosti Europskoga odbora za socijalna prava u pravnoj stvari Europske federacije nacionalnih organizacija za beskućnike /FEANTSA/ protiv Slovenije po Pritužbi br. 53/2008 od 08. 09. 2009.); -članak 14. Europske konvencije za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda, u svezi članka 8. Konvencije, te članka 1. Protokola br. 1. uz Konvenciju, a osobito glede članka 1. stavka 1. Protokola br. 12. uz Konvenciju (Presuda u predmetu Larkos protiv Cipra po Zahtjevu br. 29515/95 iz koje proizlazi da ne smije postojati diskriminacija najmoprimaca bez obzira da li je najmodavac država ili privatna osoba i Presuda u predmetu Savez crkava „Riječ života“ i ostali protiv Hrvatske po Zahtjevu br. 7798/08, u kojoj stoji da temeljem

Protokola br. 12. uz Konvenciju država bez diskriminacije mora primjenjivati i konvencijsko i nacionalno pravo: "i. u uživanju nekog prava konkretno danog nekom pojedincu na temelju nacionalnog prava; ii. u uživanju nekog prava koje može biti izvedeno iz jasne obveze javne vlasti na temelju nacionalnog prava, to jest, kad javna vlast ima obvezu na temelju nacionalnog prava ponašati se na neki određeni način; iii. od strane javne vlasti u vršenju diskrecione ovlasti (na primjer, davanje određenih potpora); iv. bilo kojom drugom radnjom ili propustom od strane javne vlasti (na primjer, ponašanjem policijskih službenika kad kontroliraju pobunu)." - članak 7., članak 17., članak 20. i članak 21. Povelje o temeljnim pravima Europske unije; - članak 3. stavak 1. točka (h) Direktive Vijeća 2000/43/EZ od 29. lipnja 2000. o primjeni načela ravnopravnosti osoba bez obzira na njihovo rasno ili etničko podrijetlo, koja Direktiva će se primjenjivati na sve osobe u javnomu i privatnomu sektoru, te državna tijela, u odnosu na pristup i opskrbu dobrima i uslugama dostupnima javnosti, uključujući i stanovanje sukladno člancima 20. i 21. Povelje o temeljnim pravima Europske unije, u svezi Deklaracije 17 kao sastavnoga dijela Lisabonskoga ugovora, koja propisuje da se nacionalni pravni akt suprotan pravu Europske unije ne smije primjenjivati, jer su Ugovori i pravo koje Unija prihvaća na temelju Ugovora, nadređeni pravu država članica pod uvjetima određenima dobro utvrđenom praksom Europskoga suda pravde; -opća načela prava Europske unije sukladno Mišljenju pravne službe Vijeća od 22. lipnja 2007.: „Iz sudske prakse Suda pravde Europske unije proizlazi da je prednost prava EZ-a temeljno načelo prava Zajednice. Sukladno Sudu to je načelo tijesno povezano sa specifičnom prirodom Europske zajednice. U vrijeme donošenja prve presude te uspostavljene sudske prakse (Costa/ENEL, 15. srpnja 1964., predmet 6/641 (1) ne spominje se prednost u ugovoru. Situacija je ista i danas. Činjenica da načelo prednosti neće biti uključeno u budući ugovor ni na koji način ne mijenja postojanje načela i postojeće sudske prakse Suda pravde.“ - članak 14. u svezi članka 16. i članka 34. Ustava Republike Hrvatske (pročišćeni tekst Ustavnoga suda od 23. 03. 2011.), a osobito imajući u vidu odredbu članka 141. koja propisuje da međunarodni ugovori koji su sklopljeni i potvrđeni u skladu s Ustavom i objavljeni, a koji su na snazi, čine dio unutarnjega pravnog poretka Republike Hrvatske, a po pravnoj su snazi iznad zakona. -članci 1., 2., 6. i 8. točka 6. Zakona o suzbijanju diskriminacije („Narodne novine“ broj: 85/08 i 112/12). Obzirom na navedeno, može se samo konstatirati, kako je kao notorna neistina iznesena tvrdnja u Nacrtu prijedloga iskaza o procjeni učinka propisa za predmetni Nacrt pod točkom 3.4., da drugo normativno rješenje nije moguće, iako bi izvršavanjem međunarodno preuzetih obveza, Republika Hrvatska kao drugo normativno rješenje mogla i morala navesti Nacrt prijedloga Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo („Narodne novine“ broj: 43/92, 69/92, 87/92, 25/93, 26/93, 48/93, 2/94, 44/94, 47/94, 58/95, 103/95, 11/96, 76/96, 111/96, 11/97, 103/97, 119/97, 68/98, 163/98, 22/99, 96/99, 120/00, 94/01 i 78/02) na sljedeći način: „U članku 3. točka 2. briše se. Dodaje se novi članak koji glasi: Nositelji stanarskoga prava na stanovima u vlasništvu privatnih osoba imaju pravo na otkup pod uvjetima propisanim ovim Zakonom. Vlasnicima tako otkupljenih stanova Republika Hrvatska osigurava naknadu po tržišnim cijenama.“. Podredno svemu navedenome, podnositelj se ovime osvrće i na Zakon o najmu stanova i to kako slijedi: U Zakonu o najmu stanova (Narodne novine br. 91/1996, 48/1998, 66/1998 i 22/2006) u članku 7. stavak 2. mijenja se i glasi: "(2) Uvjeti i mjerila iz stavka 1. ovoga

članka utvrđuju se proporcionalno visini pričuve koju najmodavac za predmetni stan podmiruje.“. Članak 40. Potrebno je da tekst zakona sadržava apsolutnu klauzulu da ako zaštićeni najmoprimac nema osiguran drugi smještaj da se pod nikojim uvjetima ne može otkazati/raskinuti ugovor o najmu osim teške zlorporabe od strane istog tog zaštićenog najmoprimca (npr. dokazano ima primanja, a ne plaća najamninu). To bi trebala biti apsolutna iznimka i zaštita prava na dom kroz test razmjernosti. Najmoprimci iz članka 30. stavka 2. ovoga Zakona, dobivaju pravo na otkup stanova, pod uvjetima propisanim Zakonom o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo („Narodne novine“ broj: 43/92, 69/92, 87/92, 25/93, 26/93, 48/93, 2/94, 44/94, 47/94, 58/95, 103/95, 11/96, 76/96, 111/96, 11/97, 103/97, 119/97, 68/98, 163/98, 22/99, 96/99, 120/00, 94/01 i 78/02). Članak 41. "Odgovarajućim stanom u smislu ovoga Zakona smatra se vlasništvo stambenog prostora (stana ili kuće) koji je primjereno opremljen infrastrukturom (voda, kanalizacija, struja i dr.) i udovoljava higijensko-tehničkim uvjetima za zdravo stanovanje, veličine oko 50 m2 korisne površine stana za jednu osobu, odnosno za svaku daljnju osobu još oko 10 m2." Članak 41.a Ako zaštićeni najmoprimac koji koristi stan u vlasništvu fizičke osobe, a koji ostvaruje pravo na odgovarajući zamjenski stan, kupuje stan u kojem stanuje ili neki drugi stan na tržištu radi iseljenja iz stana u kojem stanuje, Republika Hrvatska najmoprimcu osigurava bespovratna sredstva (u daljnjem tekstu: subvencija) u iznosu koji odgovara visini 40% etalonske cijene građenja utvrđenoj prema članku 5. stavku 1. Zakona o društveno poticanoj stanogradnji (Narodne novine, br. 109/2001, 109/2001, 82/2004, 76/2007, 38/2009, 86/2012 i 7/2013). Članak 41.f Uvjeti i mjerila za utvrđivanje zaštićene najamnine za stan u vlasništvu fizičke osobe koji koristi zaštićeni najmoprimac utvrđuju se u visini pričuve koju najmodavac podmiruje za predmetni stan. Članak 41.g (1) Visina zaštićene najamnine utvrđena sukladno članku 41.f ovoga Zakona, koju plaćaju najmoprimci za stanove u vlasništvu fizičkih osoba, neće se povećavati. 2) Slobodno ugovorena najamnina za najmoprimce iz članka 30. stavka 2. ovoga Zakona, koji nemaju pravo na zaštićenu najamninu, određuje se u visini slobodno ugovorene najamnine propisane odlukom Vlade Republike Hrvatske za najmoprimce u usporedivomu pravnom položaju kao mjerodavnim usporednikom. Pravo prvokupa mora biti regulirano na način ne da zaštićeni najmoprimac mora pratiti stanje i biti podvrgnut obvezujućim i prekluzivnim rokovima unutar kojih koji bi pobijao eventualne ugovore već se mora normirati da bi ti ugovori bili ništetni ex lege po samom zakonu dakle svatko bi se morao moći uvijek pozivati na tu ništetnost, a što je u skladu sa odredbama Zakona o obveznim odnosima. Nedostaju prekršajne odredbe. Stoga se predlaže Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja, usvojiti prijedlog podnositelja i razmotriti drugo normativno rješenje koje predstavlja otkup stanova od strane zaštićenih najmoprimaca uz naknadu tržišne cijene vlasnicima stanova na kojima je postojalo stanarsko pravo, sukladno ECHR Presudi Broj: Stranica 12. 8793/79 u predmetu James i ostali protiv Ujedinjenoga Kraljevstva od 21. 02. 1986. godine, a u slučaju da zaštićeni najmoprimac iz bilo kojega razloga ne realizira svoje pravo na kupoprodaju stana, primjenjuju se odredbe Zakona o najmu stanova usklađene s ECHR Presudom Statileo protiv Hrvatske po Zahtjevu broj: 12027/10 od 10. 07. 2014. Godine» odnosno predlaže se postupiti alternativno upravo kako se navodi u sadržaju ovog prigovora. Nadalje, podnositelj ovime još jednom ističe, a nastavno svojem podnesku od dana 25.04.2016. godine da za postupanje Naslova ne postoji nadležnost stoga se predlaže Naslovu bez odgađanja preložiti

<p>nadležnost postupanja po ovom predmetu nadležnom Ministarstvu pravosuđa Republike Hrvatske.</p>	
<p>Danijela Marić PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 10. HRVATSKI SAVEZ STANARA ZAHTJEVA OD DRŽAVE NOVU NACIONALIZACIJU</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet izmjena i dopuna zakona</p>
<p>Domagoj Barać PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 10. Članak 10 stavka 3: Potrebno je regulirati način plaćanja (redovito plaćanje je preduvjet) i sankcionirati kalkulante. Zakon je donesen kada nije bilo IBANA, kada se plaćalo poštanskom uputnicom pa tako i stoji konkretno u "sudskoj" odluci koja mi okupira stan - da se novac šalje poštom. Dakle, nužno je navesti IBAN u ugovoru a na koji će se plaćati REDOVITO najamnina. Dvije ne uplate rezultiraju gubljenjem statusa, a kašnjenje uz dvije opomene također (nakon prvog kašnjenja se šalje obavijest i upozorenje), a nakon druge obavijesti sljkijedi otkaz ugovora. Dakle, najmoprimac nije otklonio nedostatak na koji ga je vlasnik upozorio DVA puta pa prema tome i gubi status najmoprimca. Tako stoji već u zakonu, a nije do sada primijenjivano, jer se nije znalo na što se odnosi i kako to primijeniti.</p>	<p>Primljeno na znanje Primljeno na znanje</p>
<p>Domagoj Barać PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 10. HRVATSKI SAVEZ STANARA - GRAĐANA EU - ZAGREB Iza ovog Saveza kriju se kočnice rješenja zaštićeni najmoprimac-vlasnik, jer zahtjevi ovog Saveza nisu nimalo socijalnog karaktera, nego tržišnog. Kolovođe su se ogriješile o ZONS, manevriraju između Zakona i Ustava, a cilj je "ugrabit" atraktivnu nekretninu i to je sve. Jedino se ne može prigovoriti gorespomenutim kolovođama da nemaju nos za atraktivne nekretnine/ukusa: Masarykova, Mesnička, Dugi dol (sve u Zagrebu), Splitu centar... Sve vezano uz centar. Stanovanje, radno mjesto... Tako su i otkupi nekretnina, imanja više nekretnina, prebacivanje nekretnina na djecu, više stanarskih prava, "naslijeđena prava" i ostali nonsensi krivo tumačeni, a sve u svrhu kapitalizacije tuđeg vlasništva. U potpunosti je izvjesno da ovaj Savez ne predstavlja volju zaštićenih najmoprimaca, jer se traži nemoguće, neljudski, nelogično, i pravno neizvedivo pa je i za zaključiti da iza njega stoje isključivo osobni ciljevi. Pogledajte i sami: https://www.youtube.com/watch?v=Fj9TLX_iYdl a naročito ovo http://www.index.hr/vijesti/clanak/druga-strana-delozacije-s-bolesnom-djecom-zivimo-u-supi-ako-imate-imalo-srca-vratite-nam-nas-stan/774685.aspx</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet izmjena i dopuna zakona</p>
<p>Milan Vatavuk PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 11. Članak 11. (1) Najmodavac, odnosno vlasnik stana i osoba iz članka 9. stavka 2., 3., odnosno 4. ovoga Zakona sklapaju, sukladno odredbama ovoga Zakona, ugovor o najmu stana na određeno vrijeme od jedne godine dana sa slobodno ugovorenom najamninom. (2) U ugovoru o najmu stana iz stavka 1. ovoga članka uz najmoprimca se može navesti samo njegov bračni drug koji je s njime živio na dan stupanja na snagu ovoga Zakona. (3) Ako ugovor o najmu stana iz stavka 1. ovoga članka ne bude sklopljen do 1. travnja 2017. godine najmodavac, vlasnik stana, odnosno osoba iz članka 9. stavka 2., 3., odnosno 4. ovoga Zakona može tražiti od suda donošenje presude koja će zamijeniti taj ugovor. U tom slučaju sud presudom određuje plaćanje prosječne</p>	<p>Primljeno na znanje Primljeno na znanje</p>

<p>slobodno ugovorene najamnine., odnosno iseljenje iz stana ako osoba iz članka 9. stavka 2., 3., odnosno 4. ovoga Zakona ne želi stanovati u stanu, a iz njega nije iselila i isti predala najmodavcu, odnosno vlasniku stana.</p>	
<p>Domagoj Barać PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 11. HRVATSKI SAVEZ STANARA - GRAĐANA EU - ZAGREB Iza ovog Saveza kriju se kočnice rješenja zaštićeni najmoprimac-vlasnik, jer zahtjevi ovog Saveza nisu nimalo socijalnog karaktera, nego tržišnog. Kolovođe su se ogriješile o ZONS, manevriraju između Zakona i Ustava, a cilj je "ugrabiti" atraktivnu nekretninu i to je sve. Jedino se ne može prigovoriti gorespomenutim kolovođama da nemaju nos za atraktivne nekretnine/ukusa: Masarykova, Mesnička, Dugi dol (sve u Zagrebu), Splitu centar... Sve vezano uz centar. Stanovanje, radno mjesto... Tako su i otkupi nekretnina, imanja više nekretnina, prebacivanje nekretnina na djecu, više stanarskih prava, "naslijeđena prava" i ostali nonsensi krivo tumačeni, a sve u svrhu kapitalizacije tuđeg vlasništva. U potpunosti je izvjesno da ovaj Savez ne predstavlja volju zaštićenih najmoprimaca, jer se traži nemoguće, neljudski, nelogično, i pravno neizvedivo pa je i za zaključiti da iza njega stoje isključivo osobni ciljevi. Pogledajte i sami: https://www.youtube.com/watch?v=Fj9TLX_iYdI a naročito ovo http://www.index.hr/vijesti/clanak/druga-strana-delozacije-s-bolesnom-djecom-zivimo-u-supi-ako-imate-imalo-srca-vratite-nam-nas-stan/774685.aspx</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet izmjena i dopuna zakona</p>
<p>Danijela Marić PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 11. HRVATSKI SAVEZ STANARA ZAHTJEVA NOVU NACIONALIZACIJU</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet izmjena i dopuna zakona</p>
<p>Dubravka Ivanišević PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 11. Kakva je to slobodna najamnina obzirom da je definirate i namećete u prethodnim člancima ovog Zakona? Kolizija među člancima istog Zakona, a da ne spominjemo druge zakone RH i Ustav RH. Protupravno je da sud zamjenjuje nečiji potpis. Jako dobro se zna u pravu kad država može i smije zamijeniti potpis jedne od ugovornih strana, a to sigurno nije useljavanje u tuđi stan. Molim nadležna TDU da objave popis, kad VEĆ stavljaju u Zakon tu odredbu, da objave popis u kojim slučajevima je RH dozvoljeno sudskim postupkom zamijeniti jednu od potpisnih strana. Naravno, očekujem da izlistate važeće odredbe, a ne da ih donesete nakon 23.05.2016. A odredbe ako i donesete naknadno, očekujem da poštujuete svjetske standarde koji su opće poznati. Ujedno, prije odgovora, lijepo molim da proučite važeće zakone i Ustav.</p>	<p>Primljeno na znanje Primljeno na znanje</p>
<p>Danijela Marić PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 11. Ovaj članak je samo još jedna dokaz da se ustvari ništa ne želi promijeniti. Kada je majka od stanara u mojem stanu umrla negdje sredinom 80-tih moj pokojni otac nije htio priznati sadašnjeg stanara ali mu je sud dao Ugovor Dakle isto kao i u ovom prijedlogu - apsolutno se ništa nije promijenilo. Ukoliko ja ne budem htjela potpisati Ugovor (pazi!) na neodređeno vrijeme sud će to učiniti umjesto vlasnika!!! Isto sve isto kao što je i bilo sredinom 80-tih , potpuno bespomoćan - to sam doživjela i dobro se toga sjećam Zašto onda uopće radite i savjetovanja i donosite bilo kakve</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet izmjena i dopuna zakona</p>

<p>Zakone?? Samo nas ustvari nervirate s tim jer ne želite riješiti ništa - već ostaviti sve kako je i bilo po principu ne talasaj - ovo je samo jedna obična farsa. Da vi doista želite riješiti ovaj problem ovaj zakon bi imao dva članka Članak 1. vraćanje nekretnina u slobodno raspolaganje vlasnicima u roku od 2 godine Članak 2. kriteriji za stambeno zbrinjavanje (subvencionirani krediti) za stanare I problem riješen Vratite nam oteto za vrijeme komunističkog režima - i na simboličnoj razini će ova država krenuti barem jedan mali korak dalje od svoje nesretne prošlosti.</p>	
<p>Danijela Marić PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 11. Čini mi se da se ovo pisalo po nečijem DIKTATU jer je sve učinjeno da oni koji su sada u ovim stanovima tamo žive do kraja života, bezbrižno i praktički besplatno. Kako su jedino i naučili živjeti - nikako drugačije. Jer ovo nitko drugi ne može smisliti doli onog kojeg se ova situacija itekako dira na osobnoj razini.</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet izmjena i dopuna zakona</p>
<p>Vlasnici drugog reda PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 11. Neizjednačena prava - najmoprimci su zaštićeni a vlasnici nisu Nema nikakvih sankcija za najmoprimce koji odbiju sklopiti ugovor o najmu a ne žele iseliti iz stana. Najmodavac može jedino podići privatnu tužbu kojom će dobiti presudu koja zamjenjuje ugovor . Takve parnice u RH dugo traju i još su jedan financijski teret najmodavcu. Logično bi bilo da najmoprimac koji iz bilo kojeg razloga ne želi sklopiti ugovor o najmu stana mora iseliti. Prava i dužnosti najmoprimaca i najmodavaca su nesrazmjerna i nisu ni približno izjednačena .</p>	<p>Primljeno na znanje Primljeno na znanje</p>
<p>Vlasnici drugog reda PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 11. Još od Rimskog prava, ugovor je DOBROVOLJNI dvostrani pravni akt između dvije osobe i niti jedna institucija pa tako ni sud NE SMIJE zamijeniti ničiji potpis. Republika Hrvatska je imala praksu da sud zamijeni potpis usprkos protivljenju jedne od stranaka što je nečuveno, a novim prijedlogom Zakona se nastavlja ta praksa</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet izmjena i dopuna zakona</p>
<p>Vlasnici drugog reda PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 11. Članak 11. točka 4. predviđa plaćanje tzv predujma najamnine do donošenje presude koja zamjenjuje ugovor o najmu. Obzirom na dugotrajnost takvih postupaka na sudovima (preko 5 godina) za pretpostaviti je da će ta razlika između predujma i prosječne tržišne najamnine koju će odrediti sud narasti na znatni iznos. Ukoliko to najmoprimac neće moći platiti vlasnik će biti na gubitku i biti prisiljen podići novu tužbu za iseljenje, pa ovrhu itd... Ako zakonodavac već sada predviđa da će sud donijeti rješenje o prosječnoj tržišnoj najamnini jer drugačiju presudu ne može donijeti nejasno je zašto onda nije predvidio da najmoprimac DO DONOŠENJA PRESUDE PLAĆA PROSJEČNU TRŽIŠNU NAJAMNINU? Na taj način najmoprimac ne bi imao interesa odbiti sklapanje ugovora o najmu niti bi postojala bojazan da neće moći platiti razliku po presudi. Cijeli članak 11. (kao i uostalom i cijeli prijedlog izmjena zakona) je diskriminacija jedne grupe vlasnika prema svim drugim vlasnicima kao i "redovnih" najmoprimaca prema zaštićenima tako da taj cijeli članak (kao i uostalom i cijeli prijedlog izmjena zakona) treba odbaciti.</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet izmjena i dopuna zakona</p>
<p>Martina Caratan PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O</p>	<p>Primljeno na znanje Primljeno na znanje</p>

NAJMU STANOVA, Članak 11.

Ovaj članak prisiljava VLASNIKA da sklopi ugovor o najmu na neodređeno vrijeme s postojećim zaštićenim najmoprimcem. Dakle, u odnosu na druge vlasnike koji biraju s kime će sklopiti ugovor o najmu ovaj je vlasnik stana ograničen u raspolaganju svojom nekretninom pa je u obvezi ponuditi sklapanje ugovora baš tom najmoprimcu (iako je on možda teški alkoholičar sklon nasilju). No, zakonodavac nije stao na tome već traži od vlasnika da takvo potpisivanje ugovora čeka dodatna 3 mjeseca kako bi najmoprimac o tome razmislio (čemu ovako dugi rok nakon još dužeg roka od 5 godina koji mu je dan da shvati da će plaćati tržišni najam?) a zatim može utužiti najmoprimca koji očito ne želi sklopiti ugovor na neodređeno na sklapanje istog sudskim putem, no ne za tržišnu najamninu već za prosječnu najamninu koju odredi sud. Pitanje je: ako zaštićeni najmoprimac ne želi sklopiti ugovor zbog čega mu tada automatski ne prestaje pravo na zaštićenu najamninu i na najam predmetnog stana? S kojim pravom se vlasnicima nameće obveza utuženja na sklapanje ugovora o najmu te s kojim pravom se vlasnicima nameće iznos najamnine te im se opet dodatno ograničavaju prava? Podsjećam da se većina nekretnina u kojima su zaštićeni najmoprimci nalazi na elitnim lokacijama u samom centru grada prema tome PROSJEČNA TRŽIŠNA NAJAMNINA OVDJE NIJE I NE MOŽE BITI ODREĐENA KAO RIJEŠENJE NA NEODREĐENO. Ovo znači da vlasnik stana sa zaštićenim najmoprimcem na dan kada zaštićenom najmoprimcu prestane taj status ne postaje vlasnikom u punom smislu već je u obvezi tužiti najmoprimca i prihvatiti prosječnu tržišnu najamninu na neodređeno i to u odnosu na najmoprimca kojeg možda ne želi u svom stanu, dakle OVAKVIM RIJEŠENJEM VLASNICI STANOVA OSTAJU U ZNATNO NEPOVOLJNIJEM POLOŽAJU OD DRUGIH VLASNIKA STANOVA I TO NA NEODREĐENO VRIJEME. Istovremeno ovakvim rješenjem zaštićeni najmoprimci danom prestanka tog njihovog statusa ne prestaju biti zaštićeni već štoviše dana su ima značajna pravna sredstva za izbjegavanje svojih obveza i produljenje svojeg statusa na neodređeno. Potrebno je odrediti znatno kraći rok za prestanak prava na zaštićenu najamninu (1 godinu) te danom prestanka tog prava omogućiti vlasnicima stanova otkaz ugovora o najmu ukoliko to žele ili sklapanje ugovora s tržišnom najamninom ukoliko to žele. Tjerati vlasnika da snosi sudske troškove utuženja na sklapanje ugovora kojeg možda uopće ne želi sklopiti je neopravdan teret za vlasnike i kao takav je neprihvatljiv.

**HRVATSKI SAVEZ STANARA - GRAĐANA EU - ZAGREB
PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O
NAJMU STANOVA, Članak 11.**

Poništavamo ovaj članak predloženog akona o izmjenama i dopunama Zakona o najmu stanova zbog ne postojanja pravne osnove te na dalje dajemo pravno objašnjenje za poništenje za poništenje ovoga članka zakona: Naime, obzirom da je u postupku donošenja izmjena i dopuna Zakona o najmu stanova već proveden postupak od strane Naslova podnositelj se svojim podnescima od dana 28.07.2015. godine i 15.10.2015. godine argumentirano i sveobuhvatno očitovao na predmetnu problematiku te ukazao Naslovu na mjere koje se imaju hitno poduzeti kako bi se nakon 20 godina rješilo protuustavno i protukonvencijsko djelovanje hrvatske države prema nositeljima stanarskog prava donošenjem neadekvatnog zakonodavstva. Obzirom da iz predloženih izmjena i dopuna Zakona o najmu stanova proizlazi da Naslov nije usvojio niti suštinski obrazložio odnosno očitovao se na bilo koji od argumenata koji je podnositelj isticao u svojim ranijim

Primljeno na znanje

Primljeno na znanje

prigovorima/očitovanjima, podnositelj ovime isto ponavlja te predlaže Naslovu još jednom razmotriti iste prije donošenja daljnjih odluka. Iz ocjene stanja i osnovnih pitanja koja se trebaju urediti zakonom bi proizlazilo da je srž problema isključivo u ne postojanju normativnog okvira koji je stavljen van snage spomenutom odlukom Ustavnog suda Republike Hrvatske te da je samo u tom dijelu društveni atom ostao nerješen i propisima nereguliran. Kao što je vidljivo iz ustavne tužbe odnosno prijedloga za ocjenu ustavnosti Zakona o najmu stanova koju je podnositelj već ranije dostavio Naslovu, a povodom koje se vode postupci pred Ustavnim sudom RH, već i postojeće i zadržano normativno rješenje, a nevezano za ukinute odredbe, nije dalo dovoljno osiguranje poštivanja temeljnih ljudskih prava zajamčenih kako Ustavom Republike Hrvatske tako i međunarodnim ugovorima koji će biti naznačeni u daljnjem tekstu ovog prigovora. U tom smislu je stipulirano i obrazloženje spominjane presude Europskog suda za ljudska prava, a ne kako problem pogrešno detektira stručni nositelj navodeći da bi Europski sud za ljudska prava definirao četiri glavna problema koji se trebaju na učinkovit način ispraviti u postupku izvršenja i to trajanje ugovora o najmu, restriktivno postavljene mogućnosti za raskid ugovora, nepostojanje odgovarajućih procesnih jamstava, neprimjereno niska najamnina. Naime, u presudi Statileo protiv RH navodi se da: «...2. Ocjena Suda (a) Je li došlo do miješanja u pravo podnositelja na mirno uživanje njegova „vlasništva”128. Kao posljedica toga, sustav zaštićenog najma nema odgovarajuća procesna jamstva u cilju postizanja ravnoteže između interesa zaštićenih najmoprimaca i onih najmodavaca (vidi, mutatis mutandis, Amato Gauci, loc. cit.).... 142. Neovisno o tome, ova sloboda procjene, bez obzira kako značajna bila, nije neograničena i njezina provedba, čak i u kontekstu najsloženije reforme države, ne može dovesti do posljedica koje su protivne standardima Konvencije (vidi ranije citirani predmet Hutten- Czapska, § 223.). Opći interes zajednice u takvim situacijama traži pravednu raspodjelu socijalnog i financijskog tereta, kojim se ne može opteretiti samo jedna određena društvena grupa, neovisno o tome koliko su važni interesi druge grupe ili zajednice u cjelini (vidi ranije citirani predmet Hutten-Czapska, § 225., i predmet Radovici i Stănescu, loc. cit.). Posebice, ostvarenje slobode procjene države u takvim situacijama ne smije dovesti do rezultata koji su očigledno neopravdani, poput iznosa najamnine koji omogućuju tek minimalnu dobit (vidi ranije citirani predmet Amato Gauci, § 62.).Sud ne pronalazi zahtjeve općeg interesa (vidi stavak 122. ove presude)...i nalazi da u konkretnom predmetu nije postojala pravedna raspodjela socijalnog i financijskog tereta koji je nastao kao posljedica reforme u stambenom sektoru... Slijedi da hrvatske vlasti, bez obzira na široku slobodu procjene (vidi stavke 141.-142. ove presude), u ovom predmetu nisu postigle potrebnu ravnotežu između općih interesa zajednice i zaštite vlasničkih prava podnositelja (vidi, mutatis mutandis, predmet Edwards, loc. cit.; predmet Amato Gauci, loc. cit.; i ranije citirani predmet Lindheim, § 134.). 144. Ovaj zaključak nije doveden u pitanje tvrdnjom Vlade da je sustav zaštićenog 3 najma, uveden prijelaznim odredbama Zakona o najmu stanova, ograničio podnositeljeva vlasnička prava u mjeri manjoj nego što je to činio raniji sustav stanarskog prava (vidi stavak 107. ove presude), jer od datuma ratifikacije nadalje sve radnje i propusti države moraju biti u skladu s Konvencijom (vidi predmet Blečić protiv Hrvatske [VV], br. 59532/00, § 81, ESLJP 2006-III). 145. Stoga je došlo do povrede članka 1. Protokola br. 1 uz Konvenciju...» Dakle, i sam Europski sud za ljudska prava je generalno osporio pravičnost zakonodavnog rješenja uređivanjem

instituta stanarskog prava kroz najam te je domašaj prijedloga stručnog nositelja u iskazu ograničen i neprimjeren te bi opetovano mogao dovesti do neuravnotežene pretvorbe ranijeg instituta stanarskog prava u klasičnopravni institut stoga se ovime unaprijed upozorava na isto. Nadalje, stručni nositelj selektivno iznosi sudsku praksu Europskog suda za ljudska prava te će se daljnjim tekstom ovog prigovora stručnom nositelju ukazati i na druge poredbeno primjenjive odluke koje se imaju uzeti u obzir kod izrade normativnog rješenja. Tako, u točki 4. predmetnoga Iskaza, pod nazivom „Usporedba opcija“, u rubrici 4. s naslovom „Opcija 4 (normativno rješenje)“, predlaže se brisati sadržaj: „Ne razmatra se jer drugo normativno rješenje nije moguće“, te predlaže u navedenu rubriku staviti sljedeću opciju: „Drugo normativno rješenje predstavlja otkup stanova od strane zaštićenih najmoprimaca uz naknadu tržišne cijene vlasnicima stanova na kojima je postojalo stanarsko pravo, sukladno ECHR Presudi Broj: 8793/79 u predmetu James i ostali protiv Ujedinjenoga Kraljevstva od 21. 02. 1986. godine, a u slučaju da zaštićeni najmoprimac iz bilo kojega razloga ne realizira svoje pravo na kupoprodaju stana, primjenjuju se odredbe Zakona o najmu stanova usklađene s ECHR Presudom Statileo protiv Hrvatske po Zahtjevu broj: 12027/10 od 10. 07. 2014. godine“. Predloženo zakonodavno rješenje usklađeno je s praksom Europskoga suda za ljudska prava, prema Presudi Broj: 8793/79 u predmetu James i ostali protiv Ujedinjenoga Kraljevstva od 21. 02. 1986. godine, budući da su se podnositelji zahtjeva bezuspješno žalili Europskomu sudu za ljudska prava, da je njihovo imanje izgubilo veliki iznos novca kao posljedicu primjene Zakona o reformi zakupa iz 1967. godine, kojim je dugogodišnjim zakupnicima (stanarima), omogućeno pravo stjecanja vlasništva po cijeni manjoj od tržišne. Spomenuti zakon iz 1967. godine, primjenjivao se samo na dugogodišnje zakupe, koji su također morali uključivati nisku zakupninu. Imanje Vojvode od Westminstera izgubilo je preko dva milijuna funti, kao posljedicu prodaje po navedenom zakonu iz 1967. godine, kada je osamdesetak zakupnika u Londonu iskoristilo svoje pravo kupnje ili povlastice. Navedeno zakonodavno rješenje sukladno je članku 14. Europske konvencije za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda, u svezi s člankom 8. Konvencije, te člankom 1. Protokola br. 1. uz Konvenciju, a osobito glede članka 1. stavka 1. Protokola br. 12. uz Konvenciju. Presuda u predmetu Larkos protiv Cipra po Zahtjevu br. 29515/95, dokazuje da ne smije postojati diskriminacija najmoprimaca, bez obzira da li je najmodavac država ili privatna osoba. Presuda u predmetu Savez crkava „Riječ života“ i ostali protiv Hrvatske po Zahtjevu br. 7798/08, ukazuje da temeljem Protokola br. 12. uz Konvenciju država bez diskriminacije mora primjenjivati i konvencijsko i nacionalno pravo: "i. u uživanju nekog prava konkretno danog nekom pojedincu na temelju nacionalnog prava; ii. u uživanju nekog prava koje može biti izvedeno iz jasne obveze javne vlasti na temelju nacionalnog prava, to jest, kad javna vlast ima obvezu na temelju nacionalnog prava ponašati se na neki određeni način; iii. od strane javne vlasti u vršenju diskrecione ovlasti (na primjer, davanje određenih potpora); iv. bilo kojom drugom radnjom ili propustom od strane javne vlasti (na primjer, ponašanjem policijskih službenika kad kontroliraju pobunu)". Na naprijed opisani način postupilo bi se prema odredbama Rezolucija br. 1096 i br. 1708 Parlamentarne skupštine Vijeća Europe, iz kojih proizlazi da je stanarsko pravo izjednačeno s pravom na dom i s pravom na imovinu, koja stečena prava valja štiti. Također, navedeno zakonodavno rješenje je u skladu s člankom 16. Europske socijalne povelje u svezi s odredbom o nediskriminaciji iz Preambule Povelje

(Odluka o osnovanosti Europskoga odbora za socijalna prava u pravnoj stvari Centra za stanarska prava i iseljenja /COHRE/ protiv Hrvatske po Pritužbi br. 52/2008 od 22. 06. 2010. i Odluka o osnovanosti Europskoga odbora za socijalna prava u pravnoj stvari Europske federacije nacionalnih organizacija za beskućnike /FEANTSA/ protiv Slovenije po Pritužbi br. 53/2008 od 08. 09. 2009.). Dapače, Europski sud za ljudska prava se na predmetno pitanje poredbeno osvrnuo i odlukom od 30.06.2005. godine, u slučaju Teteriny protiv Rusije te je zauzeo stav i to da je zakonski stečeno stanarsko pravo "imovina" u smislu članka 1. Protokola 1. uz Europsku konvenciju o ljudskim pravima i temeljnim slobodama. Sud obrazlaže da bi stjecanjem prava na stanarsko pravo porodica Teteriny ostvarila pravo da posjeduje i koristi stan te da ga, pod određenim uslovima, privatizira u skladu s nacionalnim zakonodavstvom. U skladu s time, u trenutku kad je zakonskim aktom stečeno stanarsko pravo, tužitelj je zasnovao "legitimno očekivanje" da će steći određeni ekonomski interes tj. pravo. Pravni temelji za stjecanje stanarskog prava bili su odluke davatelja stanova o dodjeli stanova i ugovori o korištenju stanova sklapani između nositelja stanarskog prava (stanoprimca) i relevantnog javnog fonda (stanodavca). Tako bi došle do primjene odredbe članka 7. u svezi s člankom 12. Opće deklaracije o ljudskim pravima, te članka 11. u svezi s člankom 2. stavkom 2. Međunarodnoga pakta o ekonomskim, socijalnim i kulturnim pravima, kao i članka 26. u svezi s člankom 17. Međunarodnoga pakta o građanskim i političkim pravima uz dva fakultativna Protokola (Priopćenje Odbora za ljudska prava Ujedinjenih naroda broj 1510/2006 u predmetu Vojnović protiv Hrvatske). Posebno se skreće pozornost na činjenicu da bi predloženo zakonodavno rješenje omogućilo realizaciju sljedećih principa: a) Principa Ujedinjenih naroda o stambenom zbrinjavanju i povratu imovine raseljenim i izbjeglim osobama, tzv. „PINHEIRO PRINCIPA“, koje je usvojio Pododbor Ujedinjenih naroda za promoviranje i zaštitu ljudskih prava (E/CN.4/Sub.2/2005/17). Za ovaj predmet najrelevantniji je 16. Princip (Prava zakupnika i drugih nevlasnika) koji glasi: "16.1 Države trebaju osigurati da prava zakupnika, nositelja stanarskog prava i drugih legitimnih stanara ili korisnika stambenog prostora, zemlje i imovine budu priznata unutar programa povrata. U najvećoj mogućoj mjeri države trebaju osigurati da se ovim osobama omogući povratak, ponovno raspolaganje i korištenje njihovoga stambenog prostora, zemlje i imovine na sličan način kao i kod onih koji imaju formalna prava vlasništva." Iz citiranoga Principa proizlazi da se faktično izjednačava stanarsko pravo sa formalnim vlasništvom. b) Smjernica iz Maastrichta o „LIMBURG PRINCIPIMA“, glede Međunarodnoga pakta o gospodarskim socijalnim i kulturnim pravima, čiji članak 11. štiti pravo na odgovarajuće stanovanje, a koje principe su države dužne poštivati, štiti, te ispunjavati. c) Točke 10.4. Rezolucije 1708 (2010) Parlamentarne skupštine Vijeća Europe, tzv. „POULSEN PRINCIPA“, koja Rezolucija obvezuje članice da prava unajmljivanja i zauzeća javnih, društvenih stanova ili onih koji proizlaze iz oblika vlasništva svojstvenih bivšem komunističkom režimu budu priznata i zaštićena kao domovi u smislu članka 8. Europske konvencije o ljudskim pravima i kao imovina odnosno vlasništvo u smislu članka 1. Protokola br. 1. te Konvencije. Valja naglasiti da se na citiranu Rezoluciju kao na relevantan međunarodni dokument poziva Europski sud za ljudska prava u Presudi od 27. 05. 2010. po Zahtjevu Br. 6518/04 u predmetu Đokić protiv Bosne i Hercegovine. Podnositelj se naročito poziva na članke 1., 2. i 6. Aneksa G

Ugovora o pitanjima sukcesije, koji stanarska prava kvalificira kao privatnu imovinu i stečena prava građana. Budući da je Zakonom o najmu stanova ukinuto stanarsko pravo, potrebno je respektirati prava proklamirana Aneksom G, jer isti propisuje da će se domaće zakonodavstvo svake države sljednice glede stanarskoga prava, primjenjivati podjednako na osobe koje su imale to pravo bez diskriminacije po bilo kojoj osnovi. Odredbe ovoga Aneksa ne dovode u pitanje bilo koja jamstva nediskriminacije povezana s privatnom imovinom i stečenim pravima koja postoje u domaćem zakonodavstvu država sljednica, a spomenuta jamstva regulirana su člankom 8. točkom 6. Zakona o suzbijanju diskriminacije.

Osobito se upire na Direktivu Vijeća 2000/43/EZ od 29. lipnja 2000. o primjeni načela ravnopravnosti osoba bez obzira na njihovo rasno ili etničko podrijetlo, sukladno člancima 20. i 21. Povelje o temeljnim pravima Europske unije, u svezi s Deklaracijom 17. kao sastavnoga dijela Lisabonskoga ugovora, koja propisuje da se nacionalni pravni akt suprotan pravu Europske unije ne smije primjenjivati, jer su Ugovori i pravo koje Unija prihvaća na temelju Ugovora, nadređeni pravu država članica pod uvjetima određenima dobro utvrđenom praksom Europskoga suda pravde. Direktiva Vijeća 2000/43/EZ od 29. lipnja 2000. o primjeni načela ravnopravnosti osoba bez obzira na njihovo rasno ili etničko podrijetlo, člankom 2. točkama 1. i 2. određuje za potrebe ove Direktive, značenje načela jednakoga postupanja na način, da ne smije biti izravne ili neizravne diskriminacije na temelju rasnoga ili etničkoga podrijetla. Direktiva će se primjenjivati na sve osobe u javnomu i privatnomu sektoru, te državna tijela, u odnosu na pristup i opskrbu dobrima i uslugama koje su dostupne javnosti, uključujući i stanovanje, prema članku 3. stavku 1. točki (h) Direktive. Direktiva je sukladna pravnim izvorima supranacionalnoga i internacionalnoga prava, jer točka 3. Preambule Direktive navodi da pravo na jednakost pred zakonom i zaštita protiv diskriminacije za sve osobe, predstavlja univerzalno pravo priznato Općom deklaracijom o ljudskim pravima, Međunarodnim paktom o ekonomskim, socijalnim i kulturnim pravima, Međunarodnim paktom o građanskim i političkim pravima, te Europskom konvencijom za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda, čiji potpisnici su sve države članice Europske unije.

Direktiva je u nacionalno pravo implementirana putem Zakona o suzbijanju diskriminacije, koji člankom 9. stavkom 1. propisuje da je diskriminacija u svim pojavnim oblicima zabranjena, a da se iznimno ne smatra diskriminacijom stavljanje u nepovoljniji položaj kada je takvo postupanje određeno zakonom radi očuvanja zdravlja, javne sigurnosti, održavanja javnog reda i mira, prevencije kaznenih djela i zaštite prava i sloboda drugih ljudi, te ako su upotrijebljena sredstva u demokratskom društvu primjerena i nužna za postizanje željenog cilja, pod uvjetom da takvo postupanje ne dovodi do izravne ili neizravne diskriminacije na osnovi rasne ili etničke pripadnosti, boje kože, vjere, spola, nacionalnog i socijalnog podrijetla, spolne orijentacije i invaliditeta. U smislu članka 1. stavka 2. Zakona o suzbijanju diskriminacije, Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja stavlja zaštićene najmoprimce u nepovoljniji položaj od ostalih nositelja stanarskoga prava, kao mjerodavnim usporednikom, pa time vrši diskriminaciju, iako Ustav RH u članku 14. stavku 2. određuje, da su svi pred zakonom jednaki, glede članka 34. i članka 35. radi ustavne zaštite prava na dom, te osobnoga i obiteljskoga života. U članku 141.c Ustav RH određuje da hrvatski sudovi štite subjektivna prava utemeljena na pravnoj stečevini Europske unije, te da državna tijela, jedinice lokalne i regionalne samouprave, kao i pravne osobe s javnim ovlastima, izravno primjenjuju pravo Europske unije. Članak 141.d Ustava RH

propisuje da su državljani Republike Hrvatske građani Europske unije i da uživaju prava koja njima jamči pravna stečevina Europske unije u skladu s uvjetima i ograničenjima propisanim ugovorima na kojima se temelji Europska unija, te mjerama prihvaćenima na temelju tih ugovora. Na opisani način, Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja, propustilo je primijeniti tzv. aristotelovsko načelo, da „sa sličnima treba postupati slično, a sa različitim različito“. Po osnovi općih načela prava Europske unije, uz Direktivu Vijeća 2000/43/EZ od 29. lipnja 2000. o primjeni načela ravnopravnosti osoba bez obzira na njihovo rasno ili etničko podrijetlo, sukladno člancima 20. i 21. Povelje o temeljnim pravima Europske unije, glede Deklaracije 17. kao sastavnoga dijela Ugovora iz Lisabona, proizlazi sljedeće: „Konferencija podsjeća da u skladu s ustaljenom sudskom praksom Suda pravde Europske unije, ugovori i pravo koje je usvojila Unija na temelju Ugovora imaju prednost pred pravom država članica, pod uvjetima propisanim navedenom sudskom praksom. Konferencija je odlučila da kao prilog Završnomu aktu priloži mišljenje pravne službe Vijeća o prednosti prava EZ-a kako se navodi u 11197/07 (JUR 260): „Mišljenje pravne službe Vijeća od 22. lipnja 2007. Iz sudske prakse Suda pravde Europske unije proizlazi da je prednost prava EZ-a temeljno načelo prava Zajednice. Sukladno Sudu to je načelo tijesno povezano sa specifičnom prirodom Europske zajednice. U vrijeme donošenja prve presude te uspostavljene sudske prakse (Costa/ENEL, 15. srpnja 1964., predmet 6/641 (1) ne spominje se prednost u ugovoru. Situacija je ista i danas. Činjenica da načelo prednosti neće biti uključeno u budući ugovor ni na koji način ne mijenja postojanje načela i postojeće sudske prakse Suda pravde.“ Pozivamo Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja na eksplicitnu primjenu općih načela prava Europske unije pri izradi Nacrta prijedloga Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o najmu stanova, iz razloga koji proizlaze iz primarnih i sekundarnih izvora prava Europske unije, koji slijede nastavno: Članak 6. stavak 1. (bivši članak 6. UEU-a) Ugovora o Europskoj uniji, proklamira da Unija priznaje prava, slobode i načela određena Poveljom Europske unije o temeljnim pravima, koja Povelja ima istu pravnu snagu kao Ugovori. Članak 6. stavak 2. Ugovora o Europskoj uniji, određuje da Unija pristupa Europskoj konvenciji za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda. Članak 6. stavak 3. Ugovora o Europskoj uniji, definira opća načela prava Europske unije kao temeljna prava kako su zajamčena Europskom konvencijom za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda i kako proizlazi iz ustavnih tradicija zajedničkih državama članicama. Članak 10. Ugovora o funkcioniranju Europske unije, propisuje da je Unija pri utvrđivanju i provedbi svojih politika i aktivnosti, usmjerena borbi protiv diskriminacije na temelju spola, rase, etničkoga podrijetla itd. Članak 12. (bivši članak 153. stavak 2. UEZ-a) i članak 19. (bivši članak 13. UEZa) Ugovora o funkcioniranju Europske unije, reguliraju ovlasti Europskoga parlamenta i Vijeća u donošenju pravila za zabranu diskriminacije. Člankom 20. (bivšim člankom 17. UEZ-a) Ugovora o funkcioniranju Europske unije, ustanovljuje se građanstvo Unije. Povelja Europske unije o temeljnim pravima u Preambuli, alinejom 3. potvrđuje prava koja proistječu iz ustavnih tradicija i međunarodnih obveza zajedničkih državama članicama, iz Europske konvencije za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda, iz Socijalne povelje koju su usvojile Europska unija i Vijeće Europe, te iz prakse Suda Europske unije i Europskoga suda za ljudska prava. Članak II.-67. Povelje Unije o temeljnim pravima, navodi da svatko ima pravo na poštovanje svojega privatnoga i obiteljskoga života, doma i komuniciranja. Članak II.-81. Povelje Unije o temeljnim pravima,

zabranjuje bilo kakvu diskriminaciju na temelju spola, rase, boje kože, etničkoga ili socijalnoga podrijetla itd. u svezi s člankom II.-80. citirane Povelje, iz kojega proizlazi da su svi pred zakonom jednaki. Članak II.-111. Povelje Unije o temeljnim pravima, propisuje da se njezine odredbe odnose na države članice kada primjenjuju pravo Unije, u svezi s člankom II.-112. stavkom 3. iste Povelje, jer određuje da u onoj mjeri u kojoj ova Povelja sadrži prava koja odgovaraju pravima zajamčenima Konvencijom za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda, značenje i opseg primjene tih prava jednaki su onima iz spomenute Konvencije. Europski sud pravde je presudom Walrave i Koch (C-36/74), a kasnije i Defrenne (C-43/75), utvrdio kako Osnivački ugovori imaju izravan učinak između subjekata privatnoga prava u horizontalnomu odnosu, ukoliko se radi o odredbama koje predstavljaju opća načela prava. Europski sud pravde utvrdio je veći broj općih načela prava, kao sastavnoga dijela europskoga pravnoga poretka, među kojima se izdvaja i zabrana diskriminacije (C-184/99 Grzelczyk). Podnositelj naglašava da Ustav Republike Hrvatske u članku 145. propisuje da hrvatski sudovi štite subjektivna prava utemeljena na pravnoj stečevini EU. Članak 118. Ustava određuje da sudovi sude na temelju Ustava, zakona, međunarodnih ugovora i drugih važećih izvora prava. Ustav člankom 141. utvrđuje da međunarodni ugovori čine dio unutarnjega pravnoga poretka Republike Hrvatske i da su po pravnoj snazi iznad zakona. Od dana pristupanja Republike Hrvatske Europskoj uniji, europski institut odgovornosti države za štetu postaje dio hrvatskoga pravnoga poretka, te svaki njezin građanin može pred domaćim sudovima tražiti da mu država naknadi štetu zbog toga što tijela s javnim ovlastima, nisu izvršila neku obvezu utemeljenu na pravu Europske unije i time onemogućila uživanje subjektivnoga prava utemeljenoga na normi prava Europske unije. Pretpostavke primjene europskoga instituta odgovornosti države za štetu postoje ako je prekršena norma prava Europske unije, koja je povreda dovoljno ozbiljna, te da postoji izravna uzročna veza između povrede norme i štete nastale pojedincu. Valja naglasiti da odgovornost države za štetu u konkretnomu slučaju, nastaje u skladu s uvjetima postavljenim na europskoj razini, te stoga uvjeti za nastanak odgovornosti koji postoje u domaćemu pravu neće biti primjenjivi prilikom primjene ovog instituta. Ukazuje se također na pravo svakoga građanina Europske unije, da podnese Europskoj komisiji prema uobičajenoj proceduri i na ustaljenomu obrascu pritužbu protiv države članice u odnosu na mjeru ili praksu koja je nespojiva s odredbom ili načelom prava Europske unije. Prvi stadij u tzv. povredbenomu postupku (engl. infringement procedure), kojega Europska komisija može pokrenuti protiv države članice za koju smatra da je povrijedila pravo Europske unije, jest administrativni postupak. Tijekom administrativnog dijela postupka Europska komisija upućuje državi članici za koju smatra da je povrijedila pravo Europske unije najprije tzv. formalnu notu, a nakon toga i tzv. obrazloženo mišljenje. Europska komisija može nakon administrativnog dijela postupka, pokrenuti sudski postupak zbog povrede prava Europske unije pred Europskim sudom, a konačna posljedica postupka pred Europskim sudom može biti obaveza plaćanja novčane kazne. S obzirom na ovo opširno obrazloženje, koje je utemeljeno na međunarodnim ugovorima obvezujućima za Republiku Hrvatsku, nedvojbeno proizlazi da je konstatacija Ministarstva graditeljstva i prostornoga uređenja, kako alternativno zakonodavno rješenje ne postoji, posve proizvoljna i neutemeljena na hijerarhiji citiranih izvora prava za predmetnu problematiku. Nadalje, a pored gore predloženog alternativnog normativnog rješenja predlaže se i moguće je te

pravično i prihvatljivo alternativno normativno rješenje izmjene Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo ili donošenja novog zakona kojim će Republika Hrvatska zakonskom odredbom utvrditi izvlaštenje (kao što je to primjerice izvršeno sa nerazvrstanim cestama u prijelaznim i završnim odredbama Zakona o cestama) stanova svim vlasnicima (ili svim onima koji imaju rješeno stambeno pitanje) u korist Republike Hrvatske ili jedinice lokalne samouprave uz isplatu odgovarajuće naknade bilo u novcu bilo u obveznicama bilo davanjem u zamjenu druge odgovarajuće nekretnine (npr. POS stanova). U toj situaciji bi bila zaštićena prava vlasnika sukladno Ustavu RH (mogućnost izvlaštenja uz isplatu naknade), rješilo bi se socijalno pitanje, najmoprimci bi imali uvjetno "ugodnijeg" gospodara, a svejedno bi zadržali pravo na otkup. Dakle, nacrt prijedloga Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o najmu stanova (u nastavku: Nacrt) odnosno Iskaz, vrijeđa pravo na dom "najmoprimaca" STANARA 9 SA STANARSKIM PRAVOM, te pravo na imovinu nositelja stanarskoga prava, kao i pravo da ne budu diskriminirani, a kako proizlazi iz sljedećih, gore navedenih, pravnih izvora internacionalnoga, supranacionalnoga i nacionalnoga prava, čije odredbe predmetni Nacrt odnosno Iskaz zanemaruje: -članak 7. u svezi članka 12. Opće deklaracije o ljudskim pravima; -članak 11. u svezi članka 2. stavka 2. Međunarodnoga pakta o ekonomskim, socijalnim i kulturnim pravima; -članak 26. u svezi članka 17. Međunarodnoga pakta o građanskim i političkim pravima uz dva fakultativna Protokola (Priopćenje Odbora za ljudska prava Ujedinjenih naroda broj 1510/2006 u predmetu Vojnović protiv Hrvatske); -članci 1. i 6. Aneksa G Ugovora o pitanjima sukcesije, prema kojima je ništavo anuliranje ovlaštenja stečenih temeljem stanarskoga prava, kao imovinskoga prava; -Rezolucije br. 1096 i br. 1708 Parlamentarne skupštine Vijeća Europe, iz kojih proizlazi da je stanarsko pravo izjednačeno s pravom na dom i s pravom na imovinu, koja stečena prava valja štiti; -članak 16. Europske socijalne povelje u svezi odredbe o nediskriminaciji iz Preambule Povelje (Odluka o osnovanosti Europskoga odbora za socijalna prava u pravnoj stvari Centra za stanarska prava i iseljenja /COHRE/ protiv Hrvatske po Pritužbi br. 52/2008 od 22. 06. 2010. i Odluka o osnovanosti Europskoga odbora za socijalna prava u pravnoj stvari Europske federacije nacionalnih organizacija za beskućnike /FEANTSA/ protiv Slovenije po Pritužbi br. 53/2008 od 08. 09. 2009.); -članak 14. Europske konvencije za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda, u svezi članka 8. Konvencije, te članka 1. Protokola br. 1. uz Konvenciju, a osobito glede članka 1. stavka 1. Protokola br. 12. uz Konvenciju (Presuda u predmetu Larkos protiv Cipra po Zahtjevu br. 29515/95 iz koje proizlazi da ne smije postojati diskriminacija najmoprimaca bez obzira da li je najmodavac država ili privatna osoba i Presuda u predmetu Savez crkava „Riječ života“ i ostali protiv Hrvatske po Zahtjevu br. 7798/08, u kojoj stoji da temeljem Protokola br. 12. uz Konvenciju država bez diskriminacije mora primjenjivati i konvencijsko i nacionalno pravo: "i. u uživanju nekog prava konkretno danog nekom pojedincu na temelju nacionalnog prava; ii. u uživanju nekog prava koje može biti izvedeno iz jasne obveze javne vlasti na temelju nacionalnog prava, to jest, kad javna vlast ima obvezu na temelju nacionalnog prava ponašati se na neki određeni način; iii. od strane javne vlasti u vršenju diskrecione ovlasti (na primjer, davanje određenih potpora); iv. bilo kojom drugom radnjom ili propustom od strane javne vlasti (na primjer, ponašanjem policijskih službenika kad kontroliraju pobunu)." - članak 7., članak 17., članak 20. i članak 21. Povelje o temeljnim pravima Europske unije; - članak 3. stavak 1. točka (h) Direktive

Vijeća 2000/43/EZ od 29. lipnja 2000. o primjeni načela ravnopravnosti osoba bez obzira na njihovo rasno ili etničko podrijetlo, koja Direktiva će se primjenjivati na sve osobe u javnomu i privatnomu sektoru, te državna tijela, u odnosu na pristup i opskrbu dobrima i uslugama dostupnima javnosti, uključujući i stanovanje sukladno člancima 20. i 21. Povelje o temeljnim pravima Europske unije, u svezi Deklaracije 17 kao sastavnoga dijela Lisabonskoga ugovora, koja propisuje da se nacionalni pravni akt suprotan pravu Europske unije ne smije primjenjivati, jer su Ugovori i pravo koje Unija prihvaća na temelju Ugovora, nadređeni pravu država članica pod uvjetima određenima dobro utvrđenom praksom Europskoga suda pravde; -opća načela prava Europske unije sukladno Mišljenju pravne službe Vijeća od 22. lipnja 2007.: „Iz sudske prakse Suda pravde Europske unije proizlazi da je prednost prava EZ-a temeljno načelo prava Zajednice. Sukladno Sudu to je načelo tijesno povezano sa specifičnom prirodom Europske zajednice. U vrijeme donošenja prve presude te uspostavljene sudske prakse (Costa/ENEL, 15. srpnja 1964., predmet 6/641 (1) ne spominje se prednost u ugovoru. Situacija je ista i danas. Činjenica da načelo prednosti neće biti uključeno u budući ugovor ni na koji način ne mijenja postojanje načela i postojeće sudske prakse Suda pravde.“ - članak 14. u svezi članka 16. i članka 34. Ustava Republike Hrvatske (pročišćeni tekst Ustavnoga suda od 23. 03. 2011.), a osobito imajući u vidu odredbu članka 141. koja propisuje da međunarodni ugovori koji su sklopljeni i potvrđeni u skladu s Ustavom i objavljeni, a koji su na snazi, čine dio unutarnjega pravnog poretka Republike Hrvatske, a po pravnoj su snazi iznad zakona. -članci 1., 2., 6. i 8. točka 6. Zakona o suzbijanju diskriminacije („Narodne novine“ broj: 85/08 i 112/12). Obzirom na navedeno, može se samo konstatirati, kako je kao notorna neistina iznesena tvrdnja u Nacrtu prijedloga iskaza o procjeni učinka propisa za predmetni Nacrt pod točkom 3.4., da drugo normativno rješenje nije moguće, iako bi izvršavanjem međunarodno preuzetih obveza, Republika Hrvatska kao drugo normativno rješenje mogla i morala navesti Nacrt prijedloga Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo („Narodne novine“ broj: 43/92, 69/92, 87/92, 25/93, 26/93, 48/93, 2/94, 44/94, 47/94, 58/95, 103/95, 11/96, 76/96, 111/96, 11/97, 103/97, 119/97, 68/98, 163/98, 22/99, 96/99, 120/00, 94/01 i 78/02) na sljedeći način: „U članku 3. točka 2. briše se. Dodaje se novi članak koji glasi: Nositelji stanarskoga prava na stanovima u vlasništvu privatnih osoba imaju pravo na otkup pod uvjetima propisanim ovim Zakonom. Vlasnicima tako otkupljenih stanova Republika Hrvatska osigurava naknadu po tržišnim cijenama.“. Podredno svemu navedenome, podnositelj se ovime osvrće i na Zakon o najmu stanova i to kako slijedi: U Zakonu o najmu stanova (Narodne novine br. 91/1996, 48/1998, 66/1998 i 22/2006) u članku 7. stavak 2. mijenja se i glasi: "(2) Uvjeti i mjerila iz stavka 1. ovoga članka utvrđuju se proporcionalno visini pričuve koju najmodavac za predmetni stan podmiruje.“. Članak 40. Potrebno je da tekst zakona sadržava apsolutnu klauzulu da ako zaštićeni najmoprimac nema osiguran drugi smještaj da se pod nikojim uvjetima ne može otkazati/raskinuti ugovor o najmu osim teške zlouporabe od strane istog tog zaštićenog najmoprimca (npr. dokazano ima primanja, a ne plaća najamninu). To bi trebala biti apsolutna iznimka i zaštita prava na dom kroz test razmjernosti. Najmoprimci iz članka 30. stavka 2. ovoga Zakona, dobivaju pravo na otkup stanova, pod uvjetima propisanim Zakonom o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo („Narodne novine“ broj: 43/92, 69/92, 87/92, 25/93, 26/93, 48/93, 2/94, 44/94, 47/94, 58/95, 103/95, 11/96, 76/96,

<p>111/96, 11/97, 103/97, 119/97, 68/98, 163/98, 22/99, 96/99, 120/00, 94/01 i 78/02). Članak 41. "Odgovarajućim stanom u smislu ovoga Zakona smatra se vlasništvo stambenog prostora (stana ili kuće) koji je primjereno opremljen infrastrukturom (voda, kanalizacija, struja i dr.) i udovoljava higijensko-tehničkim uvjetima za zdravo stanovanje, veličine oko 50 m² korisne površine stana za jednu osobu, odnosno za svaku daljnju osobu još oko 10 m²." Članak 41.a Ako zaštićeni najmoprimac koji koristi stan u vlasništvu fizičke osobe, a koji ostvaruje pravo na odgovarajući zamjenski stan, kupuje stan u kojem stanuje ili neki drugi stan na tržištu radi iseljenja iz stana u kojem stanuje, Republika Hrvatska najmoprimcu osigurava bespovratna sredstva (u daljnjem tekstu: subvencija) u iznosu koji odgovara visini 40% etalonske cijene građenja utvrđenoj prema članku 5. stavku 1. Zakona o društveno poticanoj stanogradnji (Narodne novine, br. 109/2001, 109/2001, 82/2004, 76/2007, 38/2009, 86/2012 i 7/2013). Članak 41.f Uvjeti i mjerila za utvrđivanje zaštićene najamnine za stan u vlasništvu fizičke osobe koji koristi zaštićeni najmoprimac utvrđuju se u visini pričuve koju najmoprimac podmiruje za predmetni stan. Članak 41.g (1) Visina zaštićene najamnine utvrđena sukladno članku 41.f ovoga Zakona, koju plaćaju najmoprimci za stanove u vlasništvu fizičkih osoba, neće se povećavati. 2) Slobodno ugovorena najamnina za najmoprimce iz članka 30. stavka 2. ovoga Zakona, koji nemaju pravo na zaštićenu najmininu, određuje se u visini slobodno ugovorene najamnine propisane odlukom Vlade Republike Hrvatske za najmoprimce u usporedivomu pravnom položaju kao mjerodavnim usporednikom. Pravo prvokupa mora biti regulirano na način ne da zaštićeni najmoprimac mora pratiti stanje i biti podvrgnut obvezujućim i prekluzivnim rokovima unutar kojih koji bi pobijao eventualne ugovore već se mora normirati da bi ti ugovori bili ništetni ex lege po samom zakonu dakle svatko bi se morao moći uvijek pozivati na tu ništetnost, a što je u skladu sa odredbama Zakona o obveznim odnosima. Nedostaju prekršajne odredbe. Stoga se predlaže Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja, usvojiti prijedlog podnositelja i razmotriti drugo normativno rješenje koje predstavlja otkup stanova od strane zaštićenih najmoprimaca uz naknadu tržišne cijene vlasnicima stanova na kojima je postojalo stanarsko pravo, sukladno ECHR Presudi Broj: Stranica 12. 8793/79 u predmetu James i ostali protiv Ujedinjenoga Kraljevstva od 21. 02. 1986. godine, a u slučaju da zaštićeni najmoprimac iz bilo kojega razloga ne realizira svoje pravo na kupoprodaju stana, primjenjuju se odredbe Zakona o najmu stanova usklađene s ECHR Presudom Statileo protiv Hrvatske po Zahtjevu broj: 12027/10 od 10. 07. 2014. Godine» odnosno predlaže se postupiti alternativno upravo kako se navodi u sadržaju ovog prigovora. Nadalje, podnositelj ovime još jednom ističe, a nastavno svojem podnesku od dana 25.04.2016. godine da za postupanje Naslova ne postoji nadležnost stoga se predlaže Naslovu bez odgađanja preložiti nadležnost postupanja po ovom predmetu nadležnom Ministarstvu pravosuđa Republike Hrvatske.</p>	
<p>HRVATSKI SAVEZ STANARA - GRAĐANA EU - ZAGREB PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 12. Poništavamo ovaj članak predloženog akona o izmjenama i dopunama Zakona o najmu stanova zbog ne postojanja pravne osnove te na dalje dajemo pravno objašnjenje za poništenje za poništenje ovoga članka zakona: Naime, obzirom da je u postupku donošenja izmjena i dopuna Zakona o najmu stanova već proveden postupak od strane Naslova podnositelj se svojim podnescima od dana 28.07.2015. godine i 15.10.2015. godine argumentirano i</p>	<p>Primljeno na znanje Primljeno na znanje</p>

sveobuhvatno očitovao na predmetnu problematiku te ukazao Naslovu na mjere koje se imaju hitno poduzeti kako bi se nakon 20 godina rješilo protuustavno i protukonvencijsko djelovanje hrvatske države prema nositeljima stanarskog prava donošenjem neadekvatnog zakonodavstva. Obzirom da iz predloženih izmjena i dopuna Zakona o najmu stanova proizlazi da Naslov nije usvojio niti suštinski obrazložio odnosno očitovao se na bilo koji od argumenata koji je podnositelj isticao u svojim ranijim prigovorima/očitovanjima, podnositelj ovime isto ponavlja te predlaže Naslovu još jednom razmotriti iste prije donošenja daljnjih odluka. Iz ocjene stanja i osnovnih pitanja koja se trebaju urediti zakonom bi proizlazilo da je srž problema isključivo u ne postojanju normativnog okvira koji je stavljen van snage spomenutom odlukom Ustavnog suda Republike Hrvatske te da je samo u tom dijelu društveni atom ostao neriješen i propisima nereguliran. Kao što je vidljivo iz ustavne tužbe odnosno prijedloga za ocjenu ustavnosti Zakona o najmu stanova koju je podnositelj već ranije dostavio Naslovu, a povodom koje se vode postupci pred Ustavnim sudom RH, već i postojeće i zadržano normativno rješenje, a nevezano za ukinute odredbe, nije dalo dovoljno osiguranje poštivanja temeljnih ljudskih prava zajamčenih kako Ustavom Republike Hrvatske tako i međunarodnim ugovorima koji će biti naznačeni u daljnjem tekstu ovog prigovora. U tom smislu je stipulirano i obrazloženje spominjane presude Europskog suda za ljudska prava, a ne kako problem pogrešno detektira stručni nositelj navodeći da bi Europski sud za ljudska prava definirao četiri glavna problema koji se trebaju na učinkovit način ispraviti u postupku izvršenja i to trajanje ugovora o najmu, restriktivno postavljene mogućnosti za raskid ugovora, nepostojanje odgovarajućih procesnih jamstava, neprimjereno niska najamnina. Naime, u presudi Statileo protiv RH navodi se da: «...2. Ocjena Suda (a) Je li došlo do miješanja u pravo podnositelja na mirno uživanje njegova „vlasništva”128. Kao posljedica toga, sustav zaštićenog najma nema odgovarajuća procesna jamstva u cilju postizanja ravnoteže između interesa zaštićenih najmoprimaca i onih najmodavaca (vidi, mutatis mutandis, Amato Gauci, loc. cit.)... 142. Neovisno o tome, ova sloboda procjene, bez obzira kako značajna bila, nije neograničena i njezina provedba, čak i u kontekstu najsloženije reforme države, ne može dovesti do posljedica koje su protivne standardima Konvencije (vidi ranije citirani predmet Hutten- Czapska, § 223.). Opći interes zajednice u takvim situacijama traži pravednu raspodjelu socijalnog i financijskog tereta, kojim se ne može opteretiti samo jedna određena društvena grupa, neovisno o tome koliko su važni interesi druge grupe ili zajednice u cjelini (vidi ranije citirani predmet Hutten-Czapska, § 225., i predmet Radovici i Stănescu, loc. cit.). Posebice, ostvarenje slobode procjene države u takvim situacijama ne smije dovesti do rezultata koji su očigledno neopravdani, poput iznosa najamnine koji omogućuju tek minimalnu dobit (vidi ranije citirani predmet Amato Gauci, § 62.).Sud ne pronalazi zahtjeve općeg interesa (vidi stavak 122. ove presude)...i nalazi da u konkretnom predmetu nije postojala pravedna raspodjela socijalnog i financijskog tereta koji je nastao kao posljedica reforme u stambenom sektoru... Slijedi da hrvatske vlasti, bez obzira na široku slobodu procjene (vidi stavke 141.-142. ove presude), u ovom predmetu nisu postigle potrebnu ravnotežu između općih interesa zajednice i zaštite vlasničkih prava podnositelja (vidi, mutatis mutandis, predmet Edwards, loc. cit.; predmet Amato Gauci, loc. cit.; i ranije citirani predmet Lindheim, § 134.). 144. Ovaj zaključak nije doveden u pitanje tvrdnjom Vlade da je sustav zaštićenog 3 najma, uveden prijelaznim odredbama Zakona o najmu stanova,

ograničio podnositeljeva vlasnička prava u mjeri manjoj nego što je to činio raniji sustav stanarskog prava (vidi stavak 107. ove presude), jer od datuma ratifikacije nadalje sve radnje i propusti države moraju biti u skladu s Konvencijom (vidi predmet Blečić protiv Hrvatske [VV], br. 59532/00, § 81, ESLJP 2006-III). 145. Stoga je došlo do povrede članka 1. Protokola br. 1 uz Konvenciju...» Dakle, i sam Europski sud za ljudska prava je generalno osporio pravičnost zakonodavnog rješenja uređivanjem instituta stanarskog prava kroz najam te je domašaj prijedloga stručnog nositelja u iskazu ograničen i neprimjeren te bi opetovano mogao dovesti do neuravnotežene pretvorbe ranijeg instituta stanarskog prava u klasičnopravni institut stoga se ovime unaprijed upozorava na isto. Nadalje, stručni nositelj selektivno iznosi sudsku praksu Europskog suda za ljudska prava te će se daljnjim tekstom ovog prigovora stručnom nositelju ukazati i na druge poredbeno primjenjive odluke koje se imaju uzeti u obzir kod izrade normativnog rješenja. Tako, u točki 4. predmetnoga Iskaza, pod nazivom „Usporedba opcija“, u rubrici 4. s naslovom „Opcija 4 (normativno rješenje)“, predlaže se brisati sadržaj: „Ne razmatra se jer drugo normativno rješenje nije moguće“, te predlaže u navedenu rubriku staviti sljedeću opciju: „Drugo normativno rješenje predstavlja otkup stanova od strane zaštićenih najmoprimaca uz naknadu tržišne cijene vlasnicima stanova na kojima je postojalo stanarsko pravo, sukladno ECHR Presudi Broj: 8793/79 u predmetu James i ostali protiv Ujedinjenoga Kraljevstva od 21. 02. 1986. godine, a u slučaju da zaštićeni najmoprimac iz bilo kojega razloga ne realizira svoje pravo na kupoprodaju stana, primjenjuju se odredbe Zakona o najmu stanova usklađene s ECHR Presudom Statileo protiv Hrvatske po Zahtjevu broj: 12027/10 od 10. 07. 2014. godine“. Predloženo zakonodavno rješenje usklađeno je s praksom Europskoga suda za ljudska prava, prema Presudi Broj: 8793/79 u predmetu James i ostali protiv Ujedinjenoga Kraljevstva od 21. 02. 1986. godine, budući da su se podnositelji zahtjeva bezuspješno žalili Europskomu sudu za ljudska prava, da je njihovo imanje izgubilo veliki iznos novca kao posljedicu primjene Zakona o reformi zakupa iz 1967. godine, kojim je dugogodišnjim zakupnicima (stanarima), omogućeno pravo stjecanja vlasništva po cijeni manjoj od tržišne. Spomenuti zakon iz 1967. godine, primjenjivao se samo na dugogodišnje zakupe, koji su također morali uključivati nisku zakupninu. Imanje Vojvode od Westminstera izgubilo je preko dva milijuna funti, kao posljedicu prodaje po navedenom zakonu iz 1967. godine, kada je osamdesetak zakupnika u Londonu iskoristilo svoje pravo kupnje ili povlastice. Navedeno zakonodavno rješenje sukladno je članku 14. Europske konvencije za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda, u svezi s člankom 8. Konvencije, te člankom 1. Protokola br. 1. uz Konvenciju, a osobito glede članka 1. stavka 1. Protokola br. 12. uz Konvenciju. Presuda u predmetu Larkos protiv Cipra po Zahtjevu br. 29515/95, dokazuje da ne smije postojati diskriminacija najmoprimaca, bez obzira da li je najmodavac država ili privatna osoba. Presuda u predmetu Savez crkava „Riječ života“ i ostali protiv Hrvatske po Zahtjevu br. 7798/08, ukazuje da temeljem Protokola br. 12. uz Konvenciju država bez diskriminacije mora primjenjivati i konvencijsko i nacionalno pravo: "i. u uživanju nekog prava konkretno danog nekom pojedincu na temelju nacionalnog prava; ii. u uživanju nekog prava koje može biti izvedeno iz jasne obveze javne vlasti na temelju nacionalnog prava, to jest, kad javna vlast ima obvezu na temelju nacionalnog prava ponašati se na neki određeni način; iii. od strane javne vlasti u vršenju diskrecione ovlasti (na primjer, davanje određenih potpora); iv. bilo kojom drugom radnjom ili

propustom od strane javne vlasti (na primjer, ponašanjem policijskih službenika kad kontroliraju pobunu)". Na naprijed opisani način postupilo bi se prema odredbama Rezolucija br. 1096 i br. 1708 Parlamentarne skupštine Vijeća Europe, iz kojih proizlazi da je stanarsko pravo izjednačeno s pravom na dom i s pravom na imovinu, koja stečena prava valja štiti. Također, navedeno zakonodavno rješenje je u skladu s člankom 16. Europske socijalne povelje u svezi s odredbom o nediskriminaciji iz Preambule Povelje (Odluka o osnovanosti Europskoga odbora za socijalna prava u pravnoj stvari Centra za stanarska prava i iseljenja /COHRE/ protiv Hrvatske po Pritužbi br. 52/2008 od 22. 06. 2010. i Odluka o osnovanosti Europskoga odbora za socijalna prava u pravnoj stvari Europske federacije nacionalnih organizacija za beskućnike /FEANTSA/ protiv Slovenije po Pritužbi br. 53/2008 od 08. 09. 2009.). Dapače, Europski sud za ljudska prava se na predmetno pitanje poredbeno osvrnuo i odlukom od 30.06.2005. godine, u slučaju Teteriny protiv Rusije te je zauzeo stav i to da je zakonski stečeno stanarsko pravo "imovina" u smislu članka 1. Protokola 1. uz Europsku konvenciju o ljudskim pravima i temeljnim slobodama. Sud obrazlaže da bi stjecanjem prava na stanarsko pravo porodica Teteriny ostvarila pravo da posjeduje i koristi stan te da ga, pod određenim uslovima, privatizira u skladu s nacionalnim zakonodavstvom. U skladu s time, u trenutku kad je zakonskim aktom stečeno stanarsko pravo, tužitelj je zasnovao "legitimno očekivanje" da će steći određeni ekonomski interes tj. pravo. Pravni temelji za stjecanje stanarskog prava bili su odluke davatelja stanova o dodjeli stanova i ugovori o korištenju stanova sklapani između nositelja stanarskog prava (stanoprimca) i relevantnog javnog fonda (stanodavca). Tako bi došle do primjene odredbe članka 7. u svezi s člankom 12. Opće deklaracije o ljudskim pravima, te članka 11. u svezi s člankom 2. stavkom 2. Međunarodnoga pakta o ekonomskim, socijalnim i kulturnim pravima, kao i članka 26. u svezi s člankom 17. Međunarodnoga pakta o građanskim i političkim pravima uz dva fakultativna Protokola (Priopćenje Odbora za ljudska prava Ujedinjenih naroda broj 1510/2006 u predmetu Vojnović protiv Hrvatske). Posebno se skreće pozornost na činjenicu da bi predloženo zakonodavno rješenje omogućilo realizaciju sljedećih principa: a) Principa Ujedinjenih naroda o stambenom zbrinjavanju i povratu imovine raseljenim i izbjeglim osobama, tzv. „PINHEIRO PRINCIPA“, koje je usvojio Pododbor Ujedinjenih naroda za promoviranje i zaštitu ljudskih prava (E/CN.4/Sub.2/2005/17). Za ovaj predmet najrelevantniji je 16. Princip (Prava zakupnika i drugih ne vlasnika) koji glasi: "16.1 Države trebaju osigurati da prava zakupnika, nositelja stanarskog prava i drugih legitimnih stanara ili korisnika stambenog prostora, zemlje i imovine budu priznata unutar programa povrata. U najvećoj mogućoj mjeri države trebaju osigurati da se ovim osobama omogući povratak, ponovno raspolaganje i korištenje njihovoga stambenog prostora, zemlje i imovine na sličan način kao i kod onih koji imaju formalna prava vlasništva." Iz citiranoga Principa proizlazi da se faktično izjednačava stanarsko pravo sa formalnim vlasništvom. b) Smjernica iz Maastrichta o „LIMBURG PRINCIPIMA“, glede Međunarodnoga pakta o gospodarskim socijalnim i kulturnim pravima, čiji članak 11. štiti pravo na odgovarajuće stanovanje, a koje principe su države dužne poštivati, štiti, te ispunjavati. c) Točke 10.4. Rezolucije 1708 (2010) Parlamentarne skupštine Vijeća Europe, tzv. „POULSEN PRINCIPA“, koja Rezolucija obvezuje članice da prava unajmljivanja i zauzeća javnih, društvenih stanova ili onih koji proizlaze iz oblika vlasništva

svojtvenih bivšem komunističkom režimu budu priznata i zaštićena kao domovi u smislu članka 8. Europske konvencije o ljudskim pravima i kao imovina odnosno vlasništvo u smislu članka 1. Protokola br. 1. te Konvencije. Valja naglasiti da se na citiranu Rezoluciju kao na relevantan međunarodni dokument poziva Europski sud za ljudska prava u Presudi od 27. 05. 2010. po Zahtjevu Br. 6518/04 u predmetu Đokić protiv Bosne i Hercegovine. Podnositelj se naročito poziva na članke 1., 2. i 6. Aneksa G Ugovora o pitanjima sukcesije, koji stanarska prava kvalificira kao privatnu imovinu i stečena prava građana. Budući da je Zakonom o najmu stanova ukinuto stanarsko pravo, potrebno je respektirati prava proklamirana Aneksom G, jer isti propisuje da će se domaće zakonodavstvo svake države sljednice glede stanarskoga prava, primjenjivati podjednako na osobe koje su imale to pravo bez diskriminacije po bilo kojoj osnovi. Odredbe ovoga Aneksa ne dovode u pitanje bilo koja jamstva nediskriminacije povezana s privatnom imovinom i stečenim pravima koja postoje u domaćem zakonodavstvu država sljednica, a spomenuta jamstva regulirana su člankom 8. točkom 6. Zakona o suzbijanju diskriminacije.

Osobito se upire na Direktivu Vijeća 2000/43/EZ od 29. lipnja 2000. o primjeni načela ravnopravnosti osoba bez obzira na njihovo rasno ili etničko podrijetlo, sukladno člancima 20. i 21. Povelje o temeljnim pravima Europske unije, u svezi s Deklaracijom 17. kao sastavnoga dijela Lisabonskoga ugovora, koja propisuje da se nacionalni pravni akt suprotan pravu Europske unije ne smije primjenjivati, jer su Ugovori i pravo koje Unija prihvaća na temelju Ugovora, nadređeni pravu država članica pod uvjetima određenima dobro utvrđenom praksom Europskoga suda pravde. Direktiva Vijeća 2000/43/EZ od 29. lipnja 2000. o primjeni načela ravnopravnosti osoba bez obzira na njihovo rasno ili etničko podrijetlo, člankom 2. točkama 1. i 2. određuje za potrebe ove Direktive, značenje načela jednakoga postupanja na način, da ne smije biti izravne ili neizravne diskriminacije na temelju rasnoga ili etničkoga podrijetla. Direktiva će se primjenjivati na sve osobe u javnomu i privatnomu sektoru, te državna tijela, u odnosu na pristup i opskrbu dobrima i uslugama koje su dostupne javnosti, uključujući i stanovanje, prema članku 3. stavku 1. točki (h) Direktive. Direktiva je sukladna pravnim izvorima supranacionalnoga i internacionalnoga prava, jer točka 3. Preambule Direktive navodi da pravo na jednakost pred zakonom i zaštita protiv diskriminacije za sve osobe, predstavlja univerzalno pravo priznato Općom deklaracijom o ljudskim pravima, Međunarodnim paktom o ekonomskim, socijalnim i kulturnim pravima, Međunarodnim paktom o građanskim i političkim pravima, te Europskom konvencijom za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda, čiji potpisnici su sve države članice Europske unije. Direktiva je u nacionalno pravo implementirana putem Zakona o suzbijanju diskriminacije, koji člankom 9. stavkom 1. propisuje da je diskriminacija u svim pojavnim oblicima zabranjena, a da se iznimno ne smatra diskriminacijom stavljanje u nepovoljniji položaj kada je takvo postupanje određeno zakonom radi očuvanja zdravlja, javne sigurnosti, održavanja javnog reda i mira, prevencije kaznenih djela i zaštite prava i sloboda drugih ljudi, te ako su upotrijebljena sredstva u demokratskom društvu primjerena i nužna za postizanje željenog cilja, pod uvjetom da takvo postupanje ne dovodi do izravne ili neizravne diskriminacije na osnovi rasne ili etničke pripadnosti, boje kože, vjere, spola, nacionalnog i socijalnog podrijetla, spolne orijentacije i invaliditeta. U smislu članka 1. stavka 2. Zakona o suzbijanju diskriminacije, Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja stavlja zaštićene najmprimce u nepovoljniji položaj od ostalih nositelja stanarskoga prava, kao mjerodavnim

usporednikom, pa time vrši diskriminaciju, iako Ustav RH u članku 14. stavku 2. određuje, da su svi pred zakonom jednaki, glede članka 34. i članka 35. radi ustavne zaštite prava na dom, te osobnoga i obiteljskoga života. U članku 141.c Ustav RH određuje da hrvatski sudovi štite subjektivna prava utemeljena na pravnoj stečevini Europske unije, te da državna tijela, jedinice lokalne i regionalne samouprave, kao i pravne osobe s javnim ovlastima, izravno primjenjuju pravo Europske unije. Članak 141.d Ustava RH propisuje da su državljani Republike Hrvatske građani Europske unije i da uživaju prava koja njima jamči pravna stečevina Europske unije u skladu s uvjetima i ograničenjima propisanim ugovorima na kojima se temelji Europska unija, te mjerama prihvaćenima na temelju tih ugovora. Na opisan način, Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja, propustilo je primijeniti tzv. aristotelovsko načelo, da „sa sličnima treba postupati slično, a sa različitim različito“. Po osnovi općih načela prava Europske unije, uz Direktivu Vijeća 2000/43/EZ od 29. lipnja 2000. o primjeni načela ravnopravnosti osoba bez obzira na njihovo rasno ili etničko podrijetlo, sukladno člancima 20. i 21. Povelje o temeljnim pravima Europske unije, glede Deklaracije 17. kao sastavnoga dijela Ugovora iz Lisabona, proizlazi sljedeće: „Konferencija podsjeća da u skladu s ustaljenom sudskom praksom Suda pravde Europske unije, ugovori i pravo koje je usvojila Unija na temelju Ugovora imaju prednost pred pravom država članica, pod uvjetima propisanim navedenom sudskom praksom. Konferencija je odlučila da kao prilog Završnomu aktu priloži mišljenje pravne službe Vijeća o prednosti prava EZ-a kako se navodi u 11197/07 (JUR 260): „Mišljenje pravne službe Vijeća od 22. lipnja 2007. Iz sudske prakse Suda pravde Europske unije proizlazi da je prednost prava EZ-a temeljno načelo prava Zajednice. Sukladno Sudu to je načelo tijesno povezano sa specifičnom prirodom Europske zajednice. U vrijeme donošenja prve presude te uspostavljene sudske prakse (Costa/ENEL, 15. srpnja 1964., predmet 6/641 (1) ne spominje se prednost u ugovoru. Situacija je ista i danas. Činjenica da načelo prednosti neće biti uključeno u budući ugovor ni na koji način ne mijenja postojanje načela i postojeće sudske prakse Suda pravde.“ Pozivamo Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja na eksplicitnu primjenu općih načela prava Europske unije pri izradi Nacrta prijedloga Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o najmu stanova, iz razloga koji proizlaze iz primarnih i sekundarnih izvora prava Europske unije, koji slijede nastavno: Članak 6. stavak 1. (bivši članak 6. UEU-a) Ugovora o Europskoj uniji, proklamira da Unija priznaje prava, slobode i načela određena Poveljom Europske unije o temeljnim pravima, koja Povelja ima istu pravnu snagu kao Ugovori. Članak 6. stavak 2. Ugovora o Europskoj uniji, određuje da Unija pristupa Europskoj konvenciji za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda. Članak 6. stavak 3. Ugovora o Europskoj uniji, definira opća načela prava Europske unije kao temeljna prava kako su zajamčena Europskom konvencijom za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda i kako proizlazi iz ustavnih tradicija zajedničkih državama članicama. Članak 10. Ugovora o funkcioniranju Europske unije, propisuje da je Unija pri utvrđivanju i provedbi svojih politika i aktivnosti, usmjerena borbi protiv diskriminacije na temelju spola, rase, etničkoga podrijetla itd. Članak 12. (bivši članak 153. stavak 2. UEZ-a) i članak 19. (bivši članak 13. UEZ-a) Ugovora o funkcioniranju Europske unije, reguliraju ovlasti Europskoga parlamenta i Vijeća u donošenju pravila za zabranu diskriminacije. Člankom 20. (bivšim člankom 17. UEZ-a) Ugovora o funkcioniranju Europske unije, ustanovljuje se građanstvo Unije. Povelja Europske unije o temeljnim pravima u Preambuli, alinejom 3. potvrđuje prava

koja proistječu iz ustavnih tradicija i međunarodnih obveza zajedničkih državama članicama, iz Europske konvencije za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda, iz Socijalne povelje koju su usvojile Europska unija i Vijeće Europe, te iz prakse Suda Europske unije i Europskoga suda za ljudska prava. Članak II.-67. Povelje Unije o temeljnim pravima, navodi da svatko ima pravo na poštovanje svojega privatnoga i obiteljskoga života, doma i komuniciranja. Članak II.-81. Povelje Unije o temeljnim pravima, zabranjuje bilo kakvu diskriminaciju na temelju spola, rase, boje kože, etničkoga ili socijalnoga podrijetla itd. u svezi s člankom II.-80. citirane Povelje, iz kojega proizlazi da su svi pred zakonom jednaki. Članak II.-111. Povelje Unije o temeljnim pravima, propisuje da se njezine odredbe odnose na države članice kada primjenjuju pravo Unije, u svezi s člankom II.-112. stavkom 3. iste Povelje, jer određuje da u onoj mjeri u kojoj ova Povelja sadrži prava koja odgovaraju pravima zajamčenima Konvencijom za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda, značenje i opseg primjene tih prava jednaki su onima iz spomenute Konvencije. Europski sud pravde je presudom Walrave i Koch (C-36/74), a kasnije i Defrenne (C- 43/75), utvrdio kako Osnivački ugovori imaju izravan učinak između subjekata privatnoga prava u horizontalnom odnosu, ukoliko se radi o odredbama koje predstavljaju opća načela prava. Europski sud pravde utvrdio je veći broj općih načela prava, kao sastavnoga dijela europskoga pravnoga poretka, među kojima se izdvaja i zabrana diskriminacije (C- 184/99 Grzelczyk). Podnositelj naglašava da Ustav Republike Hrvatske u članku 145. propisuje da hrvatski sudovi štite subjektivna prava utemeljena na pravnoj stečevini EU. Članak 118. Ustava određuje da sudovi sude na temelju Ustava, zakona, međunarodnih ugovora i drugih važećih izvora prava. Ustav člankom 141. utvrđuje da međunarodni ugovori čine dio unutarnjega pravnoga poretka Republike Hrvatske i da su po pravnoj snazi iznad zakona. Od dana pristupanja Republike Hrvatske Europskoj uniji, europski institut odgovornosti države za štetu postaje dio hrvatskoga pravnoga poretka, te svaki njezin građanin može pred domaćim sudovima tražiti da mu država naknadi štetu zbog toga što tijela s javnim ovlastima, nisu izvršila neku obvezu utemeljenu na pravu Europske unije i time onemogućila uživanje subjektivnoga prava utemeljenoga na normi prava Europske unije. Pretpostavke primjene europskoga instituta odgovornosti države za štetu postoje ako je prekršena norma prava Europske unije, koja je povreda dovoljno ozbiljna, te da postoji izravna uzročna veza između povrede norme i štete nastale pojedincu. Valja naglasiti da odgovornost države za štetu u konkretnom slučaju, nastaje u skladu s uvjetima postavljenim na europskoj razini, te stoga uvjeti za nastanak odgovornosti koji postoje u domaćem pravu neće biti primjenjivi prilikom primjene ovog instituta. Ukazuje se također na pravo svakoga građanina Europske unije, da podnese Europskoj komisiji prema uobičajenoj proceduri i na ustaljenomu obrascu pritužbu protiv države članice u odnosu na mjeru ili praksu koja je nespojiva s odredbom ili načelom prava Europske unije. Prvi stadij u tzv. povredbenomu postupku (engl. infringement procedure), kojega Europska komisija može pokrenuti protiv države članice za koju smatra da je povrijedila pravo Europske unije, jest administrativni postupak. Tijekom administrativnog dijela postupka Europska komisija upućuje državi članici za koju smatra da je povrijedila pravo Europske unije najprije tzv. formalnu notu, a nakon toga i tzv. obrazloženo mišljenje. Europska komisija može nakon administrativnog dijela postupka, pokrenuti sudski postupak zbog povrede prava Europske unije pred Europskim sudom, a konačna posljedica postupka pred Europskim

sudom može biti obaveza plaćanja novčane kazne. S obzirom na ovo opširno obrazloženje, koje je utemeljeno na međunarodnim ugovorima obvezujućima za Republiku Hrvatsku, nedvojbeno proizlazi da je konstatacija Ministarstva graditeljstva i prostornoga uređenja, kako alternativno zakonodavno rješenje ne postoji, posve proizvoljna i neutemeljena na hijerarhiji citiranih izvora prava za predmetnu problematiku. Nadalje, a pored gore predloženog alternativnog normativnog rješenja predlaže se i moguće je te pravično i prihvatljivo alternativno normativno rješenje izmjene Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo ili donošenja novog zakona kojim će Republika Hrvatska zakonskom odredbom utvrditi izvlaštenje (kao što je to primjerice izvršeno sa nerazvrstanim cestama u prijelaznim i završnim odredbama Zakona o cestama) stanova svim vlasnicima (ili svim onima koji imaju rješeno stambeno pitanje) u korist Republike Hrvatske ili jedinice lokalne samouprave uz isplatu odgovarajuće naknade bilo u novcu bilo u obveznicama bilo davanjem u zamjenu druge odgovarajuće nekretnine (npr. POS stanova). U toj situaciji bi bila zaštićena prava vlasnika sukladno Ustavu RH (mogućnost izvlaštenja uz isplatu naknade), rješilo bi se socijalno pitanje, najmoprimci bi imali uvjetno "ugodnijeg" gospodara, a svejedno bi zadržali pravo na otkup. Dakle, nacrt prijedloga Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o najmu stanova (u nastavku: Nacrt) odnosno Iskaz, vrijeđa pravo na dom "najmoprimaca" STANARA 9 SA STANARSKIM PRAVOM, te pravo na imovinu nositelja stanarskoga prava, kao i pravo da ne budu diskriminirani, a kako proizlazi iz sljedećih, gore navedenih, pravnih izvora internacionalnoga, supranacionalnoga i nacionalnoga prava, čije odredbe predmetni Nacrt odnosno Iskaz zanemaruje: -članak 7. u svezi članka 12. Opće deklaracije o ljudskim pravima; -članak 11. u svezi članka 2. stavka 2. Međunarodnoga pakta o ekonomskim, socijalnim i kulturnim pravima; -članak 26. u svezi članka 17. Međunarodnoga pakta o građanskim i političkim pravima uz dva fakultativna Protokola (Priopćenje Odbora za ljudska prava Ujedinjenih naroda broj 1510/2006 u predmetu Vojnović protiv Hrvatske); -članci 1. i 6. Aneksa G Ugovora o pitanjima sukcesije, prema kojima je ništavo anuliranje ovlaštenja stečenih temeljem stanarskoga prava, kao imovinskoga prava; -Rezolucije br. 1096 i br. 1708 Parlamentarne skupštine Vijeća Europe, iz kojih proizlazi da je stanarsko pravo izjednačeno s pravom na dom i s pravom na imovinu, koja stečena prava valja štiti; -članak 16. Europske socijalne povelje u svezi odredbe o nediskriminaciji iz Preambule Povelje (Odluka o osnovanosti Europskoga odbora za socijalna prava u pravnoj stvari Centra za stanarska prava i iseljenja /COHRE/ protiv Hrvatske po Pritužbi br. 52/2008 od 22. 06. 2010. i Odluka o osnovanosti Europskoga odbora za socijalna prava u pravnoj stvari Europske federacije nacionalnih organizacija za beskućnike /FEANTSA/ protiv Slovenije po Pritužbi br. 53/2008 od 08. 09. 2009.); -članak 14. Europske konvencije za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda, u svezi članka 8. Konvencije, te članka 1. Protokola br. 1. uz Konvenciju, a osobito glede članka 1. stavka 1. Protokola br. 12. uz Konvenciju (Presuda u predmetu Larkos protiv Cipra po Zahtjevu br. 29515/95 iz koje proizlazi da ne smije postojati diskriminacija najmoprimaca bez obzira da li je najmodavac država ili privatna osoba i Presuda u predmetu Savez crkava „Riječ života“ i ostali protiv Hrvatske po Zahtjevu br. 7798/08, u kojoj stoji da temeljem Protokola br. 12. uz Konvenciju država bez diskriminacije mora primjenjivati i konvencijsko i nacionalno pravo: "i. u uživanju nekog prava konkretno danog nekom pojedincu na temelju nacionalnog prava; ii. u uživanju nekog prava koje može biti izvedeno iz jasne

obveze javne vlasti na temelju nacionalnog prava, to jest, kad javna vlast ima obvezu na temelju nacionalnog prava ponašati se na neki određeni način; iii. od strane javne vlasti u vršenju diskrecione ovlasti (na primjer, davanje određenih potpora); iv. bilo kojom drugom radnjom ili propustom od strane javne vlasti (na primjer, ponašanjem policijskih službenika kad kontroliraju pobunu)." - članak 7., članak 17., članak 20. i članak 21. Povelje o temeljnim pravima Europske unije; - članak 3. stavak 1. točka (h) Direktive Vijeća 2000/43/EZ od 29. lipnja 2000. o primjeni načela ravnopravnosti osoba bez obzira na njihovo rasno ili etničko podrijetlo, koja Direktiva će se primjenjivati na sve osobe u javnomu i privatnomu sektoru, te državna tijela, u odnosu na pristup i opskrbu dobrima i uslugama dostupnima javnosti, uključujući i stanovanje sukladno člancima 20. i 21. Povelje o temeljnim pravima Europske unije, u svezi Deklaracije 17 kao sastavnoga dijela Lisabonskoga ugovora, koja propisuje da se nacionalni pravni akt suprotan pravu Europske unije ne smije primjenjivati, jer su Ugovori i pravo koje Unija prihvaća na temelju Ugovora, nadređeni pravu država članica pod uvjetima određenima dobro utvrđenom praksom Europskoga suda pravde; -opća načela prava Europske unije sukladno Mišljenju pravne službe Vijeća od 22. lipnja 2007.: „Iz sudske prakse Suda pravde Europske unije proizlazi da je prednost prava EZ-a temeljno načelo prava Zajednice. Sukladno Sudu to je načelo tijesno povezano sa specifičnom prirodom Europske zajednice. U vrijeme donošenja prve presude te uspostavljene sudske prakse (Costa/ENEL, 15. srpnja 1964., predmet 6/641 (1) ne spominje se prednost u ugovoru. Situacija je ista i danas. Činjenica da načelo prednosti neće biti uključeno u budući ugovor ni na koji način ne mijenja postojanje načela i postojeće sudske prakse Suda pravde.“ - članak 14. u svezi članka 16. i članka 34. Ustava Republike Hrvatske (pročišćeni tekst Ustavnoga suda od 23. 03. 2011.), a osobito imajući u vidu odredbu članka 141. koja propisuje da međunarodni ugovori koji su sklopljeni i potvrđeni u skladu s Ustavom i objavljeni, a koji su na snazi, čine dio unutarnjega pravnog poretka Republike Hrvatske, a po pravnoj su snazi iznad zakona. -članci 1., 2., 6. i 8. točka 6. Zakona o suzbijanju diskriminacije („Narodne novine“ broj: 85/08 i 112/12). Obzirom na navedeno, može se samo konstatirati, kako je kao notorna neistina iznesena tvrdnja u Nacrtu prijedloga iskaza o procjeni učinka propisa za predmetni Nacrt pod točkom 3.4., da drugo normativno rješenje nije moguće, iako bi izvršavanjem međunarodno preuzetih obveza, Republika Hrvatska kao drugo normativno rješenje mogla i morala navesti Nacrt prijedloga Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo („Narodne novine“ broj: 43/92, 69/92, 87/92, 25/93, 26/93, 48/93, 2/94, 44/94, 47/94, 58/95, 103/95, 11/96, 76/96, 111/96, 11/97, 103/97, 119/97, 68/98, 163/98, 22/99, 96/99, 120/00, 94/01 i 78/02) na sljedeći način: „U članku 3. točka 2. briše se. Dodaje se novi članak koji glasi: Nositelji stanarskoga prava na stanovima u vlasništvu privatnih osoba imaju pravo na otkup pod uvjetima propisanim ovim Zakonom. Vlasnicima tako otkupljenih stanova Republika Hrvatska osigurava naknadu po tržišnim cijenama.“. Podredno svemu navedenome, podnositelj se ovime osvrće i na Zakon o najmu stanova i to kako slijedi: U Zakonu o najmu stanova (Narodne novine br. 91/1996, 48/1998, 66/1998 i 22/2006) u članku 7. stavak 2. mijenja se i glasi: "(2) Uvjeti i mjerila iz stavka 1. ovoga članka utvrđuju se proporcionalno visini pričuve koju najmodavac za predmetni stan podmiruje.“. Članak 40. Potrebno je da tekst zakona sadržava apsolutnu klauzulu da ako zaštićeni najmoprimac nema osiguran drugi smještaj da se pod nikojim uvjetima ne može

<p>otkazati/raskinuti ugovor o najmu osim teške zlouporabe od strane istog tog zaštićenog najmoprimca (npr. dokazano ima primanja, a ne plaća najamninu). To bi trebala biti apsolutna iznimka i zaštita prava na dom kroz test razmjernosti. Najmoprimci iz članka 30. stavka 2. ovoga Zakona, dobivaju pravo na otkup stanova, pod uvjetima propisanim Zakonom o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo („Narodne novine“ broj: 43/92, 69/92, 87/92, 25/93, 26/93, 48/93, 2/94, 44/94, 47/94, 58/95, 103/95, 11/96, 76/96, 111/96, 11/97, 103/97, 119/97, 68/98, 163/98, 22/99, 96/99, 120/00, 94/01 i 78/02). Članak 41. "Odgovarajućim stanom u smislu ovoga Zakona smatra se vlasništvo stambenog prostora (stana ili kuće) koji je primjereno opremljen infrastrukturom (voda, kanalizacija, struja i dr.) i udovoljava higijensko-tehničkim uvjetima za zdravo stanovanje, veličine oko 50 m² korisne površine stana za jednu osobu, odnosno za svaku daljnju osobu još oko 10 m²." Članak 41.a Ako zaštićeni najmoprimac koji koristi stan u vlasništvu fizičke osobe, a koji ostvaruje pravo na odgovarajući zamjenski stan, kupuje stan u kojem stanuje ili neki drugi stan na tržištu radi iseljenja iz stana u kojem stanuje, Republika Hrvatska najmoprimcu osigurava bespovratna sredstva (u daljnjem tekstu: subvencija) u iznosu koji odgovara visini 40% etalonske cijene građenja utvrđenoj prema članku 5. stavku 1. Zakona o društveno poticanoj stanogradnji (Narodne novine, br. 109/2001, 109/2001, 82/2004, 76/2007, 38/2009, 86/2012 i 7/2013). Članak 41.f Uvjeti i mjerila za utvrđivanje zaštićene najamnine za stan u vlasništvu fizičke osobe koji koristi zaštićeni najmoprimac utvrđuju se u visini pričuve koju najmodavac podmiruje za predmetni stan. Članak 41.g (1) Visina zaštićene najamnine utvrđena sukladno članku 41.f ovoga Zakona, koju plaćaju najmoprimci za stanove u vlasništvu fizičkih osoba, neće se povećavati. 2) Slobodno ugovorena najamnina za najmoprimce iz članka 30. stavka 2. ovoga Zakona, koji nemaju pravo na zaštićenu najamninu, određuje se u visini slobodno ugovorene najamnine propisane odlukom Vlade Republike Hrvatske za najmoprimce u usporedivomu pravnom položaju kao mjerodavnim usporednikom. Pravo prvokupa mora biti regulirano na način ne da zaštićeni najmoprimac mora pratiti stanje i biti podvrgnut obvezujućim i prekluzivnim rokovima unutar kojih koji bi pobijao eventualne ugovore već se mora normirati da bi ti ugovori bili ništetni ex lege po samom zakonu dakle svatko bi se morao moći uvijek pozivati na tu nišetnost, a što je u skladu sa odredbama Zakona o obveznim odnosima. Nedostaju prekršajne odredbe. Stoga se predlaže Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja, usvojiti prijedlog podnositelja i razmotriti drugo normativno rješenje koje predstavlja otkup stanova od strane zaštićenih najmoprimaca uz naknadu tržišne cijene vlasnicima stanova na kojima je postojalo stanarsko pravo, sukladno ECHR Presudi Broj: Stranica 12. 8793/79 u predmetu James i ostali protiv Ujedinjenoga Kraljevstva od 21. 02. 1986. godine, a u slučaju da zaštićeni najmoprimac iz bilo kojega razloga ne realizira svoje pravo na kupoprodaju stana, primjenjuju se odredbe Zakona o najmu stanova usklađene s ECHR Presudom Statileo protiv Hrvatske po Zahtjevu broj: 12027/10 od 10. 07. 2014. Godine» odnosno predlaže se postupiti alternativno upravo kako se navodi u sadržaju ovog prigovora. Nadalje, podnositelj ovime još jednom ističe, a nastavno svojem podnesku od dana 25.04.2016. godine da za postupanje Naslova ne postoji nadležnost stoga se predlaže Naslovu bez odgađanja preložiti nadležnost postupanja po ovom predmetu nadležnom Ministarstvu pravosuđa Republike Hrvatske.</p>	
<p>Vlasnici drugog reda PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O</p>	<p>Primljeno na znanje Primljeno na znanje</p>

<p>NAJMU STANOVA, Članak 12. Nejednaki kriteriji za Državnu upravu i privatne vlasnike Branitelji i socijalni slučajevi kojima najamninu subvencioniraju Državne uprave i JLS obavezni su na zahtjev Državne uprave i JLS preseliti u zamjenski stan. Imaju pravo žalbe ali nemaju pravo pokretanja tužbe. Sa druge strane svi ostali najmoprimci nisu obavezni preseliti u dodjeljeni zamjenski stan na zahtjev najmodavca (? !) Kriteriji moraju biti izjednačeni i svi zaštićeni najmoprimci moraju imati obavezu preseliti u zamjenski stan (sa pravom žalbe ali ne i tužbe) ili gube pravo na ugovor o najmu za oba stana.</p>	
<p>Danijela Marić PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 12. HRVATSKI SAVEZ STANARA ZAHTJEVA NOVU NACIONALIZACIJU</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet izmjena i dopuna zakona</p>
<p>Domagoj Barać PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 12. Da li postoji kriterij za branitelje? Koliko ratnog staža moraju imati? Prihod i sl... Ja sam branitelj sa doduše ne velikim ratnim stažom (nešto preko osam mjeseci i to 1991-1994), no ujedno sam vlasnik okupiranog stana. Dakle, ima nas i takvih. Molim predlagatelje izmjena i dopuna "zakona" da predvide rješenje i za ovakve zavrzlake. Što da radim kada budem imao 60+ godina, branitelj sam, nemam nekretnine jer sam sve prodao i poklonio djeci (a nisam ništa otkupio), a u mojem jedinom stanu bude socijalni slučaj kojem JLS plaća razliku najamnine (dakle, posredno JA)?</p>	<p>Primljeno na znanje Primljeno na znanje</p>
<p>Domagoj Barać PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 12. HRVATSKI SAVEZ STANARA - GRAĐANA EU - ZAGREB Iza ovog Saveza kriju se kočnice rješenja zaštićeni najmoprimac-vlasnik, jer zahtjevi ovog Saveza nisu nimalo socijalnog karaktera, nego tržišnog. Kolovođe su se ogriješile o ZONS, manevriraju između Zakona i Ustava, a cilj je "ugrabiti" atraktivnu nekretninu i to je sve. Jedino se ne može prigovoriti gorespomenutim kolovođama da nemaju nos za atraktivne nekretnine/ukusa: Masarykova, Mesnička, Dugi dol (sve u Zagrebu), Splitu centar... Sve vezano uz centar. Stanovanje, radno mjesto... Tako su i otkupi nekretnina, imanja više nekretnina, prebacivanje nekretnina na djecu, više stanarskih prava, "naslijeđena prava" i ostali nonsensi krivo tumačeni, a sve u svrhu kapitalizacije tuđeg vlasništva. U potpunosti je izvjesno da ovaj Savez ne predstavlja volju zaštićenih najmoprimaca, jer se traži nemoguće, neljudski, nelogično, i pravno neizvedivo pa je i za zaključiti da iza njega stoje isključivo osobni ciljevi. Pogledajte i sami: https://www.youtube.com/watch?v=Fj9TLX_iYdI a naročito ovo http://www.index.hr/vijesti/clanak/druga-strana-delozacije-s-bolesnom-djecom-zivimo-u-supi-ako-imate-imalo-srca-vratite-nam-nas-stan/774685.aspx</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet izmjena i dopuna zakona</p>
<p>Domagoj Barać PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 13. @Vedrana Miličić Niste informirani. POS je napravio kategorizaciju stanara za najam i nakon protoka tri godine kupite stan za početnu sumu od koje se oduzima najamnina uplaćena kroz tri godine. Ipak, riječ je o astronomskim sumama od čak 23 kn/m2 što je gotovo deset puta više nego stanovati u centru grada i tuđem stanu doživotno. Pa tko bi lud i o čemu drugom razmišljao?</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet izmjena i dopuna zakona</p>
<p>Domagoj Barać</p>	<p>Odbijen</p>

<p>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 13. HRVATSKI SAVEZ STANARA - GRAĐANA EU - ZAGREB Iza ovog Saveza kriju se kočnice rješenja zaštićeni najmoprimac-vlasnik, jer zahtjevi ovog Saveza nisu nimalo socijalnog karaktera, nego tržišnog. Kolovođe su se ogriješile o ZONS, manevriraju između Zakona i Ustava, a cilj je "ugrabiti" atraktivnu nekretninu i to je sve. Jedino se ne može prigovoriti gorespomenutim kolovođama da nemaju nos za atraktivne nekretnine/ukusa: Masarykova, Mesnička, Dugi dol (sve u Zagrebu), Splitu centar... Sve vezano uz centar. Stanovanje, radno mjesto... Tako su i otkupi nekretnina, imanja više nekretnina, prebacivanje nekretnina na djecu, više stanarskih prava, "naslijeđena prava" i ostali nonsensi krivo tumačeni, a sve u svrhu kapitalizacije tuđeg vlasništva. U potpunosti je izvjesno da ovaj Savez ne predstavlja volju zaštićenih najmoprimaca, jer se traži nemoguće, neljudski, nelogično, i pravno neizvedivo pa je i za zaključiti da iza njega stoje isključivo osobni ciljevi. Pogledajte i sami: https://www.youtube.com/watch?v=Fj9TLX_iYdI a naročito ovo http://www.index.hr/vijesti/clanak/druga-strana-delozacije-s-bolesnom-djecom-zivimo-u-supi-ako-imate-imalo-srca-vratite-nam-nas-stan/774685.aspx</p>	<p>Komentar se ne odnosi na predmet izmjena i dopuna zakona</p>
<p>Domagoj Barać PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 13. @Suzana Markovčić, prekupci (zaštićeni najmoprimci) koji otkupe stan od JLS, RH ili vlasnika ne mogu kupovati stanove koliko ih je volja i po cijeni o kojoj sami odluče). Zaštićenim stanarima je zakonom dozvoljeno pokretanje postupka ništavosti kupoprodajnog ugovora VLASNIK-KUPAC te im se omogućuje po toj ISTOJ ILI NIŽOJ CIJENI kupiti stan. Postoje tu i prekluzivni rokovi, ali ne očekujte da će vam se kucati na vrata i cimati za rukav da bi ostvarili svoje interese. To morate sami, baš kao i što bi se trebali sami u životu pobrinuti za vlastiti smještaj i to na SVOJ RAČUN. Znam da Vam ovo zvuči frapantno i nevjerovatno, baš kao i ostalim zaštićenim najmoprimcima, ali radimo na tome i da RH pokušamo prosvijetliti u tom smislu.</p>	<p>Prihvaćen Komentar se ne odnosi na predmet izmjena i dopuna zakona</p>
<p>LJECILISTE VELI LOŠINJ PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 13. Smatram da bi se zainteresiranim zaštićenim najmoprimcima koji se nalaze u konfisciranim pa vraćenim stanovima njihovim vlasnicima, trebalo omogućiti da stanove u državnom vlasništvu kupe po uvjetima koje propisuje Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo (NN 43/92, 69/92, 87/92, 25/93, 26/93, 48/93, 2/94, 44/94, 47/94, 58/95, 103/95, 11/96, 76/96, 111/96, 11/97, 103/97, 119/97, 68/98, 163/98, 22/99, 96/99, 120/00, 94/01, 78/02). Na taj način bi ih se izjednačilo u pravima sa osobama koje su igrom slučaja dobile društveni stan u korištenje a ne konfisciran. U vrijeme kada su se stanovi dobivali te osobe, danas zaštićeni najmoprimci, nisu imali informaciju o razlikama između nacionaliziranog, konfisciranog i društvenog stana te su, povijesno gledano, stavljeni u neravnopravan položaj u odnosu na svoje sunarodnjake i suvremenike. Ako se ne varam, osobe sa stanarskim pravom u nacionaliziranim stanovima imale su mogućnost otkupa stanova po navedenom Zakonu, za razliku od osoba u konfisciranim stanovima. Otkup društvenih i nacionaliziranih stanova je bio pod značajno povoljnijim uvjetima nego što je dana poticana stanogradnja i klasična prodaja stanova. Naravno, zaštićenom najmoprimcu bi se omogućila kupnja društvenog stana pod povoljnijim uvjetima</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet izmjena i dopuna zakona</p>

<p>veličine jedna osoba - jedna soba maksimalno do broja soba koji je imao konfisciran stan u kojem se nalaze. Ponovo želim istaknuti da zaštićeni najmpromimci koji se nalaze u konfisciranim stanovima nisu bili u mogućnosti birati žele li ili ne žele otkupiti stan po povoljnim uvjetima već su jednostranim zakonskim rješenjima dovedeni u nesrazmjerno nepovoljan položaj.</p>	
<p>Danijela Marić PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 13. Gđa. Suzana - mada se u biti slažem s Domagojem ali nadodat ću vam i sljedeće: ukoliko nemate nikakvih drugih nekretnina i bilo kakve imovine, (što naravno morate dokazati pravovaljanim dokazima i potvrdama) ni vi osobno ni svi oni koju su u tom stanu živjeli od 96 godine i bili na toj adresi onda se vi nemate čega bojati - vi ste socijalni slučaj i kao takav država ima obvezu da vas zbrine. Ukoliko imate novaca jer želite otkup stana - u tom slučaju još jednom vam predlažem isto rješenje koje vam je napisao Domagoj u svom odgovoru. Jer ne znam dali vi već to znate: ljudi inače dižu kredite i kupuju stanove to vam je danas vrlo trendi!</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet izmjena i dopuna zakona</p>
<p>Danijela Marić PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 13. TJERA GRAĐANE U KREDITE????????????? DA KUPE STAN????????????? BOŽE TE SAČUVAJ, KAKVA JE TO ZEMLJA KOJA SVOJE GRADAĐEN TJERA U POS I DA JOŠ PRI TOME DIŽU KREDITE????????????? TJERA IH DA RADE?????????????I JOŠ DA PARE DAJU ZA STANOVE ?????????????? BOŽE TE SAČUVAJ TAKVE DRŽAVE!</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet izmjena i dopuna zakona</p>
<p>Dubravka Ivanišević PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 13. Zašto bi vlasnik trebao osigurati zamjenski stan? Opet ovime pokušavate izigrati pravomoćnu presudu Statileo vs RH i stavljate teret na vlasnika.</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet izmjena i dopuna zakona</p>
<p>Suzana Markovčić PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 13. Stavljam kratki komentar jer nisam pravno obrazovana: Mijenjam status zaštićenog najmpromimca (kojemu nikada nije ponuđen stan u otkup, a otkupio ga je prekupac) za mogućnost otkupa stana po uvjetima koji su vrijedili za sve ostale.</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet izmjena i dopuna zakona</p>
<p>Ines Golijanin PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 13. Poticajna stanogradnja !????? Kakva poticajna stanogradnja nakon 70 godina življenja u svom domu? Gdje je pravo na dom , jednakost svi pred zakonom, zaštita ljudskih prava ? Intencija ovog Nacrta je da se ukine zaštićeni najam i ljude nakon 60-ak godina i više iseli iz njihovih domova da bi se stanovi vratili vlasnicima (u glavnom prekupcima koji su ih kupili za jako male novce i sad se žele preko njih obogatiti) , tjera ih se da ulaze u kredite, kupuju POS-ove stanove i druge stanove koje im navodno treba osigurati lokalna jedinica, što je apsolutno neprovedivo. Godinama smo bili maltretirani od strane vlasnika, borili se na sudovima, trošili vlastite novce, dobili sudskim presudama doživotni zaštićeni najam, DA BI NAM GA VI SADA UKINULI JEDNIM POTEZOM.</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet izmjena i dopuna zakona</p>
<p>Danijela Marić PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 13. Vedrana Miličić Split opet se grebete za par kuna i kvadrata. Ne</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet izmjena i dopuna zakona</p>

<p>samo isti stan već neka vam daju cijelu Dioklecijanovu palaću a vi budite u njoj carica samo vi i vaši podanici i nitko drugi nikakvi vlasnici, smetala , a bože mi prosti kakvih Dioklecijanovih nasljednika i oni koji bezočno traže ono što im pripada - ništa nitko samo VI u puno puno kvadrata i to za 100 kuna mjesečno :) Samo vi s prednošću pred ikim drugim VI prva u svemu u redu za šalter, prva u autobus, prva na parkingu prva u doktora prva u kino prva u kazališta: PUSTIMO CARICU DA PROĐE ONA SE IPAK NAPATILA ŽIVEĆI U TUĐEM STANU ZA 100 KUNA MJESEČNO Ja vam to od srca želim!</p>	
<p>Danijela Marić PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 13. Ali ono što mene ustvari fascinira kod stanara jest njihov uporna potreba da konstantno imaju neke privilegije jer se smatraju oštećenima do kojeg zaključka su oni sami došli mada su ih svi sudovi demantirali i onda započima kmečanje?? I svi ih maltretiraju, i mi ne znamo kako je njima, oni su građani drugog reda, njih su prevarili, oni su u nemilosti, njih se šikanira itd itd.. A da se pri tome nikada nisu pitali kako je stvari nama, odnosno nikada se nisu ni pokušali staviti u našu kožu! I to do te mjere ide da je to veličanstveno, veličanstvena sebičnost. Njima je netko davno usadio u glavu, da je to njihovo i ni makac... ali nisu se nikada zapitali zašto im papire nisu pri tome uručili. Da gluposti nema kraja to se još dan danas ne pitaju - dali se vi ikada pitate što je to vlasnički list i zašto ja to nemam?- Zakoni se lako donose i još lakše mijenjaju a sa svakom izmjenom vi ćete imati sve manje i manje. Kako to ne vidite Još jednom vam govorim: griješite što ne pokušavate pronaći alternativu dok još te alternative ima, griješite isto kao što ste pogriješili kada niste otkupili stan od vlasnika i u dogovoru s njim. Taj koji vam je rekao da će to biti vaše, nije vam rekao istinu- to je bio neki ili glup ili zločest čovjek ili vam je samo govorio ono što ste željeli čuti a to će vam se vratiti natrag kao bumerang. Logika vremena i prostora te slijed događaja vam nameće zaključak da će ovo kad-tad biti stavljeno ad-acta. Još samo malo da se smanji broj prirodnim putem. Budite pametni i tražite alternativu - ovo nije rješenje za vas - te stanove nikada nećete dobiti na otkup - to je sasvim logično. Tek će vam sada vlasnici početi tražiti ono što im pripada! Ah da pripomenem: ono bahačenje u postovima vam isto ne ide u prilog, onako ispadate malo- kako bi rekla- van vremena i prostora.</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet izmjena i dopuna zakona</p>
<p>Danijela Marić PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 13. Zaboravih pripomenuti gđa Ines- ako se vaš stan prodao za male novce - što ga vi niste kupili??? A niste jer vas je naučilo čitav život da živite mukte (beplatno) niste htjeli niti tu siću platiti - a bolje bi vam bilo da jeste. Danas nebi kmečali tu po netu o nečemu što je svima nerazumljivo i neprihvatljivo osim vama i vama sličnima.</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet izmjena i dopuna zakona</p>
<p>Danijela Marić PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 13. HRAVTSKI SAVEZ STANARA ZAHTJEVA NOVU NACIONALIZACIJU U DOBRIM STARIM KOMUNISTIČKIM PRINCIPIMA</p>	<p>Odbijen Komentar se ne odnosi na predmet izmjena i dopuna zakona</p>
<p>Nina Berović PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 13. Stavak 2 je nejasan i nema uporište u Zakonu društveno poticanoj stanogradnji u smislu da je prema tom zakonu JLS ta koja donosi</p>	<p>Primljeno na znanje Primljeno na znanje</p>

<p>kriterije za red prvenstva u dodjeli stanova iz programa POS za najam. Nije jasno da li je mogućnost traženja stana u ime zaštićenog najmoprimca data vlasniku radi ispunjenja obveze iz članka 40 stavka 2. ?? Ako se odnosi na tu obvezu iz članka 40 onda je protivno toj odredbi koja kaže da se najmoprimcu mora osigurati drugi stan pod istim uvjetima (zaštićeni najam) što POS najam svakako nije. Znači li to da u slučaju otkaza ugovora o najmu prije 2022.g vlasnik stana može tražiti preseljenje stanara i u stan s najmom iz programa POS??</p>	
<p>Dubravka Šklebar PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 13. Članak 13 (1) - pravo prvokupa zamjenskog stana Zaštićenom najmoprimcu stana, koji nije u vlasništvu JLS ili RH, treba prema prijedlogu zakona iz 2013. Članak 4. , također osigurati pravo na subvenciju kod kupnje zamjenskog stana prema točkama 41.a, b, c, i d Članak 41.a (1) Ako zaštićeni najmoprimac koji koristi stan u vlasništvu fizičke osobe, a koji ostvaruje pravo na odgovarajući zamjenski stan, kupuje stan u kojem stanuje ili neki drugi stan na tržištu radi iseljenja iz stana u kojem stanuje, Republika Hrvatska najmoprimcu osigurava bespovratna sredstva (u daljnjem tekstu: subvencija) u iznosu koji odgovara visini 25% etalonske cijene građenja utvrđenoj prema članku 5. stavku 1. Zakona o društveno poticanoj stanogradnji (Narodne novine, br. 109/2001, 109/2001, 82/2004, 76/2007, 38/2009, 86/2012 i 7/2013). (2) Subvencija se odobrava po m2 korisne površine stana koji se kupuje, s time da se ovisno o broju osoba iz ugovora o najmu koje koriste stan u najmu osigurava najviše do površine stambenog prostora odgovarajućeg stana iz članka 41. ovoga Zakona. (3) Uz subvenciju Republike Hrvatske, u slučaju iz stavka 1. ovoga članka jedinica lokalne samouprave zaštićenom najmoprimcu osigurava bespovratna sredstva kao subvenciju za kupnju stana u iznosu koji odgovara visini 40% etalonske cijene građenja utvrđenoj prema članku 5. stavku 1. Zakona o društveno poticanoj stanogradnji (Narodne novine, br. 109/2001, 109/2001, 82/2004, 76/2007, 38/2009, 86/2012 i 7/2013). (4) Ako zaštićeni najmoprimac kupuje stan u Programu društveno poticane stanogradnje dio javnih sredstava sadržanih u cijeni stana koja početno osiguravaju Republika Hrvatska i jedinica lokalne samouprave smatraju se subvencijom iz stavaka 1. i 3. ovoga članka. Ako jedinica lokalne samouprave ne sudjeluje u Programu društveno poticane stanogradnje koji se realizira na njenom području, dužna je subvencionirati predmetnu kupnju prema stavku 3. ovoga članka. (5) Subvenciju za kupnju stana koju prema odredbama ovoga članka osigurava Republika Hrvatska i jedinica lokalne samouprave može ostvariti zaštićeni najmoprimac pod uvjetom da on ili njegov bračni drug nemaju u vlasništvu useljivu odgovarajuću kuću ili stan u mjestu prebivališta, odnosno ako tu nekretninu nisu prodali, darovali ili na bilo koji način otuđili nakon stupanja na snagu ovoga Zakona(5. studenog 1996. godine). Članak 41.b (1) Zahtjev za subvenciju za kupnju stana podnosi se jedinici lokalne samouprave u mjestu prebivališta, u roku tri godine od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.Nakon što utvrdi osnovanost zahtjeva za subvenciju, jedinica lokalne samouprave dostavlja kopiju zahtjeva i dokument o prihvaćanju zahtjeva za subvenciju, Agenciji za pravni promet i posredovanje nekretninama (u daljnjem tekstu: Agencija) na daljnje postupanje. (2) Jedinica lokalne samouprave, odnosno Agencija, odobrava zaštićenim najmoprimcima subvenciju za kupnju stana u skladu s raspoloživim sredstvima, prema redoslijedu podnesenih zahtjeva. Subvencija se ostvaruje u skladu s ugovorom koji jedinica lokalne</p>	<p>Primljeno na znanje Primljeno na znanje</p>

<p>samouprave, odnosno Agencija, sklapa s kupcem stana. (3) Osoba koja je subvenciju ostvarila na temelju neistinitih podataka, dužna je na poziv Agencije, odnosno jedinice lokalne samouprave, ta sredstva vratiti sa zateznom kamatom, obračunatim od dana isplate subvencije. O davanju neistinitih podataka Agencija je dužna obavijestiti Državno odvjetništvo Republike Hrvatske. (4) Sredstva Republike Hrvatske potrebna za pribavljanje stanova za zaštićene najmoprimce osiguravaju se u državnom proračunu. (5) Sredstva jedinice lokalne samouprave potrebna za pribavljanje stanova za zaštićene najmoprimce osiguravaju se u proračunu jedinice lokalne samouprave. Članak 41.c (1) Rok za podnošenje zahtjeva za osiguranje odgovarajućeg zamjenskog stana za zaštićene najmoprimce na koje se ne primjenjuje članak 40. stavak 1. ovoga Zakona je tri godine od dana stupanja na snagu ovoga Zakona. (2) Jedinica lokalne samouprave, odnosno Grad Zagreb, dužni su najmoprimcu iz stavka 1. ovoga članka osigurati drugi odgovarajući stan, u roku od deset godina od dana stupanja na snagu ovoga Zakona, radi davanja u najam uz zaštićenu najamninu: iz stambenog fonda stanova u vlasništvu jedinice lokalne samouprave, odnosno Grada Zagreba ili kupnjom stana u Programu društveno poticane stanogradnje. (3) Zahtjevi podneseni po isteku rokova iz stavka 1. ovog članka, članka 40. stavka 3. i članka 41.b stavka 1. će se odbaciti. Članak 41.d (1) Ako jedinica lokalne samouprave na temelju članka 40. stavka 4. alineje 2. i članka 41.c stavka 2. alineje 2. ovoga Zakona, za potrebe osiguranja drugog odgovarajućeg stana za zaštićenog najmoprimca kupuje stan, za tu kupnju Republika Hrvatska osigurava sredstva u skladu sa Zakonom o društveno poticanoj stanogradnji, odnosno sredstva Republike Hrvatske sadržana u cijeni stana smatraju se subvencijom. (2) Jedinica lokalne samouprave sredstva potrebna za pribavljanje stanova za zaštićene najmoprimce osigurava u svom proračunu, a za te namjene može koristiti i sredstva ostvarena prodajom stanova na temelju Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo.</p>	
<p>HRVATSKI SAVEZ STANARA - GRAĐANA EU - ZAGREB PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 13.</p> <p>Poništavamo ovaj članak predloženog Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o najmu stanova zbog ne postojanja pravne osnove te na dalje dajemo pravno objašnjenje za poništenje ovoga članka zakona: Naime, obzirom da je u postupku donošenja izmjena i dopuna Zakona o najmu stanova već proveden postupak od strane Naslova podnositelj se svojim podnescima od dana 28.07.2015. godine i 15.10.2015. godine argumentirano i sveobuhvatno očitovao na predmetnu problematiku te ukazao Naslovu na mjere koje se imaju hitno poduzeti kako bi se nakon 20 godina rješilo protuustavno i protukonvencijsko djelovanje hrvatske države prema nositeljima stanarskog prava donošenjem neadekvatnog zakonodavstva. Obzirom da iz predloženih izmjena i dopuna Zakona o najmu stanova proizlazi da Naslov nije usvojio niti suštinski obrazložio odnosno očitovao se na bilo koji od argumenata koji je podnositelj isticao u svojim ranijim prigovorima/očitovanjima, podnositelj ovime isto ponavlja te predlaže Naslovu još jednom razmotriti iste prije donošenja daljnjih odluka. Iz ocjene stanja i osnovnih pitanja koja se trebaju urediti zakonom bi proizlazilo da je srž problema isključivo u ne postojanju normativnog okvira koji je stavljen van snage spomenutom odlukom Ustavnog suda Republike Hrvatske te da je samo u tom dijelu društveni atom ostao nerješen i propisima nereguliran. Kao što je vidljivo iz ustavne tužbe odnosno prijedloga za ocjenu ustavnosti</p>	<p>Primljeno na znanje Primljeno na znanje</p>

Zakona o najmu stanova koju je podnositelj već ranije dostavio Naslovu, a povodom koje se vode postupci pred Ustavnim sudom RH, već i postojeće i zadržano normativno rješenje, a nevezano za ukinute odredbe, nije dalo dovoljno osiguranje poštivanja temeljnih ljudskih prava zajamčenih kako Ustavom Republike Hrvatske tako i međunarodnim ugovorima koji će biti naznačeni u daljnjem tekstu ovog prigovora. U tom smislu je stipulirano i obrazloženje spominjane presude Europskog suda za ljudska prava, a ne kako problem pogrešno detektira stručni nositelj navodeći da bi Europski sud za ljudska prava definirao četiri glavna problema koji se trebaju na učinkovit način ispraviti u postupku izvršenja i to trajanje ugovora o najmu, restriktivno postavljene mogućnosti za raskid ugovora, nepostojanje odgovarajućih procesnih jamstava, neprimjereno niska najamnina. Naime, u presudi Statileo protiv RH navodi se da: «...2. Ocjena Suda (a) Je li došlo do miješanja u pravo podnositelja na mirno uživanje njegova „vlasništva”128. Kao posljedica toga, sustav zaštićenog najma nema odgovarajuća procesna jamstva u cilju postizanja ravnoteže između interesa zaštićenih najmoprimaca i onih najmodavaca (vidi, mutatis mutandis, Amato Gauci, loc. cit.)... 142. Neovisno o tome, ova sloboda procjene, bez obzira kako značajna bila, nije neograničena i njezina provedba, čak i u kontekstu najsloženije reforme države, ne može dovesti do posljedica koje su protivne standardima Konvencije (vidi ranije citirani predmet Hutten- Czapska, § 223.). Opći interes zajednice u takvim situacijama traži pravednu raspodjelu socijalnog i financijskog tereta, kojim se ne može opteretiti samo jedna određena društvena grupa, neovisno o tome koliko su važni interesi druge grupe ili zajednice u cjelini (vidi ranije citirani predmet Hutten-Czapska, § 225., i predmet Radovici i Stănescu, loc. cit.). Posebice, ostvarenje slobode procjene države u takvim situacijama ne smije dovesti do rezultata koji su očigledno neopravdani, poput iznosa najamnine koji omogućuju tek minimalnu dobit (vidi ranije citirani predmet Amato Gauci, § 62.).Sud ne pronalazi zahtjeve općeg interesa (vidi stavak 122. ove presude)...i nalazi da u konkretnom predmetu nije postojala pravedna raspodjela socijalnog i financijskog tereta koji je nastao kao posljedica reforme u stambenom sektoru... Slijedi da hrvatske vlasti, bez obzira na široku slobodu procjene (vidi stavke 141.-142. ove presude), u ovom predmetu nisu postigle potrebnu ravnotežu između općih interesa zajednice i zaštite vlasničkih prava podnositelja (vidi, mutatis mutandis, predmet Edwards, loc. cit.; predmet Amato Gauci, loc. cit.; i ranije citirani predmet Lindheim, § 134.). 144. Ovaj zaključak nije doveden u pitanje tvrdnjom Vlade da je sustav zaštićenog 3 najma, uveden prijelaznim odredbama Zakona o najmu stanova, ograničio podnositeljeva vlasnička prava u mjeri manjoj nego što je to činio raniji sustav stanarskog prava (vidi stavak 107. ove presude), jer od datuma ratifikacije nadalje sve radnje i propusti države moraju biti u skladu s Konvencijom (vidi predmet Blečić protiv Hrvatske [VV], br. 59532/00, § 81, ESLJP 2006-III). 145. Stoga je došlo do povrede članka 1. Protokola br. 1 uz Konvenciju...» Dakle, i sam Europski sud za ljudska prava je generalno osporio pravičnost zakonodavnog rješenja uređivanjem instituta stanarskog prava kroz najam te je domašaj prijedloga stručnog nositelja u iskazu ograničen i neprimjeren te bi opetovano mogao dovesti do neuravnotežene pretvorbe ranijeg instituta stanarskog prava u klasičnopravni institut stoga se ovime unaprijed upozorava na isto. Nadalje, stručni nositelj selektivno iznosi sudsku praksu Europskog suda za ljudska prava te će se daljnjim tekstom ovog prigovora stručnom nositelju ukazati i na druge poredbeno primjenjive odluke koje se imaju uzeti u obzir kod izrade

normativnog rješenja. Tako, u točki 4. predmetnoga Iskaza, pod nazivom „Usporedba opcija“, u rubrici 4. s naslovom „Opcija 4 (normativno rješenje)“, predlaže se brisati sadržaj: „Ne razmatra se jer drugo normativno rješenje nije moguće“, te predlaže u navedenu rubriku staviti sljedeću opciju: „Drugo normativno rješenje predstavlja otkup stanova od strane zaštićenih najmoprimaca uz naknadu tržišne cijene vlasnicima stanova na kojima je postojalo stanarsko pravo, sukladno ECHR Presudi Broj: 8793/79 u predmetu James i ostali protiv Ujedinjenoga Kraljevstva od 21. 02. 1986. godine, a u slučaju da zaštićeni najmoprimac iz bilo kojega razloga ne realizira svoje pravo na kupoprodaju stana, primjenjuju se odredbe Zakona o najmu stanova usklađene s ECHR Presudom Statileo protiv Hrvatske po Zahtjevu broj: 12027/10 od 10. 07. 2014. godine“. Predloženo zakonodavno rješenje usklađeno je s praksom Europskoga suda za ljudska prava, prema Presudi Broj: 8793/79 u predmetu James i ostali protiv Ujedinjenoga Kraljevstva od 21. 02. 1986. godine, budući da su se podnositelji zahtjeva bezuspješno žalili Europskomu sudu za ljudska prava, da je njihovo imanje izgubilo veliki iznos novca kao posljedicu primjene Zakona o reformi zakupa iz 1967. godine, kojim je dugogodišnjim zakupnicima (stanarima), omogućeno pravo stjecanja vlasništva po cijeni manjoj od tržišne. Spomenuti zakon iz 1967. godine, primjenjivao se samo na dugogodišnje zakupe, koji su također morali uključivati nisku zakupninu. Imanje Vojvode od Westminstera izgubilo je preko dva milijuna funti, kao posljedicu prodaje po navedenom zakonu iz 1967. godine, kada je osamdesetak zakupnika u Londonu iskoristilo svoje pravo kupnje ili povlastice. Navedeno zakonodavno rješenje sukladno je članku 14. Europske konvencije za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda, u svezi s člankom 8. Konvencije, te člankom 1. Protokola br. 1. uz Konvenciju, a osobito glede članka 1. stavka 1. Protokola br. 12. uz Konvenciju. Presuda u predmetu Larkos protiv Cipra po Zahtjevu br. 29515/95, dokazuje da ne smije postojati diskriminacija najmoprimaca, bez obzira da li je najmodavac država ili privatna osoba. Presuda u predmetu Savez crkava „Riječ života“ i ostali protiv Hrvatske po Zahtjevu br. 7798/08, ukazuje da temeljem Protokola br. 12. uz Konvenciju država bez diskriminacije mora primjenjivati i konvencijsko i nacionalno pravo: "i. u uživanju nekog prava konkretno danog nekom pojedincu na temelju nacionalnog prava; ii. u uživanju nekog prava koje može biti izvedeno iz jasne obveze javne vlasti na temelju nacionalnog prava, to jest, kad javna vlast ima obvezu na temelju nacionalnog prava ponašati se na neki određeni način; iii. od strane javne vlasti u vršenju diskrecione ovlasti (na primjer, davanje određenih potpora); iv. bilo kojom drugom radnjom ili propustom od strane javne vlasti (na primjer, ponašanjem policijskih službenika kad kontroliraju pobunu)". Na naprijed opisani način postupilo bi se prema odredbama Rezolucija br. 1096 i br. 1708 Parlamentarne skupštine Vijeća Europe, iz kojih proizlazi da je stanarsko pravo izjednačeno s pravom na dom i s pravom na imovinu, koja stečena prava valja štiti. Također, navedeno zakonodavno rješenje je u skladu s člankom 16. Europske socijalne povelje u svezi s odredbom o nediskriminaciji iz Preambule Povelje (Odluka o osnovanosti Europskoga odbora za socijalna prava u pravnoj stvari Centra za stanarska prava i iseljenja /COHRE/ protiv Hrvatske po Pritužbi br. 52/2008 od 22. 06. 2010. i Odluka o osnovanosti Europskoga odbora za socijalna prava u pravnoj stvari Europske federacije nacionalnih organizacija za beskućnike /FEANTSA/ protiv Slovenije po Pritužbi br. 53/2008 od 08. 09. 2009.). Dapače, Europski sud za ljudska prava se na predmetno pitanje poredbeno osvrnuo i odlukom od 30.06.2005. godine, u

slučaju Teteriny protiv Rusije te je zauzeo stav i to da je zakonski stečeno stanarsko pravo "imovina" u smislu članka 1. Protokola 1. uz Europsku konvenciju o ljudskim pravima i temeljnim slobodama. Sud obrazlaže da bi stjecanjem prava na stanarsko pravo porodica Teteriny ostvarila pravo da posjeduje i koristi stan te da ga, pod određenim uslovima, privatizira u skladu s nacionalnim zakonodavstvom. U skladu s time, u trenutku kad je zakonskim aktom stečeno stanarsko pravo, tužitelj je zasnovao "legitimno očekivanje" da će steći određeni ekonomski interes tj. pravo. Pravni temelji za stjecanje stanarskog prava bili su odluke davatelja stanova o dodjeli stanova i ugovori o korištenju stanova sklapani između nositelja stanarskog prava (stanoprimca) i relevantnog javnog fonda (stanodavca). Tako bi došle do primjene odredbe članka 7. u svezi s člankom 12. Opće deklaracije o ljudskim pravima, te članka 11. u svezi s člankom 2. stavkom 2. Međunarodnoga pakta o ekonomskim, socijalnim i kulturnim pravima, kao i članka 26. u svezi s člankom 17. Međunarodnoga pakta o građanskim i političkim pravima uz dva fakultativna Protokola (Priopćenje Odbora za ljudska prava Ujedinjenih naroda broj 1510/2006 u predmetu Vojnović protiv Hrvatske). Posebno se skreće pozornost na činjenicu da bi predloženo zakonodavno rješenje omogućilo realizaciju sljedećih principa: a) Principa Ujedinjenih naroda o stambenom zbrinjavanju i povratu imovine raseljenim i izbjeglim osobama, tzv. „PINHEIRO PRINCIPA“, koje je usvojio Pododbor Ujedinjenih naroda za promoviranje i zaštitu ljudskih prava (E/CN.4/Sub.2/2005/17). Za ovaj predmet najrelevantniji je 16. Princip (Prava zakupnika i drugih nevlasnika) koji glasi: "16.1 Države trebaju osigurati da prava zakupnika, nositelja stanarskog prava i drugih legitimnih stanara ili korisnika stambenog prostora, zemlje i imovine budu priznata unutar programa povrata. U najvećoj mogućoj mjeri države trebaju osigurati da se ovim osobama omogući povratak, ponovno raspolaganje i korištenje njihovoga stambenog prostora, zemlje i imovine na sličan način kao i kod onih koji imaju formalna prava vlasništva." Iz citiranoga Principa proizlazi da se faktično izjednačava stanarsko pravo sa formalnim vlasništvom. b) Smjernica iz Maastrichta o „LIMBURG PRINCIPIMA“, glede Međunarodnoga pakta o gospodarskim socijalnim i kulturnim pravima, čiji članak 11. štiti pravo na odgovarajuće stanovanje, a koje principe su države dužne poštivati, štiti, te ispunjavati. c) Točke 10.4. Rezolucije 1708 (2010) Parlamentarne skupštine Vijeća Europe, tzv. „POULSEN PRINCIPA“, koja Rezolucija obvezuje članice da prava unajmljivanja i zauzeća javnih, društvenih stanova ili onih koji proizlaze iz oblika vlasništva svojstvenih bivšem komunističkom režimu budu priznata i zaštićena kao domovi u smislu članka 8. Europske konvencije o ljudskim pravima i kao imovina odnosno vlasništvo u smislu članka 1. Protokola br. 1. te Konvencije. Valja naglasiti da se na citiranu Rezoluciju kao na relevantan međunarodni dokument poziva Europski sud za ljudska prava u Presudi od 27. 05. 2010. po Zahtjevu Br. 6518/04 u predmetu Đokić protiv Bosne i Hercegovine. Podnositelj se naročito poziva na članke 1., 2. i 6. Aneksa G Ugovora o pitanjima sukcesije, koji stanarska prava kvalificira kao privatnu imovinu i stečena prava građana. Budući da je Zakonom o najmu stanova ukinuto stanarsko pravo, potrebno je respektirati prava proklamirana Aneksom G, jer isti propisuje da će se domaće zakonodavstvo svake države sljednice glede stanarskoga prava, primjenjivati podjednako na osobe koje su imale to pravo bez diskriminacije po bilo kojoj osnovi. Odredbe ovoga Aneksa ne dovode u pitanje bilo koja jamstva nediskriminacije povezana s

privatnom imovinom i stečenim pravima koja postoje u domaćem zakonodavstvu država sljednica, a spomenuta jamstva regulirana su člankom 8. točkom 6. Zakona o suzbijanju diskriminacije. Osobito se upire na Direktivu Vijeća 2000/43/EZ od 29. lipnja 2000. o primjeni načela ravnopravnosti osoba bez obzira na njihovo rasno ili etničko podrijetlo, sukladno člancima 20. i 21. Povelje o temeljnim pravima Europske unije, u svezi s Deklaracijom 17. kao sastavnoga dijela Lisabonskoga ugovora, koja propisuje da se nacionalni pravni akt suprotan pravu Europske unije ne smije primjenjivati, jer su Ugovori i pravo koje Unija prihvaća na temelju Ugovora, nadređeni pravu država članica pod uvjetima određenima dobro utvrđenom praksom Europskoga suda pravde. Direktiva Vijeća 2000/43/EZ od 29. lipnja 2000. o primjeni načela ravnopravnosti osoba bez obzira na njihovo rasno ili etničko podrijetlo, člankom 2. točkama 1. i 2. određuje za potrebe ove Direktive, značenje načela jednakoga postupanja na način, da ne smije biti izravne ili neizravne diskriminacije na temelju rasnoga ili etničkoga podrijetla. Direktiva će se primjenjivati na sve osobe u javnomu i privatnomu sektoru, te državna tijela, u odnosu na pristup i opskrbu dobrima i uslugama koje su dostupne javnosti, uključujući i stanovanje, prema članku 3. stavku 1. točki (h) Direktive. Direktiva je sukladna pravnim izvorima supranacionalnoga i internacionalnoga prava, jer točka 3. Preambule Direktive navodi da pravo na jednakost pred zakonom i zaštita protiv diskriminacije za sve osobe, predstavlja univerzalno pravo priznato Općom deklaracijom o ljudskim pravima, Međunarodnim paktom o ekonomskim, socijalnim i kulturnim pravima, Međunarodnim paktom o građanskim i političkim pravima, te Europskom konvencijom za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda, čiji potpisnici su sve države članice Europske unije. Direktiva je u nacionalno pravo implementirana putem Zakona o suzbijanju diskriminacije, koji člankom 9. stavkom 1. propisuje da je diskriminacija u svim pojavnim oblicima zabranjena, a da se iznimno ne smatra diskriminacijom stavljanje u nepovoljniji položaj kada je takvo postupanje određeno zakonom radi očuvanja zdravlja, javne sigurnosti, održavanja javnog reda i mira, prevencije kaznenih djela i zaštite prava i sloboda drugih ljudi, te ako su upotrijebljena sredstva u demokratskom društvu primjerena i nužna za postizanje željenog cilja, pod uvjetom da takvo postupanje ne dovodi do izravne ili neizravne diskriminacije na osnovi rasne ili etničke pripadnosti, boje kože, vjere, spola, nacionalnog i socijalnog podrijetla, spolne orijentacije i invaliditeta. U smislu članka 1. stavka 2. Zakona o suzbijanju diskriminacije, Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja stavlja zaštićene najmoprimce u nepovoljniji položaj od ostalih nositelja stanarskoga prava, kao mjerodavnim usporednikom, pa time vrši diskriminaciju, iako Ustav RH u članku 14. stavku 2. određuje, da su svi pred zakonom jednaki, glede članka 34. i članka 35. radi ustavne zaštite prava na dom, te osobnoga i obiteljskoga života. U članku 141.c Ustav RH određuje da hrvatski sudovi štite subjektivna prava utemeljena na pravnoj stečevini Europske unije, te da državna tijela, jedinice lokalne i regionalne samouprave, kao i pravne osobe s javnim ovlastima, izravno primjenjuju pravo Europske unije. Članak 141.d Ustava RH propisuje da su državljani Republike Hrvatske građani Europske unije i da uživaju prava koja njima jamči pravna stečevina Europske unije u skladu s uvjetima i ograničenjima propisanim ugovorima na kojima se temelji Europska unija, te mjerama prihvaćenima na temelju tih ugovora. Na opisan način, Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja, propustilo je primijeniti tzv. aristotelovsko načelo, da „sa sličnima treba postupati slično, a sa različitim različito“. Po osnovi općih načela prava Europske unije, uz Direktivu

Vijeća 2000/43/EZ od 29. lipnja 2000. o primjeni načela ravnopravnosti osoba bez obzira na njihovo rasno ili etničko podrijetlo, sukladno člancima 20. i 21. Povelje o temeljnim pravima Europske unije, glede Deklaracije 17. kao sastavnoga dijela Ugovora iz Lisabona, proizlazi sljedeće: „Konferencija podsjeća da u skladu s ustaljenom sudskom praksom Suda pravde Europske unije, ugovori i pravo koje je usvojila Unija na temelju Ugovora imaju prednost pred pravom država članica, pod uvjetima propisanim navedenom sudskom praksom. Konferencija je odlučila da kao prilog Završnomu aktu priloži mišljenje pravne službe Vijeća o prednosti prava EZ-a kako se navodi u 11197/07 (JUR 260): „Mišljenje pravne službe Vijeća od 22. lipnja 2007. Iz sudske prakse Suda pravde Europske unije proizlazi da je prednost prava EZ-a temeljno načelo prava Zajednice. Sukladno Sudu to je načelo tijesno povezano sa specifičnom prirodom Europske zajednice. U vrijeme donošenja prve presude te uspostavljene sudske prakse (Costa/ENEL, 15. srpnja 1964., predmet 6/641 (1) ne spominje se prednost u ugovoru. Situacija je ista i danas. Činjenica da načelo prednosti neće biti uključeno u budući ugovor ni na koji način ne mijenja postojanje načela i postojeće sudske prakse Suda pravde.“ Pozivamo Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja na eksplicitnu primjenu općih načela prava Europske unije pri izradi Nacrta prijedloga Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o najmu stanova, iz razloga koji proizlaze iz primarnih i sekundarnih izvora prava Europske unije, koji slijede nastavno: Članak 6. stavak 1. (bivši članak 6. UEU-a) Ugovora o Europskoj uniji, proklamira da Unija priznaje prava, slobode i načela određena Poveljom Europske unije o temeljnim pravima, koja Povelja ima istu pravnu snagu kao Ugovori. Članak 6. stavak 2. Ugovora o Europskoj uniji, određuje da Unija pristupa Europskoj konvenciji za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda. Članak 6. stavak 3. Ugovora o Europskoj uniji, definira opća načela prava Europske unije kao temeljna prava kako su zajamčena Europskom konvencijom za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda i kako proizlazi iz ustavnih tradicija zajedničkih državama članicama. Članak 10. Ugovora o funkcioniranju Europske unije, propisuje da je Unija pri utvrđivanju i provedbi svojih politika i aktivnosti, usmjerena borbi protiv diskriminacije na temelju spola, rase, etničkoga podrijetla itd. Članak 12. (bivši članak 153. stavak 2. UEZ-a) i članak 19. (bivši članak 13. UEZa) Ugovora o funkcioniranju Europske unije, reguliraju ovlasti Europskoga parlamenta i Vijeća u donošenju pravila za zabranu diskriminacije. Člankom 20. (bivšim člankom 17. UEZ-a) Ugovora o funkcioniranju Europske unije, ustanovljuje se građanstvo Unije. Povelja Europske unije o temeljnim pravima u Preambuli, alinejom 3. potvrđuje prava koja proistječu iz ustavnih tradicija i međunarodnih obveza zajedničkih državama članicama, iz Europske konvencije za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda, iz Socijalne povelje koju su usvojile Europska unija i Vijeće Europe, te iz prakse Suda Europske unije i Europskoga suda za ljudska prava. Članak II.-67. Povelje Unije o temeljnim pravima, navodi da svatko ima pravo na poštovanje svojega privatnoga i obiteljskoga života, doma i komuniciranja. Članak II.-81. Povelje Unije o temeljnim pravima, zabranjuje bilo kakvu diskriminaciju na temelju spola, rase, boje kože, etničkoga ili socijalnoga podrijetla itd. u svezi s člankom II.-80. citirane Povelje, iz kojega proizlazi da su svi pred zakonom jednaki. Članak II.-111. Povelje Unije o temeljnim pravima, propisuje da se njezine odredbe odnose na države članice kada primjenjuju pravo Unije, u svezi s člankom II.-112. stavkom 3. iste Povelje, jer određuje da u onoj mjeri u kojoj ova Povelja sadrži prava koja odgovaraju pravima zajamčenima Konvencijom za

zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda, značenje i opseg primjene tih prava jednaki su onima iz spomenute Konvencije. Europski sud pravde je presudom Walrave i Koch (C-36/74), a kasnije i Defrenne (C- 43/75), utvrdio kako Osnivački ugovori imaju izravan učinak između subjekata privatnoga prava u horizontalnom odnosu, ukoliko se radi o odredbama koje predstavljaju opća načela prava. Europski sud pravde utvrdio je veći broj općih načela prava, kao sastavnoga dijela europskoga pravnoga poretka, među kojima se izdvaja i zabrana diskriminacije (C- 184/99 Grzelczyk). Podnositelj naglašava da Ustav Republike Hrvatske u članku 145. propisuje da hrvatski sudovi štite subjektivna prava utemeljena na pravnoj stečevini EU. Članak 118. Ustava određuje da sudovi sude na temelju Ustava, zakona, međunarodnih ugovora i drugih važećih izvora prava. Ustav člankom 141. utvrđuje da međunarodni ugovori čine dio unutarnjega pravnoga poretka Republike Hrvatske i da su po pravnoj snazi iznad zakona. Od dana pristupanja Republike Hrvatske Europskoj uniji, europski institut odgovornosti države za štetu postaje dio hrvatskoga pravnoga poretka, te svaki njezin građanin može pred domaćim sudovima tražiti da mu država naknadi štetu zbog toga što tijela s javnim ovlastima, nisu izvršila neku obvezu utemeljenu na pravu Europske unije i time onemogućila uživanje subjektivnoga prava utemeljenoga na normi prava Europske unije. Pretpostavke primjene europskoga instituta odgovornosti države za štetu postoje ako je prekršena norma prava Europske unije, koja je povreda dovoljno ozbiljna, te da postoji izravna uzročna veza između povrede norme i štete nastale pojedincu. Valja naglasiti da odgovornost države za štetu u konkretnom slučaju, nastaje u skladu s uvjetima postavljenim na europskoj razini, te stoga uvjeti za nastanak odgovornosti koji postoje u domaćem pravu neće biti primjenjivi prilikom primjene ovog instituta. Ukazuje se također na pravo svakoga građanina Europske unije, da podnese Europskoj komisiji prema uobičajenoj proceduri i na ustaljenom obrascu pritužbu protiv države članice u odnosu na mjeru ili praksu koja je nespojiva s odredbom ili načelom prava Europske unije. Prvi stadij u tzv. povredbenomu postupku (engl. infringement procedure), kojega Europska komisija može pokrenuti protiv države članice za koju smatra da je povrijedila pravo Europske unije, jest administrativni postupak. Tijekom administrativnog dijela postupka Europska komisija upućuje državi članici za koju smatra da je povrijedila pravo Europske unije najprije tzv. formalnu notu, a nakon toga i tzv. obrazloženo mišljenje. Europska komisija može nakon administrativnog dijela postupka, pokrenuti sudski postupak zbog povrede prava Europske unije pred Europskim sudom, a konačna posljedica postupka pred Europskim sudom može biti obaveza plaćanja novčane kazne. S obzirom na ovo opširno obrazloženje, koje je utemeljeno na međunarodnim ugovorima obvezujućima za Republiku Hrvatsku, nedvojbeno proizlazi da je konstatacija Ministarstva graditeljstva i prostornoga uređenja, kako alternativno zakonodavno rješenje ne postoji, posve proizvoljna i neutemeljena na hijerarhiji citiranih izvora prava za predmetnu problematiku. Nadalje, a pored gore predloženog alternativnog normativnog rješenja predlaže se i moguće je te pravično i prihvatljivo alternativno normativno rješenje izmjene Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo ili donošenja novog zakona kojim će Republika Hrvatska zakonskom odredbom utvrditi izvlaštenje (kao što je to primjerice izvršeno sa nerazvrstanim cestama u prijelaznim i završnim odredbama Zakona o cestama) stanova svim vlasnicima (ili svim onima koji imaju rješeno stambeno pitanje) u korist Republike Hrvatske ili jedinice lokalne samouprave uz isplatu odgovarajuće naknade bilo u novcu

bilo u obveznicama bilo davanjem u zamjenu druge odgovarajuće nekretnine (npr. POS stanova). U toj situaciji bi bila zaštićena prava vlasnika sukladno Ustavu RH (mogućnost izvlaštenja uz isplatu naknade), rješilo bi se socijalno pitanje, najmoprimci bi imali uvjetno "ugodnijeg" gospodara, a svejedno bi zadržali pravo na otkup.

Dakle, nacrt prijedloga Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o najmu stanova (u nastavku: Nacrt) odnosno Iskaz, vrijeđa pravo na dom "najmoprimaca" STANARA 9 SA STANARSKIM PRAVOM, te pravo na imovinu nositelja stanarskoga prava, kao i pravo da ne budu diskriminirani, a kako proizlazi iz sljedećih, gore navedenih, pravnih izvora internacionalnoga, supranacionalnoga i nacionalnoga prava, čije odredbe predmetni Nacrt odnosno Iskaz zanemaruje: -članak 7. u svezi članka 12. Opće deklaracije o ljudskim pravima; -članak 11. u svezi članka 2. stavka 2. Međunarodnoga pakta o ekonomskim, socijalnim i kulturnim pravima; -članak 26. u svezi članka 17. Međunarodnoga pakta o građanskim i političkim pravima uz dva fakultativna Protokola (Priopćenje Odbora za ljudska prava Ujedinjenih naroda broj 1510/2006 u predmetu Vojnović protiv Hrvatske); -članci 1. i 6. Aneksa G Ugovora o pitanjima sukcesije, prema kojima je ništavo anuliranje ovlaštenja stečenih temeljem stanarskoga prava, kao imovinskoga prava; -Rezolucije br. 1096 i br. 1708 Parlamentarne skupštine Vijeća Europe, iz kojih proizlazi da je stanarsko pravo izjednačeno s pravom na dom i s pravom na imovinu, koja stečena prava valja štiti; -članak 16. Europske socijalne povelje u svezi odredbe o nediskriminaciji iz Preambule Povelje (Odluka o osnovanosti Europskoga odbora za socijalna prava u pravnoj stvari Centra za stanarska prava i iseljenja /COHRE/ protiv Hrvatske po Pritužbi br. 52/2008 od 22. 06. 2010. i Odluka o osnovanosti Europskoga odbora za socijalna prava u pravnoj stvari Europske federacije nacionalnih organizacija za beskućnike /FEANTSA/ protiv Slovenije po Pritužbi br. 53/2008 od 08. 09. 2009.); -članak 14. Europske konvencije za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda, u svezi članka 8. Konvencije, te članka 1. Protokola br. 1. uz Konvenciju, a osobito glede članka 1. stavka 1. Protokola br. 12. uz Konvenciju (Presuda u predmetu Larkos protiv Cipra po Zahtjevu br. 29515/95 iz koje proizlazi da ne smije postojati diskriminacija najmoprimaca bez obzira da li je najmodavac država ili privatna osoba i Presuda u predmetu Savez crkava „Riječ života“ i ostali protiv Hrvatske po Zahtjevu br. 7798/08, u kojoj stoji da temeljem Protokola br. 12. uz Konvenciju država bez diskriminacije mora primjenjivati i konvencijsko i nacionalno pravo: "i. u uživanju nekog prava konkretno danog nekom pojedincu na temelju nacionalnog prava; ii. u uživanju nekog prava koje može biti izvedeno iz jasne obveze javne vlasti na temelju nacionalnog prava, to jest, kad javna vlast ima obvezu na temelju nacionalnog prava ponašati se na neki određeni način; iii. od strane javne vlasti u vršenju diskrecione ovlasti (na primjer, davanje određenih potpora); iv. bilo kojom drugom radnjom ili propustom od strane javne vlasti (na primjer, ponašanjem policijskih službenika kad kontroliraju pobunu)." - članak 7., članak 17., članak 20. i članak 21. Povelje o temeljnim pravima Europske unije; - članak 3. stavak 1. točka (h) Direktive Vijeća 2000/43/EZ od 29. lipnja 2000. o primjeni načela ravnopravnosti osoba bez obzira na njihovo rasno ili etničko podrijetlo, koja Direktiva će se primjenjivati na sve osobe u javnomu i privatnomu sektoru, te državna tijela, u odnosu na pristup i opskrbu dobrima i uslugama dostupnima javnosti, uključujući i stanovanje sukladno člancima 20. i 21. Povelje o temeljnim pravima Europske unije, u svezi Deklaracije 17 kao sastavnoga dijela Lisabonskoga ugovora, koja propisuje da se nacionalni pravni akt

suprotan pravu Europske unije ne smije primjenjivati, jer su Ugovori i pravo koje Unija prihvaća na temelju Ugovora, nadređeni pravu država članica pod uvjetima određenima dobro utvrđenom praksom Europskoga suda pravde; -opća načela prava Europske unije sukladno Mišljenju pravne službe Vijeća od 22. lipnja 2007.: „Iz sudske prakse Suda pravde Europske unije proizlazi da je prednost prava EZ-a temeljno načelo prava Zajednice. Sukladno Sudu to je načelo tijesno povezano sa specifičnom prirodom Europske zajednice. U vrijeme donošenja prve presude te uspostavljene sudske prakse (Costa/ENEL, 15. srpnja 1964., predmet 6/641 (1) ne spominje se prednost u ugovoru. Situacija je ista i danas. Činjenica da načelo prednosti neće biti uključeno u budući ugovor ni na koji način ne mijenja postojanje načela i postojeće sudske prakse Suda pravde.“ - članak 14. u svezi članka 16. i članka 34. Ustava Republike Hrvatske (pročišćeni tekst Ustavnoga suda od 23. 03. 2011.), a osobito imajući u vidu odredbu članka 141. koja propisuje da međunarodni ugovori koji su sklopljeni i potvrđeni u skladu s Ustavom i objavljeni, a koji su na snazi, čine dio unutarnjega pravnog poretka Republike Hrvatske, a po pravnoj su snazi iznad zakona. -članci 1., 2., 6. i 8. točka 6. Zakona o suzbijanju diskriminacije („Narodne novine“ broj: 85/08 i 112/12). Obzirom na navedeno, može se samo konstatirati, kako je kao notorna neistina iznesena tvrdnja u Nacrtu prijedloga iskaza o procjeni učinka propisa za predmetni Nacrt pod točkom 3.4., da drugo normativno rješenje nije moguće, iako bi izvršavanjem međunarodno preuzetih obveza, Republika Hrvatska kao drugo normativno rješenje mogla i morala navesti Nacrt prijedloga Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo („Narodne novine“ broj: 43/92, 69/92, 87/92, 25/93, 26/93, 48/93, 2/94, 44/94, 47/94, 58/95, 103/95, 11/96, 76/96, 111/96, 11/97, 103/97, 119/97, 68/98, 163/98, 22/99, 96/99, 120/00, 94/01 i 78/02) na sljedeći način: „U članku 3. točka 2. briše se. Dodaje se novi članak koji glasi: Nositelji stanarskoga prava na stanovima u vlasništvu privatnih osoba imaju pravo na otkup pod uvjetima propisanim ovim Zakonom. Vlasnicima tako otkupljenih stanova Republika Hrvatska osigurava naknadu po tržišnim cijenama.“. Podredno svemu navedenome, podnositelj se ovime osvrće i na Zakon o najmu stanova i to kako slijedi: U Zakonu o najmu stanova (Narodne novine br. 91/1996, 48/1998, 66/1998 i 22/2006) u članku 7. stavak 2. mijenja se i glasi: "(2) Uvjeti i mjerila iz stavka 1. ovoga članka utvrđuju se proporcionalno visini pričuve koju najmodavac za predmetni stan podmiruje.“. Članak 40. Potrebno je da tekst zakona sadržava apsolutnu klauzulu da ako zaštićeni najmoprimac nema osiguran drugi smještaj da se pod nikojim uvjetima ne može otkazati/raskinuti ugovor o najmu osim teške zlouporabe od strane istog tog zaštićenog najmoprimca (npr. dokazano ima primanja, a ne plaća najamninu). To bi trebala biti apsolutna iznimka i zaštita prava na dom kroz test razmjernosti. Najmoprimci iz članka 30. stavka 2. ovoga Zakona, dobivaju pravo na otkup stanova, pod uvjetima propisanim Zakonom o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo („Narodne novine“ broj: 43/92, 69/92, 87/92, 25/93, 26/93, 48/93, 2/94, 44/94, 47/94, 58/95, 103/95, 11/96, 76/96, 111/96, 11/97, 103/97, 119/97, 68/98, 163/98, 22/99, 96/99, 120/00, 94/01 i 78/02). Članak 41. "Odgovarajućim stanom u smislu ovoga Zakona smatra se vlasništvo stambenog prostora (stana ili kuće) koji je primjereno opremljen infrastrukturom (voda, kanalizacija, struja i dr.) i udovoljava higijensko-tehničkim uvjetima za zdravo stanovanje, veličine oko 50 m2 korisne površine stana za jednu osobu, odnosno za svaku daljnju osobu još oko 10 m2." Članak 41.a Ako zaštićeni najmoprimac koji koristi stan u vlasništvu fizičke

osobe, a koji ostvaruje pravo na odgovarajući zamjenski stan, kupuje stan u kojem stanuje ili neki drugi stan na tržištu radi iseljenja iz stana u kojem stanuje, Republika Hrvatska najmoprimcu osigurava bespovratna sredstva (u daljnjem tekstu: subvencija) u iznosu koji odgovara visini 40% etalonske cijene građenja utvrđenoj prema članku 5. stavku 1. Zakona o društveno poticanoj stanogradnji (Narodne novine, br. 109/2001, 109/2001, 82/2004, 76/2007, 38/2009, 86/2012 i 7/2013). Članak 41.f Uvjeti i mjerila za utvrđivanje zaštićene najamnine za stan u vlasništvu fizičke osobe koji koristi zaštićeni najmoprimac utvrđuju se u visini pričuve koju najmodavac podmiruje za predmetni stan. Članak 41.g (1) Visina zaštićene najamnine utvrđena sukladno članku 41.f ovoga Zakona, neće se povećavati. 2) Slobodno ugovorena najamnina za najmoprimce iz članka 30. stavka 2. ovoga Zakona, koji nemaju pravo na zaštićenu najamninu, određuje se u visini slobodno ugovorene najamnine propisane odlukom Vlade Republike Hrvatske za najmoprimce u usporedivomu pravnom položaju kao mjerodavnim usporednikom. Pravo prvokupa mora biti regulirano na način ne da zaštićeni najmoprimac mora pratiti stanje i biti podvrgnut obvezujućim i prekluzivnim rokovima unutar kojih koji bi pobijao eventualne ugovore već se mora normirati da bi ti ugovori bili ništetni ex lege po samom zakonu dakle svatko bi se morao moći uvijek pozivati na tu nišetnost, a što je u skladu sa odredbama Zakona o obveznim odnosima. Nedostaju prekršajne odredbe. Stoga se predlaže Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja, usvojiti prijedlog podnositelja i razmotriti drugo normativno rješenje koje predstavlja otkup stanova od strane zaštićenih najmoprimaca uz naknadu tržišne cijene vlasnicima stanova na kojima je postojalo stanarsko pravo, sukladno ECHR Presudi Broj: Stranica 12. 8793/79 u predmetu James i ostali protiv Ujedinjenoga Kraljevstva od 21. 02. 1986. godine, a u slučaju da zaštićeni najmoprimac iz bilo kojega razloga ne realizira svoje pravo na kupoprodaju stana, primjenjuju se odredbe Zakona o najmu stanova usklađene s ECHR Presudom Statileo protiv Hrvatske po Zahtjevu broj: 12027/10 od 10. 07. 2014. Godine» odnosno predlaže se postupiti alternativno upravo kako se navodi u sadržaju ovog prigovora. Nadalje, podnositelj ovime još jednom ističe, a nastavno svojem podnesku od dana 25.04.2016. godine da za postupanje Naslova ne postoji nadležnost stoga se predlaže Naslovu bez odgađanja preložiti nadležnost postupanja po ovom predmetu nadležnom Ministarstvu pravosuđa Republike Hrvatske.

Tomislav Tadinac
PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 13.

Primjedbe na Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o najmu stanova Predložene izmjene navedenog Zakona, ne samo da su smiješne nego su i tragične! Ovakav prijedlog mogu napisati samo ljudi bez imalo morala i osjećaja za pravdu. Iskreno rečeno, ovo mogu napisati samo lopovi! Je li trebalo nešto drugo trebalo očekivati od struke iz HDZ-a? Jednom lopovi, uvijek lopovi! Pa je li Vi mislite (da mi je znati čime?) da će to trajati vječno? Lažete i manipulirate, to vam je genski predodređeno! Samo naprijed! Do kada? No pođimo redom: A) SUD Sud (sasvim sigurno nije hrvatski!) je utvrdio tri glavna nedostatka postojećeg zakonodavstva (hrvatskog)! Ma je li moguće da hrvatsko zakonodavstvo može donijeti tako lopovske zakone jer je privatno vlasništvo nepovredivo!?(Ustav RH). 1. neodgovarajuća visina zaštićene visine najamnine u smislu zakonskih financijskih tereta koji su nametnuti najmodavcima 2. restriktivni uvjeti za otkaz zaštićenog

Primljeno na znanje
 Primljeno na znanje

najma 3. nepostojanje bilo kakvog vremenskog ograničenja u odnosu na sustav zaštićenog najma. Ad1. Zakon je donesen 5. studenoga 1996. godine i u međuvremenu je mijenjan dva puta. Koji su to kreteni pisali i usvajali nakaradni Zakon kojim je zaštićeni najmoprimac plaćao mjesečno 15 puta manju cijenu od tržišne!? Tko je napisao formulu za izračun takve cijene? Kreten koji je definirao formulu kao i oni koji su to usvojili u slučaju da im date zadatak vađenja drugog korijena iz realnog broja bi donijeli korijen od kupusa! Tko je zaštitio najmoprimca? Država! Pa neka onda država razliku između zaštićene najamnine i tržišne cijene najma stana nadoknadi najmodavcu. Ovako država nekoga štiti (ma koja socijalna država!?) ne na svoj račun već zakida najmodavca! To vam je isto kao da vi (uhljebi koji se smatraju državom) radite djecu, a ja (najmodavac) plaćam alimentaciju. Ovo bi bilo jasno i štíćenicima doma za retardirane a vama nije! Zašto? Ad 2. - najmoprimac 10 (deset) godina ne da najmodavcu pregled stana, a sud donosi odluku u korist najmoprimca!? -najmoprimac bez pismenog i/ili usmenog odobrenja vrši promjene u stanu najmodavca i sud donosi odluku u korist najmoprimca!? - najmoprimac 20 godina ne plaća naknadu za drvarnicu a sud donosi odluku da najmoprimac nije dužan to plaćati jer spada u stan za koji plaća zaštićenu najamninu!? -Sud drvarnicu pripaja stanu ali ne povećava površinu stana za plaćanje zaštićene najamnine? - Sud ne dozvoljava da se komunalna naknada (voda, struja, čišćenje) ne vodi na najmodavca već na najmoprimca!? - Najmodavac je onemogućen da kontrolira tko mu živi u stanu i na koji način isti koristi!? -Koliko je najmoprimaca u vremenu od 1996 imalo riješeno stambeno pitanje, ali nisu napustili tuđi stan? -Koliko je stanara članova domaćinstva najmoprimca promijenilo mjesto boravka, a da se i dalje vode da žive u stanu najmodavca? Pa sada vi meni recite tko je ovdje lud!? Samo još fali da sud i/ili država donese zakon da najmodavac plaća zaštićenu stanarinu najmoprimcu! Ad 3. -Nije potrebno biti puno pametan pa zaključiti da zakonodavcu nije ni bila namjera rješavati ovaj problem već ga prolongirati neograničeno, a sve na teret najmodavca! -Je li nekome od vas jasno da ste najmodavce za ovih samo zadnjih 20 (dvadeset) godina oštetili za cca 66.000,00 € ili 495.000,00 kn!? Za koga i u čije ime!? -Tko će najmodavcima nadoknaditi ovaj trošak!? B) VAŠ NOVI PRIJEDLOG IZMJENA ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA -Navedeni prijedlog nema namjeru rješenja problema ni najmoprimaca, a pogotovo ne najmodavaca! -Vaš prijedlog ima za cilj osloboditi državu obveza prema najmodavcima i pro forma zadovoljiti Sud EU. -Koliki ste lopovi i licemjeri dovoljno govori vaš navod da ćete predviđeni trošak nadoknaditi porezom na nekretnine najmodavaca! Koji je to mozak? Riješili problem najmoprimaca i najmodavaca, a trošak jednak nuli!? -Nije vam bilo dosta da najmodavce pljačkate zadnjih dvadeset godina nego bi to nastavili i dalje uz mazanje očiju najmodavcima nekim povećanjem cijene koja ni približno nije jednaka tržišnoj!? -Niste odgovorili na pitanje tko je maznuo i koliko novca od prodaje društvenih stanova kojim se bez problema mogao riješiti navedeni problem? -Po kojem Zakonu ili Božjoj pravdi samo najmodavci moraju biti Caritas!? -Zahtjev da je najmodavac dužan naći odgovarajući stan za najmoprimca nije problem ni prava ni ekonomije već medicine za sve one koji to predlažu i usvajaju! Vi ćete pljačkat najmodavca godinama i tražiti od opljačkanog da rješava problem najmoprimcu koji je na lupeški (ovaj ili onaj način) prisvojio tuđu imovinu! Napišite u preambuli Ustava RH: „Tko je jamio, jamio“ C) NUŽNI UVJETI ZA KOJI MORAJU BITI ISPUNJENI DA SE RIJEŠI PROBLEM NAJMOPRIMACA I

NAJMODAVACA 1-Najamnina -Cijena najma stana tržišna i određuje je najmodavac te se ista primjenjuje od 01.10.2017.g. - Cijena najma drvarnice i/ili garaže i/ili parkirnog mjesta tržišna s primjenom od 01.01.2017.g. i ne može se obračunati u cijenu najma stana. -Cijena za najmoprimca za 2017.g. je 100% tržišne cijene najma stana s tim da sam plaća 20% a 80% mu refundira jedinica lokalne samouprave. -Cijena za najmoprimca za 2018.g. je 100% tržišne cijene najma stana s tim da sam plaća 40% a 60% mu refundira jedinica lokalne samouprave. - Cijena za najmoprimca za 2019.g. je 100% tržišne cijene najma stana s tim da sam plaća 60% a 40% mu refundira jedinica lokalne samouprave. -Cijena za najmoprimca za 2020.g. je 100% tržišne cijene najma stana s tim da sam plaća 80% a 20% mu refundira jedinica lokalne samouprave. -Cijena za najmoprimca za 2021.g. je 100% tržišne cijene najma stana. -Najmoprimac nema pravo na refundaciju za najam pomoćni prostorija (drvarnica, garaža, parkirno mjesto i slično). - najkasnije 1.1.2022. najmoprimac MORA napustiti stan i predati ga najmodavcu. 2-Razlozi za raskid ugovora između najmodavca i najmoprimca po automatizmu -Ne plaćanje najma najmodavcu do 15. dana u mjesecu za prethodni mjesec - Onemogućavanje pregleda stana na pismeni zahtjev najmodavca u roku od 30 dana -Bilo kakva izmjena u stanu bez pismenog odobrenja najmodavca -Onemogućavanje naplate od strane poslodavca za komunalne potrebe najkasnije do 15. dana u mjesecu za prethodni mjesec -Ako je najmoprimac ili član njegove obitelji od donošenja Zakona o najmu stanova prodao i/ili posjeduje nekretninu (stan, vikendicu, zemlju) u RH ili van nje -Ako najmoprimac ili član njegove obitelji živi više od šest mjeseci u drugom mjestu boravka, a to nije prijavljeno najmodavcu 3-Pravna zaštita najmodavca - Svi eventualni sudski procesi moraju se voditi po hitnom postupku koji mogu trajati maksimalno godinu dana - Najmoprimac je dužan predati stan samo najmodavcu, a u protivnom mu je dužan nadoknaditi troškove u iznosu tržišne cijene najma stana sve dok najmodavac ne useli u svoj stan. -Najmodavac nije dužan pronalaziti stan najmoprimcima jer je to obveza najmoprimca i jedinice lokalne samouprave 4-Pravna zaštita najmoprimca - Jedinica lokalne samouprave dužna je najkasnije u roku 5 godina od 01.01.2017.g. osigurati odgovarajući stan najmoprimcu. -Umjesto stana uz suglasnost najmoprimca isti može dobiti kredit i/ili prednost pri kupnji POS-ovih stanova. U očekivanju da ćete sve ove prijedloge uvažiti i uvrstiti u izmjene Zakona srdačno vas pozdravljam. U Splitu, 31.05.2016.g. Tomislav Tadinac dipl.ing.stroj.

Vedrana Miličić
PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O NAJMU STANOVA, Članak 13.
 Prednost pod istim uvjetima kod kupnje POS-ovih stanova nije zapravo nikakva prednost. Zaštićeni najmoprimci bi bar trebali imati prednost pred svim ostalim zainteresiranim i mogućnost da kupe stan do površine stana u kojoj sada žive po cijeni POS-ovih stanova.

Primljeno na znanje
 Primljeno na znanje