



P.Z. br. 177

HRVATSKI SABOR

KLASA: 022-02/25-01/68

URBROJ: 65-25-9

Zagreb, 13. studenoga 2025.

**ZASTUPNICAMA I ZASTUPNICIMA
HRVATSKOGA SABORA**

**PREDSJEDNICAMA I PREDSJEDNICIMA
RADNIH TIJELA**

Na temelju članaka 178. i 192. Poslovnika Hrvatskoga sabora u prilogu upućujem ***Konačni prijedlog zakona o izmjenama i dopunama Zakona o stambenom zbrinjavanju na potpomognutim područjima***, koji je predsjedniku Hrvatskoga sabora podnijela Vlada Republike Hrvatske, aktom od 13. studenoga 2025. godine.

Za svoje predstavnike, koji će u njezino ime sudjelovati u radu Hrvatskoga sabora i njegovih radnih tijela, Vlada je odredila potpredsjednika Vlade Republike Hrvatske i ministra prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine Branka Bačića i državne tajnike Dunju Magaš, mr. sc. Željka Uhlira, Sanju Bošnjak, Darija Tišova i Tončija Glavinića.

PREDSJEDNIK

Gordan Jandroković



VLADA REPUBLIKE HRVATSKE

KLASA: 022-03/25-01/13
URBROJ: 50301-27/15-25-12

Zagreb, 13. studenoga 2025.

PREDSJEDNIKU HRVATSKOGA SABORA

PREDMET: Konačni prijedlog zakona o izmjenama i dopunama Zakona o stambenom zbrinjavanju na potpomognutim područjima

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. u vezi s člankom 190. Poslovnika Hrvatskoga sabora („Narodne novine“, br. 81/13., 113/16., 69/17., 29/18., 53/20., 119/20. - Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 123/20. i 86/23. - Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske), Vlada Republike Hrvatske podnosi Konačni prijedlog zakona o izmjenama i dopunama Zakona o stambenom zbrinjavanju na potpomognutim područjima.

Za svoje predstavnike, koji će u njezino ime sudjelovati u radu Hrvatskoga sabora i njegovih radnih tijela, Vlada je odredila potpredsjednika Vlade Republike Hrvatske i ministra prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine Branka Bačića i državne tajnike Dunju Magaš, mr. sc. Željka Uhlira, Sanju Bošnjak, Darija Tišova i Tončija Glavinića.



PREDSJEDNIK

mr. sc. Andrej Plenković

VLADA REPUBLIKE HRVATSKE

KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA
O STAMBENOM ZBRINJAVANJU NA POTPOMOĞNUTIM PODRUČJIMA

Zagreb, studeni 2025.

KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O STAMBENOM ZBRINJAVANJU NA POTPOMOĞNUTIM PODRUČJIMA

Članak 1.

U Zakonu o stambenom zbrinjavanju na potpomognutim područjima („Narodne novine“, br. 106/18., 98/19. i 82/23.), u članku 1. stavku 2. na kraju rečenice briše se točka i dodaju se riječi: „kao i demografska obnova izvan područja primjene ovoga Zakona u iznimnim slučajevima propisanim u članku 44. ovoga Zakona te poticanje i pomoć povratku Hrvata u Bosnu i Hercegovinu.“.

Stavak 3. mijenja se i glasi:

„(3) Prava iz ovoga Zakona mogu ostvariti državljani Republike Hrvatske, državljani drugih država Europske unije i Europskog gospodarskog prostora te hrvatski iseljenici, potomci hrvatskih iseljenika kao i članovi njihovih obitelji iz hrvatskog iseljništva sukladno propisu kojim se regulira stjecanje hrvatskog državljanstva koji prebivaju na područjima primjene ovoga Zakona ili se žele nastaniti na područja primjene ovoga Zakona, kao i pravne osobe javnog prava, pravne osobe u vlasništvu Republike Hrvatske ili jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave te udruge građana koje su pravo korištenja stambenih jedinica u državnom vlasništvu ostvarile prema Zakonu o područjima posebne državne skrbi („Narodne novine“, br. 86/08., 57/11., 51A/13., 148/13., 76/14., 147/14. i 18/15.).“.

Članak 2.

U članku 7. ispred stavka 1. dodaje se oznaka stavka: „(1)“.

U stavku 1. u točki 5. na kraju rečenice briše se točka.

Iza točke 5. dodaje se točka 6. koja glasi:

„6. prodajom neuseljivog stana u državnom vlasništvu.“.

Iza stavka 1. dodaju se stavci 2. do 5. koji glase:

„(2) Pravo na darovanje građevnog materijala za popravak stana i krovišta, što uključuje i popravak limarije i dimnjaka, može ostvariti vlasnik stana koji se nalazi u zadnjoj etaži ili u potkrovlju etažirane obiteljske kuće.

(3) Podnositelju prijave za ostvarenje prava iz stavka 2. ovoga članka nije potrebna suglasnost ostalih suvlasnika etažirane obiteljske kuće.

(4) Popravkom krovišta se tavan kao zajednički dio ne može prenamijeniti u posebni dio bez suglasnosti ostalih suvlasnika.

(5) Odredbe stavaka 2. i 3. ovoga članka odnose se samo na etažirane obiteljske kuće za koje ne postoji obveza formiranja zajedničke pričuve.“.

Članak 3.

Članak 11. mijenja se i glasi:

„(1) Članovi obitelji korisnika prava na stambeno zbrinjavanje te članovi obitelji koji su ostvarili pravo na odgovarajuće stambeno zbrinjavanje po drugim propisima na teret državnog proračuna mogu ponovno ostvariti pravo na stambeno zbrinjavanje sukladno ovom Zakonu.

(2) Osobe iz stavka 1. ovoga članka koje su u vrijeme ostvarivanja prava na stambeno zbrinjavanje bile malodobne nisu u obvezi povrata sredstava ili umanjenja stambene površine u novom stambenom zbrinjavanju a osobe koje su u vrijeme ostvarivanja prava bile punoljetne, mogu ostvariti ponovno pravo na stambeno zbrinjavanje ukoliko vrate iznos koji je prethodno utrošen u njihovo stambeno zbrinjavanje na račun državnog proračuna ili uz umanjenje stambene površine koju su ostvarili kao članovi obitelji u stambenom zbrinjavanju.

(3) Iznos povrata sredstava u novcu obračunava se u iznosu sredstava utrošenih u stambeno zbrinjavanje odnosno u visini vrijednosti radova i građevnog materijala u vrijeme ostvarenja prava na stambeno zbrinjavanje, a kod umanjenja stambene površine umanjuje se stambena površina u budućem stambenom zbrinjavanju za 10 m² u odnosu na svakog člana obitelji koji sudjeluje u novom stambenom zbrinjavanju.

(4) Korisnici prava na stambeno zbrinjavanje koje su ostvarili kao vlasnici kao i nositelji prava na obnovu ratne štete ne mogu ostvariti pravo na stambeno zbrinjavanje sukladno ovom Zakonu.“.

Članak 4.

U članku 14. stavku 3. iza riječi: „važeće osobne iskaznice“ dodaju se riječi: „odnosno važeće dozvole boravka“.

Članak 5.

U članku 15. stavak 1. mijenja se i glasi:

„(1) U svrhu realizacije lista prvenstva Ministarstvo najkasnije do 15. travnja tekuće godine dostavlja nadležnim upravnim tijelima županija plan stambenog zbrinjavanja koji sadrži podatke o raspoloživom stambenom fondu i osiguranim sredstvima u državnom proračunu za stambeno zbrinjavanje dodjelom građevnog materijala.“.

Članak 6.

U članku 16. stavak 5. mijenja se i glasi:

„(5) Prijave za stambeno zbrinjavanje podnose se za svaki model stambenog zbrinjavanja posebno i to unutar jedne jedinice područne (regionalne) samouprave.“.

Članak 7.

U članku 18. stavci 5. do 8. brišu se.

Dosadašnji stavak 9. postaje stavak 5.

Članak 8.

U članku 22. stavku 1. na kraju rečenice briše se točka te se dodaju riječi: „ili ako odbija sklopiti ugovor o najmu dodijeljene stambene jedinice.“.

U stavku 4. podstavak 11. briše se.

Dosadašnji podstavak 12. postaje podstavak 11.

Stavak 9. mijenja se i glasi:

„(9) Korisnik iz stavka 4. podstavka 10. ovoga članka koji u roku od 15 dana od stjecanja, o činjenici stjecanja vlasništva druge useljive i površinom odgovarajuće stambene jedinice ne obavijesti Ministarstvo, dužan je za razdoblje od stjecanja do iseljenja iz državne stambene jedinice podmiriti najamninu u iznosu tržišne najamnine uz zakonsku zateznu kamatu te podmiriti sve druge troškove nastale korištenjem stambene jedinice.“.

U stavku 10. iza riječi: „ugovora“ dodaju se riječi: „odnosno temeljem jednostranog otkaza ugovora o najmu“.

Iza stavka 10. dodaju se stavci 11., 12. i 13. koji glase:

„(11) Pravo na stambeno zbrinjavanje ne gubi se ukoliko je član obitelji korisnika prava iz stavka 4. podstavka 10. ovoga članka stekao u vlasništvo drugu useljivu stambenu jedinicu za svoje ili stambeno zbrinjavanje svoje nove obitelji.

(12) Kod određivanja iznosa dužne najamnine iz stavka 9. ovoga članka, uzet će se u obzir prosječna tržišna najamnina u jedinici lokalne samouprave na području koje se nalazi stambena jedinica u državnom vlasništvu koja je bila predmet korištenja.

(13) Opravdanim razlogom odbijanja ponuđene useljive stambene jedinice smatra se odbijanje zbog nepristupačnosti ukoliko se radi o korisniku stambenog zbrinjavanja koji je osoba s invaliditetom ili je član njegova kućanstva osoba s invaliditetom odnosno dijete s teškoćama u razvoju.“.

Članak 9.

U članku 23. stavku 6. riječi: „je status člana obitelji ostvario u trenutku stambenog zbrinjavanja najmoprimca na temelju rješenja upravnog tijela županije“ zamjenjuju se riječima: „s njim živi i o njemu je dužan skrbiti na temelju propisa o socijalnoj skrbi i obiteljskog prava.“.

Iza stavka 6. dodaju se stavci 7. i 8. koji glase:

„(7) Status iz stavka 6. ovoga članka utvrđuje rješenjem nadležno upravno tijelo županije odnosno Grada Zagreba, na zahtjev najmoprimca ili osobe iz stavka 6. ovoga članka ili na prijedlog Ministarstva.

(8) Ministarstvo podnosi prijedlog za utvrđivanje statusa iz stavka 6. ovoga članka temeljem činjenica utvrđenih prilikom kontrola korištenja stambenih jedinica i u tom slučaju se postupak pokreće po službenoj dužnosti“.

Članak 10.

U članku 24. iza stavka 3. dodaje se novi stavak 4. koji glasi:

„(4) Ministarstvo može, bez obveze ostalih suvlasnika u sudjelovanju u trošku obnove, obnavljati zajedničke dijelove etažiranih obiteljskih kuća koje nemaju zajedničkog upravitelja i to kroviste, dimnjake i limariju, ukoliko je to preduvjet za obnovu stambenih jedinica u vlasništvu Republike Hrvatske koje se nalaze na zadnjim etažama ili u potkrovlju tih obiteljskih kuća.“.

Dosadašnji stavci 4. i 5. postaju stavci 5. i 6.

Iza dosadašnjeg stavka 6. koji postaje stavak 7. dodaje se novi stavak 8. koji glasi:

„(8) Službenici Ministarstva koji provode kontrole korištenja, nadzor i ostale poslove vezano za upravljanje i gospodarenje stambenim jedinicama u provedbi ovoga Zakona, svoje svojstvo, identitet i ovlasti dokazuju službenom iskaznicom sa fotografijom čiji će se izgled, oblik i način uporabe propisati pravilnikom iz stavka 9. ovoga članka.“.

Dosadašnji stavak 7. postaje stavak 9.

Članak 11.

U članku 27. stavku 1. točki 6. riječi: „i Bosne i Hercegovine“ brišu se.

Članak 12.

Članak 28. mijenja se i glasi:

„(1) U postupcima prodaje i darovanja, činjenice o vlasništvu ili suvlasništvu druge useljive stambene jedinice ili njezine prodaje, darovanja ili otuđenja utvrđuju se za razdoblje od stjecanja prava na stambeno zbrinjavanje do izrade prijedloga ugovora o prijenosu vlasništva.

(2) Korisnici ostvaruju pravo na darovanje i prodaju u cijelosti stambene jedinice u kojoj su ostvarili pravo na stambeno zbrinjavanje, a predmet darovanja i prodaje uz stambenu jedinicu je i odgovarajući dio zajedničkih dijelova i uređaja zgrade te zemljišta koje pripada zgradi bez obzira na površinu, kao i zemljište koje služi redovitoj upotrebi obiteljske kuće ili stana te pripadajućih pomoćnih prostorija i gospodarskih građevina ako su one izgrađene s namjenom da budu funkcionalno spojene s predmetnom stambenom jedinicom te da tamo trajno ostanu odnosno odgovarajućeg dijela zajedničkih dijelova i uređaja i zemljišta koje pripada građevini.

(3) Stambene jedinice koje su bile predmet organizirane obnove sredstvima iz fondova Europske unije mogu biti predmetom prodaje ili darovanja nakon pet godina od završetka projekta kroz koji je financirana obnova tih stambenih jedinica.

- (4) Stambene jedinice koje su izgrađene sredstvima iz fondova Europske unije ili su izgrađene u provedbi međuresorne suradnje mogu biti predmetom raspolaganja nakon proteka roka od deset godina od završetka projekta kroz koji je financirana izgradnja odnosno nakon deset godina od useljenja u stambenu jedinicu.
- (5) Pod završetkom projekta iz stavaka 3. i 4. ovoga članka smatra se izvršenje završnog plaćanja.
- (6) Odredba stavka 3. ovoga članka ne odnosi se na stambene jedinice koje su obnovljene u okviru provedbe energetske obnove zgrada.
- (7) Pravo na otkup prema ovom Zakonu ostvaruju osobe koje se smatraju najmoprimcima sukladno ovom Zakonu na području primjene ovoga Zakona.
- (8) Osobe za koje je u upravnom postupku pravomoćnim rješenjem utvrđeno da sukladno ovom Zakonu ne ostvaruju pravo na stambeno zbrinjavanje, mogu ostvariti pravo na otkup stambene jedinice pod uvjetom da u toj stambenoj jedinici žive minimalno deset godina prije stupanja na snagu ovoga Zakona i da uredno podmire sve obveze vezano za korištenje.
- (9) Kupoprodajna cijena stambene jedinice iz stavka 8. ovoga članka utvrđuje se prema tržišnim uvjetima na temelju procjembenog elaborata stalnog sudskog vještaka za procjenu nekretnina ili stalnog sudskog procjenitelja sukladno propisima iz područja procjene vrijednosti nekretnina te se plaća odjednom.
- (10) Zahtjev za otkup stambene jedinice može podnijeti osoba iz stavka 8. ovoga članka najkasnije u roku od tri godine od pravomoćnosti rješenja, pod uvjetom da je u posjedu iste, a ukoliko ne podnese zahtjev za otkup dužna je iseliti se iz te stambene jedinice.
- (11) Trošak izrade elaborata iz stavka 9. ovoga članka podmiruje kupac.
- (12) Po cijeni utvrđenoj na način propisan u stavku 9. ovoga članka, stambenu jedinicu može otkupiti i osoba s kojom je raskinut ugovor o najmu temeljem razloga iz članka 22. stavka 4. podstavka 10. ovoga Zakona, pod uvjetom da je vlasništvo druge stambene jedinice koja je razlog za raskid ugovora o najmu stekla nasljeđivanjem.
- (13) Ugovor o prodaji iz članka 7. stavka 1. točke 6. ovoga Zakona sklapa se s korisnikom prava na temelju rješenja o utvrđenom pravu na stambeno zbrinjavanje i procjene prodajne cijene sačinjene na način i prema kriterijima uredbe iz članka 30. stavka 3. ovoga Zakona.
- (14) Korisnik prava iz članka 7. stavka 1. točke 6. ovoga Zakona, dužan je u roku od godinu dana od sklapanja ugovora iz stavka 13. ovoga članka osposobiti stan za stanovanje te u roku od 30 dana od obnove useliti i na adresi stana prijaviti prebivalište.
- (15) Ukoliko korisnik ne izvrši obveze iz stavka 14. ovoga članka, dužan je izvršiti povrat kupoprodajne cijene stana u iznosu početne prodajne cijene bez popusta.
- (16) Najmoprimcu se na njegov zahtjev može omogućiti otkup ili darovanje stambene jedinice koja je u izvan knjižnom vlasništvu Republike Hrvatske.“.

Članak 13.

U članku 30. stavak 1. mijenja se i glasi:

„(1) Nakon proteka pet godina prebivanja u stambenoj jedinici u državnom vlasništvu, a kod stambenih jedinica koje su izgrađene sredstvima iz EU fondova ili kroz međuresornu suradnju, nakon deset godina prebivanja, najmoprimac može podnijeti zahtjev za otkup ili darovanje te stambene jedinice pod uvjetima iz ovoga Zakona.“.

Stavak 2. briše se.

Dosadašnji stavci 3. i 4. postaju stavci 2. i 3.

Članak 14.

Članak 31. mijenja se i glasi:

„(1) Korisnik s kojim se sukladno ovom Zakonu sklapa ugovor o darovanju ili kupoprodaji stambene jedinice, ne smije istu otuđiti u roku od pet godina od sklapanja ugovora, bez suglasnosti Ministarstva.

(2) Ugovor iz stavka 1. ovoga članka obvezno mora sadržavati odredbu o zabrani otuđenja stambene jedinice u roku od pet godina od sklapanja ugovora.

(3) U zemljišnu knjigu se istodobno s upisom prava vlasništva, temeljem ugovora upisuje i zabilježba zabrane otuđenja.

(4) U slučaju obročne otplate i prodaje neuseljivog stana ugovor o prodaji mora sadržavati i odredbu o založnom pravu na nekretnini koja je predmet prodaje te se istodobno s upisom prava vlasništva temeljem ugovora upisuje i založno pravo za iznos kupoprodajne cijene.

(5) Založno pravo na nekretnini koja je predmet stambenog zbrinjavanja iz članka 7. stavka 1. točke 6. ovoga Zakona upisuje se u iznosu početne cijene stana bez popusta.

(6) Po isteku roka zabrane otuđenja, sud će na prijedlog vlasnika brisati zabilježbu zabrane otuđenja.

(7) Suglasnost za brisanje zabilježbe zabrane otuđenja kao i suglasnost za otuđenje nekretnine prije isteka roka iz stavka 1. ovoga članka, Ministarstvo može dati u iznimnim situacijama kada zbog dobi i / ili zdravstvenog stanja ili nastanka ili progresije invaliditeta, povećanja obitelji rođenjem ili usvajanjem djece ili drugog opravdanog razloga stanovanje u određenoj stambenoj jedinici više ne zadovoljava stambene ili druge egzistencijalne potrebe vlasnika.

(8) Korisnik koji otuđi nekretninu protivno odredbi stavka 1. ovoga članka dužan je u državni proračun uplatiti razliku između kupoprodajne cijene kojom je stekao vlasništvo i tržišne cijene nekretnine, a kod darovanja tržišnu vrijednost darovane nekretnine, u oba slučaja sa zakonskom zateznom kamatom koja teče od stjecanja nekretnine do isplate razlike u cijeni odnosno do isplate vrijednosti nekretnine.

(9) Predmetom prijenosa vlasništva korisniku stambenog zbrinjavanja može biti i zemljište veće od zemljišta za redovitu upotrebu obiteljske kuće ako se ta kuća te pomoćne, gospodarske i druge građevine koje služe upotrebi nalaze na takvom zemljištu a najviše do 2000 m².“.

Članak 15.

U članku 33. iza stavka 9. dodaje se stavak 10. koji glasi:

„(10) Kada jedinica lokalne samouprave izgubi status potpomognutog područja, pravo iz stavka 1. ovoga članka zadržava slijedeće tri godine.“.

Članak 16.

U članku 34. stavak 6. mijenja se i glasi:

„(6) Nakon izrade projekta iz stavka 4. ovoga članka ne može se mijenjati sadržaj prava niti broj članova obitelji utvrđen rješenjem o pravu na stambeno zbrinjavanje.“.

Stavak 12. mijenja se i glasi:

„(12) U slučaju odustanka od stambenog zbrinjavanja kojeg od korisnika iz stavka 1. ovoga članka, ugovor o darovanju nekretnine sklapa se s preostalim članovima obitelji korisnika na temelju rješenja upravnog tijela županije o izmjeni članova obitelji korisnika prava.“.

Stavak 21. mijenja se i glasi:

„(21) Pravo na organiziranu ugradnju građevnog materijala mogu ostvariti korisnici kojima je rješenjem nadležnog Hrvatskog zavoda za socijalni rad utvrđeno pravo na zajamčenu minimalnu naknadu ili korisnici čiji ukupni dohodak ne prelazi po članu kućanstva iznos od jedne proračunske osnovice i / ili koji zbog teškog zdravstvenog stanja korisnika ili člana obitelji nisu u mogućnosti sami organizirati ugradnju, o čemu nadležno upravno tijelo županije odnosno Grada Zagreba u čijem je djelokrugu obavljanje povjerenih poslova državne uprave koji se odnose na stambeno zbrinjavanje donosi rješenje uz prethodno pribavljenu suglasnost Ministarstva.“.

Iza stavka 22. dodaju se stavci 23., 24. i 25. koji glase:

„(23) Dohotkom se ne smatraju naknade iz sustava socijalne skrbi, povremena primanja preko Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, rodiljne i roditeljske te posvojiteljske počede od rada, rodiljne i roditeljske te posvojiteljske brige o novorođenom djetetu, jednokratne novčane potpore za novorođeno dijete te novčane pomoći za opremu novorođenog djeteta na temelju zakona kojim se uređuju rodiljne i roditeljske potpore, novčane potpore koje dodjeljuju jedinice lokalne samouprave sa svrhom opremanja i pomoći u uzdržavanju djeteta te druga povremena primanja, učeničke i studentske stipendije.“.

(24) Ukoliko odbije potpisati ugovor o darovanju građevnog materijala u roku od 30 dana od poziva, a ne radi se o okolnostima iz stavka 9. ili stavka 21. ovoga članka, korisnik gubi pravo na stambeno zbrinjavanje te je dužan nadoknaditi trošak izrade projekta iz stavka 4. ovoga članka.

(25) Za ukidanje rješenja kojim je korisniku priznato pravo na stambeno zbrinjavanje i za donošenje rješenja o gubitku prava u slučaju iz stavka 24. ovoga članka, nadležno je upravno tijelo županije odnosno Grada Zagreba u čijem je djelokrugu obavljanje povjerenih poslova državne uprave koji se odnose na stambeno zbrinjavanje.“.

Članak 17.

U članku 37. stavku 2. broj „25“ zamjenjuje se brojem „50“.

Članak 18.

U članku 42. stavak 4. mijenja se i glasi:

„(4) Nakon proteka roka od deset godina od stjecanja prava na području stambenog zbrinjavanja korisnik stambenog zbrinjavanja iz stavka 1. ovoga članka može podnijeti zahtjev za otkup stambene jedinice pod uvjetima propisanim ovim Zakonom.“.

Iza stavka 5. dodaje se stavak 6. koji glasi:

„(6) S korisnikom prava iz ovoga članka sklapa se ugovor o najmu na određeno vrijeme, dok traje potreba zbog poslovno-radnih okolnosti.“.

Članak 19.

Naziv poglavlja iznad članka 44. mijenja se i glasi:

„X. STAMBENO ZBRINJAVANJE HRVATSKIH ISELJENIKA POVRATNIKA IZ HRVATSKOG ISELJENIŠTVA U REPUBLIKU HRVATSKU“.

Članak 20.

Članak 44. mijenja se i glasi:

„(1) Ministarstvo može davanjem u najam stambenih jedinica u državnom vlasništvu sukladno raspoloživom stambenom fondu provoditi stambeno zbrinjavanje hrvatskih iseljenika, potomaka hrvatskih iseljenika kao i članova njihovih obitelji iz hrvatskog iseljništva, koji se useljavaju ili se žele vratiti s namjerom trajnog nastanjenja u Republiku Hrvatsku.

(2) Pravo na pristup stambenom fondu iz stavka 1. ovoga članka imaju hrvatski iseljenici, potomci hrvatskih iseljenika kao i članovi njihovih obitelji iz hrvatskog iseljništva koji su hrvatski državljani ili im je odobren privremeni boravak u svrhu useljavanja i povratka hrvatskog iseljništva, odnosno odobren im je stalni boravak uz prilaganje potvrde ministarstva nadležnog za demografiju i useljništvo, sukladno propisu kojim se uređuju boravci stranaca u Republici Hrvatskoj.

(3) Osobe iz stavaka 1. i 2. ovoga članka podnose zahtjev za pristup stambenom fondu ministarstvu nadležnom za demografiju i useljništvo te uz isti prilažu presliku važeće osobne iskaznice ili dozvolu boravka, uvjerenje o prebivalištu ili boravištu u Republici Hrvatskoj i izjavu ovjerenu po javnom bilježniku da u Republici Hrvatskoj ili u matičnoj državi prebivališta ili državi u kojoj su boravili prije dolaska u Republiku Hrvatsku nemaju u vlasništvu drugu

useljivu stambenu jedinicu odnosno da istu nisu otuđili unazad 15 godina od podnošenja zahtjeva.

(4) Postupak utvrđivanja prava iz stavka 1. ovoga članka, prema uvjetima iz ovoga Zakona provode upravna tijela županija i upravno tijelo Grada Zagreba u čijem je djelokrugu obavljanje povjerenih poslova državne uprave koji se odnose na stambeno zbrinjavanje.

(5) Postupak utvrđivanja prava iz stavka 1. ovoga članka pokreće se po službenoj dužnosti na temelju prijedloga Ministarstva a uz prethodnu suglasnost ministarstva nadležnog za demografiju i useljništvo.

(6) Ministarstvo će podnijeti prijedlog iz stavka 5. ovoga članka ukoliko raspolaže odgovarajućom stambenom jedinicom za stambeno zbrinjavanje osobe iz stavaka 1. i 2. ovoga članka.“.

Članak 21.

U članku 45. stavku 2. podstavku 1. iza riječi: „pravomoćna“ dodaju se riječi: „ili nepravomoćna“, a iza riječi: „presuda“ dodaju se riječi: „donesena u kaznenom ili prekršajnom postupku“.

Podstavak 3. briše se.

U dosadašnjem podstavku 4. koji postaje podstavak 3. riječi: „centra za socijalnu skrb“ zamjenjuju se riječima: „zavoda za socijalni rad“.

U stavku 6. riječi: „ako ih osoba iz stavka 1. ovoga članka sama ne može snositi“ brišu se.

Iza stavka 7. dodaju se stavci 8. do 14. koji glase:

„(8) Temeljem jedne iste presude o počinjenom nasilju u obitelji može se ostvariti samo jednom pravo na stambeno zbrinjavanje u trajanju propisanom ovim člankom.

(9) Ukoliko se nakon stjecanja prava na stambeno zbrinjavanje nepravomoćna presuda iz stavka 2. podstavka 1. ovoga članka ukine i uputi prvostupanjskom sudu na ponovno suđenje ili sud preinači prvostupanjsku presudu, ostvareno pravo se zadržava do pravomoćnog okončanja sudskog postupka donošenjem presude kojom se optužba odbija ili presude kojom se optuženik proglašava krivim ili presude kojom se optuženik oslobađa od optužbe, a najduže do isteka roka od četiri godine.

(10) Ukoliko se nakon stjecanja prava temeljem nepravomoćne presude, pravomoćno utvrdi da nasilje prema korisniku prava nije počinjeno, rješenje kojim je utvrđeno pravo se ukida rješenjem upravnog tijela županije odnosno upravnog tijela Grada Zagreba na temelju kojega se raskida ugovor o najmu.

(11) Korisnik koji je sukladno ovome članku ostvario pravo temeljem nepravomoćne presude dužan je u roku od 15 dana od nastanka javiti nadležnom upravnom tijelu županije odnosno upravnom tijelu Grada Zagreba i Ministarstvu svaku promjenu koja utječe na korištenje prava

iz ovoga članka te u roku od 15 dana od pravomoćnosti dostaviti potvrdu o pravomoćnosti presude.

(12) Ukoliko korisnik ne postupi sukladno obvezi iz stavka 11. ovoga članka, nadležno upravno tijelo županije odnosno upravno tijelo Grada Zagreba će ukinuti rješenje kojim je utvrđeno pravo na stambeno zbrinjavanje a korisnik je dužan nadoknaditi štetu.

(13) Ukoliko pravomoćnost presude nastupi nakon što je izvršeno pravo na stambeno zbrinjavanje koje je ostvareno sukladno ovom članku kroz najam stambene jedinice u trajanju od četiri godine, ili pravomoćnost presude nastupi u tijeku izvršenja tog prava najmom stambene jedinice u trajanju od najduže četiri godine, ono se nakon potvrde pravomoćnosti presude ne može produžiti za dodatne dvije ili četiri godine, već se u rok od četiri godine iz stavka 7. ovoga članka računa i proteklo razdoblje korištenja stambene jedinice na temelju prava ostvarenog temeljem nepravomoćne presude.

(14) Žalba izjavljena protiv rješenja iz stavka 3. i / ili rješenja iz stavka 7. i / ili rješenja iz stavka 10. ovoga članka ne odgađa njegovo izvršenje.“.

Članak 22.

U članku 47. stavku 3. iza riječi: „samouprave“ dodaju se riječi: „i jedinicama područne (regionalne) samouprave“.

U stavku 6. brišu se riječi: „iz članka 44. ovoga Zakona“.

Iza stavka 6. dodaju se stavci 7. i 8. koji glase:

„(7) Prije prijenosa vlasništva iz stavka 5. ovoga članka izvršit će se procjena tržišne vrijednosti nekretnine koja je predmetom raspolaganja.

(8) Nekretnine koje su predmetom raspolaganja iz stavka 5. ovoga članka ne mogu biti predmetom daljnjeg raspolaganja prema fizičkim i / ili pravnim osobama bez suglasnosti Ministarstva.“.

Članak 23.

Iza članka 47. dodaje se članak 47.a koji glasi:

„Članak 47.a

(1) Korisnici stanova koji su u vlasništvu jedinica lokalne i / ili područne (regionalne) samouprave kao i ustanova čiji su osnivači Republika Hrvatska ili jedinice lokalne i / ili područne (regionalne) samouprave na području primjene ovoga Zakona mogu ostvariti pravo otkupa po cijeni koja se utvrđuje sukladno ovome Zakonu.

(2) Korisnicima iz stavka 1. ovoga članka smatraju se osobe koje su na dan stupanja na snagu ovoga Zakona zakonito koristile stambene jedinice u vlasništvu jedinica lokalne i / ili područne (regionalne) samouprave ili u vlasništvu ustanova čiji su osnivači Republika Hrvatska ili jedinice lokalne i / ili područne (regionalne) samouprave na temelju ugovora o najmu sa zaštićenom najamninom ili drugog akta za korištenje ili kao bivši nositelji stanarskog prava ili

su u posjed istih uvedeni kao kadrovi te su tijekom vremena korištenja ostali u mirnom posjedu i nakon odlaska u mirovinu.

(3) Korisnici iz stavka 2. ovoga članka zahtjev za otkup podnose vlasniku koji je o istom dužan donijeti odluku najkasnije u roku od 60 dana.

(4) Korisnici iz stavka 2. ovoga članka koji ne podnesu zahtjev za otkup ili ne ostvare otkup stambene jedinice zadržavaju pravo korištenja stambene jedinice na temelju ugovora o najmu na neodređeno vrijeme i uz plaćanje zaštićene najamnine.

(5) Odredbe ovoga članka ne primjenjuju se na stanove koji su dani u najam sukladno gradskim aktima o najmu a koji služe zbrinjavanju socijalno ugroženih kategorija građana.“.

Članak 24.

U članku 48. stavku 5. iza riječi „zemljišta“ briše se zarez i riječi: „pod uvjetom da u rokovima iz ovoga Zakona ugrade darovani građevni materijal i na adresi stambenog zbrinjavanja prijave prebivalište“.

Stavak 6. mijenja se i glasi:

„(6) Porez iz stavka 5. ovoga članka naknadno će platiti osobe koje su ostvarile pravo na stambeno zbrinjavanje darovanjem neuseljive obiteljske kuće ili darovanjem građevinskog zemljišta, ako u rokovima iz ovoga Zakona ne ugrade darovani građevni materijal i na adresi stečene nekretnine ne prijave prebivalište, kao i osobe koje su ugradile darovani građevni materijal a otuđile su nekretninu u roku od deset godina ili su promijenile prebivalište.“.

U stavku 7. broj „5.“ zamjenjuje se brojem „6.“.

Iza stavka 7. dodaje se stavak 8. koji glasi:

„(8) Rok od deset godina iz stavka 6. ovoga članka teče od dana prijave prebivališta na adresi stečene nekretnine.“.

Članak 25.

Iza članka 48. dodaje se GLAVA III.a s nazivom i članci 48.a, 48.b i 48.c koji glase:

„GLAVA III.a

POSEBNA PRAVA

Članak 48.a

(1) U provedbi Programa pomoći Vlade Republike Hrvatske za povratak Hrvata u Bosnu i Hercegovinu, Ministarstvo donosi rješenje o zahtjevu za darovanje osnovnog građevnog materijala podnositelju zahtjeva i članovima njegove obitelji te organizira provedbu darovanja građevnog materijala.

(2) Pravo iz stavka 1. ovoga članka ostvaruje se u skladu s raspoloživim sredstvima u državnom proračunu na temelju rješenja Ministarstva.

(3) Pravo iz stavka 1. ovoga članka mogu ostvariti Hrvati koji su se vratili u Bosnu i Hercegovinu u mjesto prijeratnog prebivališta ili borave izvan Bosne i Hercegovine te se obvezuju nakon obnove ili izgradnje vratiti i živjeti u mjestu prijeratnog prebivališta pod uvjetom da su vlasnici ili suvlasnici oštećene ili uništene kuće te da na njihovoj strani ne postoje zapreke iz članka 8. i 9. ovoga Zakona.

(4) Iznimno od stavka 3. ovoga članka, pravo na darovanje građevnog materijala mogu ostvariti Hrvati povratnici u Bosnu i Hercegovinu i izvan mjesta prijeratnog prebivališta ukoliko za to imaju opravdani razlog te su vlasnici odnosno suvlasnici oštećene ili uništene obiteljske kuće u koju se obvezuju nakon obnove ili izgradnje vratiti i u njoj prebivati.

(5) Korisniku prava iz ovoga članka daruje se odgovarajuća količina građevnog materijala za obnovu ili izgradnju obiteljske kuće prema broju članova obitelji, sukladno odredbi članka 17. stavka 1. ovoga Zakona.

(6) Građevni materijal koji se daruje sukladno ovom članku oslobođen je carina, poreza, pristojbi i ostalih davanja.

(7) Uz zahtjev koji se podnosi Ministarstvu podnositelj je obavezan priložiti za sebe i za sve članove obitelji za koje podnosi zahtjev sljedeću dokumentaciju:

- presliku važeće osobne iskaznice ili druge identifikacijske isprave
- dokaz o vlasništvu kuće i građevinske čestice u Bosni i Hercegovini
- dokaz o oštećenju kuće u Bosni i Hercegovini
- uvjerenje o prebivalištu za razdoblje od 8. listopada 1991. do podnošenja zahtjeva
- uvjerenje nadležnog ureda za katastar o ne posjedovanju nekretnina u Bosni i Hercegovini
- uvjerenje nadležnog tijela da u Bosni i Hercegovini ima/nema u vlasništvu nekretnine za razdoblje od 8. listopada 1991. do podnošenja zahtjeva
- podatke o prometu nekretnina ispostave Porezne uprave nadležne prema prebivalištu podnositelja.

(8) Dokaze o činjenicama o kojima javnopravna tijela vode službene evidencije u Republici Hrvatskoj, uvjerenje da se ne vodi kazneni postupak i potvrdu iz kaznene evidencije službena osoba koja vodi postupak pribaviti će službenim putem.

(9) Korisnik koji je ostvario pravo na darovanje građevnog materijala za obnovu ili izgradnju oštećene ili uništene obiteljske kuće u Bosni i Hercegovini dužan je isporučeni građevni materijal ugraditi prema projektu i u roku sukladno pravilniku iz stavka 13. ovoga članka te u obnovljenu ili izgrađenu kuću useliti u roku od 90 dana od obnove ili izgradnje i na adresi iste prijaviti prebivalište.

(10) Ako korisnik darovani građevni materijal ne iskoristi namjenski Ministarstvo će rješenjem jednostrano raskinuti ugovor o darovanju građevnog materijala, utvrditi gubitak prava i naložiti korisniku naknadu vrijednosti darovanog građevnog materijala i troška izrade projektne dokumentacije.

(11) Protiv rješenja Ministarstva iz stavaka 1. i 10. ovoga članka žalba nije dopuštena ali se može pokrenuti upravni spor.

(12) Radi provedbe Programa pomoći Vlade Republike Hrvatske za povratak Hrvata u Bosnu i Hercegovinu, Ministarstvo može sukladno osiguranim sredstvima u državnom proračunu temeljem javnih poziva financirati projekte za poticanje povratka Hrvata i stvaranja održivih uvjeta života hrvatskog naroda u Bosni i Hercegovini.

(13) Ministar donosi pravilnik kojim će propisati način darovanja građevnog materijala u provedbi Programa iz stavka 1. ovoga članka.

Članak 48.b

(1) Bivšim nositeljima stanarskog prava na području i izvan područja primjene ovoga Zakona kojima pravomoćnim rješenjima utvrđena prava na stambeno zbrinjavanje davanjem u najam stana u državnom vlasništvu nisu izvršena jer Ministarstvo ne raspolaže odgovarajućom stambenom jedinicom, može se umjesto izvršenja tih rješenja ponuditi isplata neoporezivog novčanog iznosa.

(2) Bivšim nositeljem stanarskog prava u smislu ovoga članka smatra se osoba kojoj je na temelju suglasnosti ili rješenja upravnog tijela županije ili upravnog tijela Grada Zagreba donesenim na temelju Uredbe o utvrđivanju statusa bivših nositelja stanarskih prava i članova njihovih obitelji te uvjetima i postupku njihovog stambenog zbrinjavanja („Narodne novine“, broj 133/13.) ili na temelju Zakona o područjima posebne državne skrbi („Narodne novine“, br. 86/08., 57/11., 51A/13., 148/13., 76/14., 147/14. i 18/15.) utvrđen status bivšeg nositelja stanarskog prava i pravo na stambeno zbrinjavanje.

(3) Postupajući sukladno stavku 1. ovoga članka Ministarstvo će oglasiti ništavim rješenje iz stavka 1. ovoga članka te donijeti novo rješenje o pravu na isplatu.

(4) Protiv rješenja Ministarstva iz stavka 3. ovoga članka žalba nije dopuštena ali se može pokrenuti upravni spor.

(5) Pravo iz ovoga članka utvrđuje se po zahtjevu bivšeg nositelja stanarskog prava ili u slučaju njegove smrti ili odustanka, po zahtjevu člana obitelji bivšeg nositelja stanarskog prava kojemu je to pravo utvrđeno rješenjem zajedno s nositeljem prava, sukladno propisima o nasljeđivanju odnosno izjavi o odustanku.

(6) Iznos za isplatu utvrđuje se tako da se vrijednost etalonske cijene građenja po četvornome metru pomnoži s odgovarajućom površinom stana na koju bi korisnik imao pravo da se s njim sklapa ugovor o najmu prema broju članova obitelji u vrijeme donošenja rješenja iz stavka 3. ovoga članka.

(7) Ako je pravo na stambeno zbrinjavanje utvrđeno na području Grada Zagreba, Zagrebačke županije ili jedinice lokalne samouprave koja graniči s obalom Jadranskoga mora, iznos za isplatu uvećava se tako da se pomnoži s koeficijentom geografske lokacije koji iznosi 1,2.

(8) Ukoliko se područje iz stavka 5. ovoga članka na koje je utvrđeno pravo na stambeno zbrinjavanje istovremeno nalazi i u okviru potpomognutih područja ne primjenjuje se koeficijent geografske lokacije.

Članak 48.c

(1) Pravo iz članka 48.b ovoga Zakona može se ostvariti pod uvjetom da:

1. na strani korisnika ili člana obitelji iz članka 48.b stavka 5. ovoga Zakona ne postoje zapreka iz članka 8. stavka 1. točaka 1. i 2. i članka 9. ovoga Zakona
2. je pravo na stambeno zbrinjavanje davanjem u najam stana u državnom vlasništvu utvrđeno pravomoćnim rješenjem ili suglasnošću za stambeno zbrinjavanje
3. rješenje ili drugi odgovarajući akt iz točke 2. ovoga stavka nije izvršeno sklapanjem ugovora o najmu
4. da korisnik nije sam skrivio razloge radi kojih pravo na stambeno zbrinjavanje nije izvršeno sklapanjem ugovora o najmu
5. da korisnik iz objektivnih razloga nije ostvario pravo na obnovu stambenog objekta s utvrđenim IV., V. ili VI. stupnjem oštećenja prema propisu o obnovi ratne štete odnosno da nije ostvario drugo odgovarajuće pravo na stambeno zbrinjavanje na teret državnog proračuna.

(2) Uz zahtjev za utvrđivanje prava podnositelj prilaže za sebe i sve članove obitelji preslike važećih osobnih iskaznica ili drugih identifikacijskih isprava, rješenje o utvrđenom pravu s potvrdom pravomoćnosti ili s njime izjednačeni akt te podatke o broju bankovnog računa.

(3) Dokaze na okolnosti iz članka 9. ovoga Zakona, na okolnosti iz stavka 1. točaka 3., 4. i 5. ovoga članka, uvjerenje općinskog suda ili drugog javnog registra da ima/nema u vlasništvu nekretnine te podatke o prometu nekretnina ispostave Porezne uprave pribavlja Ministarstvo službenim putem.“.

PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 26.

(1) Postupci utvrđivanja prava na stambeno zbrinjavanje redom Lista prvenstva koji su pokrenuti, a nisu dovršeni do dana stupanja na snagu ovoga Zakona dovršit će se sukladno Zakonu o stambenom zbrinjavanju na potpomognutim područjima („Narodne novine“, br. 106/18., 98/19. i 82/23.).

(2) Ugovori o najmu koji su sklopljeni do dana stupanja na snagu ovoga Zakona uskladit će se s odredbom članka 7. ovoga Zakona u roku od šest mjeseci od stupanja na snagu ovoga Zakona.

(3) Postupci po zahtjevima za otkup i darovanje koji su započeti temeljem Zakona o stambenom zbrinjavanju na potpomognutim područjima („Narodne novine“, br. 106/18., 98/19. i 82/23.), a nisu dovršeni do stupanja na snagu ovoga Zakona dovršit će se primjenom Zakona o stambenom zbrinjavanju na potpomognutim područjima („Narodne novine“, br. 106/18., 98/19. i 82/23.), osim postupaka koji su započeti temeljem odredbe članka 27. stavka 1. točke 6. Zakona o stambenom zbrinjavanju na potpomognutim područjima („Narodne novine“, br. 106/18., 98/19. i 82/23.), koji će se dovršiti primjenom odredbe članka 11. ovoga Zakona.

(4) Postupci izvršenja rješenja o pravu na darovanje građevnog materijala i izvršenja ugovora o darovanju građevnog materijala koji su započeti temeljem Zakona o stambenom zbrinjavanju na potpomognutim područjima („Narodne novine“, br. 106/18., 98/19. i 82/23.), a

nisu dovršeni do dana stupanja na snagu ovoga Zakona dovršit će se sukladno Zakonu o stambenom zbrinjavanju na potpomognutim područjima („Narodne novine“, br. 106/18., 98/19. i 82/23.).

(5) Postupci utvrđivanja prava na stambeno zbrinjavanje temeljem članka 44. Zakona o stambenom zbrinjavanju na potpomognutim područjima („Narodne novine“, br. 106/18., 98/19. i 82/23.), koji su pokrenuti, a nisu dovršeni do dana stupanja na snagu ovoga Zakona dovršit će se sukladno Zakonu o stambenom zbrinjavanju na potpomognutim područjima („Narodne novine“, br. 106/18., 98/19. i 82/23.).

(6) Postupci po zahtjevima podnesenim temeljem članka 45. Zakona o stambenom zbrinjavanju na potpomognutim područjima („Narodne novine“, br. 106/18., 98/19. i 82/23.), koji nisu dovršeni do stupanja na snagu ovoga Zakona, dovršit će se primjenom odredbe članka 21. ovoga Zakona.

Članak 27.

(1) Vlada Republike Hrvatske će uskladiti Uredbu o prodajnoj cijeni obiteljske kuće ili stana u državnom vlasništvu na potpomognutim područjima („Narodne novine“, broj 38/24.) u roku 90 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

(2) Vlada Republike Hrvatske će uskladiti Uredbu o kriterijima za bodovanje prijave za stambeno zbrinjavanje („Narodne novine“, broj 38/24.) s odredbama ovoga Zakona u roku od 90 dana od stupanja na snagu ovoga Zakona.

Članak 28.

(1) Ministar prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine će u roku od 60 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona donijeti pravilnik iz članka 25. ovoga Zakona.

(2) Ministar prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine će u roku od 60 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona uskladiti Pravilnik o darovanju građevnog materijala („Narodne novine“, broj 3/24.) i Pravilnik o najmu stambenih jedinica („Narodne novine“, broj 143/23.) s odredbama ovoga Zakona.

Članak 29.

Danom stupanja na snagu ovoga Zakona prestaju važiti Uredba o utvrđivanju statusa bivših nositelja stanarskih prava i članova njihovih obitelji te uvjetima i postupku njihovog stambenog zbrinjavanja („Narodne novine“, broj 133/13.) i Uredba o postupku i uvjetima ostvarivanja prava u provedbi Programa pomoći Vlade Republike Hrvatske za povratak Hrvata u Bosnu i Hercegovinu („Narodne novine“, broj 47/14.).

Članak 30.

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

I. RAZLOZI ZBOG KOJIH SE ZAKON DONOSI I PITANJA KOJA SE ZAKONOM RJEŠAVAJU

Ustavna osnova za donošenje Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o stambenom zbrinjavanju na potpomognutim područjima sadržana je u odredbi članka 2. stavka 4. podstavka 1. Ustava Republike Hrvatske („Narodne novine“, br. 85/10. - pročišćeni tekst i 5/14. - Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske).

Zakon o stambenom zbrinjavanju na potpomognutim područjima („Narodne novine“, broj 106/18.; u daljnjem tekstu: Zakon) stupio je na snagu 1. siječnja 2019. godine. Sukladno izmjenama Zakona o sustavu državne uprave („Narodne novine“, broj 66/19.), prva izmjena tog Zakona stupila je na snagu 1. siječnja 2020. („Narodne novine“, broj 98/19.), a druga 28. srpnja 2023. („Narodne novine“, broj 82/23.).

Zakonom je uspostavljen sustav mjera i aktivnosti u cilju poticanja povratka, ostanka i naseljavanja stanovništva na potpomognutim područjima sukladno posebnom zakonu u Republici Hrvatskoj i područjima koja se u smislu Zakona smatraju područjima posebne državne skrbi što pridonosi demografskom i gospodarskom razvoju tih područja.

Poticanje povratka, ostanka i naseljavanja mjerama stambenog zbrinjavanja stanovništva kroz najam ili darovanje državnih kuća i stanova, darovanje građevnog materijala i / ili građevinskog zemljišta za obnovu, dogradnju/nadogradnju, završetak izgradnje i izgradnju obiteljskih kuća, za posljedicu ima revitalizaciju tih područja Republike Hrvatske. Naime, tijekom šestogodišnje primjene ovoga Zakona, kroz navedene modele stambenog zbrinjavanja stambeno je zbrinuto cca 3.500 obitelji korisnika od kojih prijenosom vlasništva njih cca 2.500. Također, osigurano je privremeno stambeno zbrinjavanje za 119 žrtava obiteljskog nasilja te 200 stambenih jedinica za stambeno zbrinjavanje neophodnih kadrova. Na potpomognutim područjima Ministarstvo raspolaže stambenim fondom od cca 11.000 stambenih jedinica za programe stambenog zbrinjavanja te kroz međuresornu suradnju, koja je s jedinicama lokalne samouprave uvedena Zakonom iz 2018. godine, gradi novi stambeni fond u vlasništvu države. Tako je u navedenom periodu sklopljen 21 sporazum s jedinicama lokalne samouprave te su do sada izgrađene četiri višestambene zgrade s ukupno 83 stana, u izgradnji je jedna zgrada s 20 stanova te u obnovi jedna zgrada s 10 stanova, dok je 13 višestambenih zgrada u projektiranju ili u javnoj nabavi za projektiranje.

Tijekom provedbe Zakona utvrđena je potreba za izmjenama i dopunama radi uvođenja novog modela stambenog zbrinjavanja i mogućnosti zbrinjavanja novih korisnika, pojednostavljenja postupanja i rješavanja o pravima temeljem Zakona kao i uvođenja mjera radi sprječavanja zloupotreba prava.

Predmetnim Zakonom trebaju se urediti sljedeća pitanja:

- dopuniti pojmovi i njihove definicije
- uvesti nove modele stambenog zbrinjavanja otkupom neuseljivog stana u državnom vlasništvu i darovanjem građevnog materijala za popravak stana u zadnjoj etaži ili potkrovlju etažirane obiteljske kuće
- precizirati odredbe radi jednostavnije primjene u praksi

- izjednačiti iznos najamnine za sve korisnike stambenog zbrinjavanja na području primjene Zakona u visini zaštićene najamnine (0,36€/m²)
- precizirati postupanje u slučajevima raskida ugovora o najmu i ugovora o darovanju građevnog materijala
- pojasniti odredbe koje se odnose na otkup i darovanje stambenih jedinica u državnom vlasništvu
- uvesti rok prebivanja u stambenoj jedinici za stjecanje prava na otkup ili darovanje
- uvesti duži rok zabrane otuđenja te propisati posljedicu otuđenja stambene jedinice bez suglasnosti Ministarstva, a prije isteka roka zabrane otuđenja
- uvesti prijelazno razdoblje od tri godine za jedinice lokalne samouprave koje izgube status potpomognutog područja
- precizirati korisnike i uvjete pod kojima isti mogu ostvariti pravo na organiziranu ugradnju građevnog materijala
- povećati novčanu potporu korisnicima koji propisno ugrade građevni materijal
- uvesti mogućnost stambenog zbrinjavanja hrvatskih iseljenika, potomaka hrvatskih iseljenika kao i članova njihovih obitelji iz hrvatskog iseljništva
- proširiti mogućnosti ostvarenja prava na stambeno zbrinjavanje osoba koje su žrtve nasilja u obitelji
- omogućiti dugogodišnjim korisnicima nekretnina (stanova) koje su u vlasništvu jedinica lokalne i / ili područne (regionalne) samouprave i ustanova kojima su osnivači Republika Hrvatska ili jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave, da na području primjene ovoga Zakona ostvare otkup tih stanova po povoljnijim uvjetima odnosno sukladno ovom Zakonu,
- regulirati uvjete, načine i modele za ostvarivanje prava u provedbi Programa pomoći Vlade Republike Hrvatske za povratak Hrvata u Bosni i Hercegovini
- regulirati uvjete i način izvršenja pravomoćnih rješenja o pravu na stambeno zbrinjavanje bivših nositelja stanarskog prava te
- nomotehnički doraditi Zakon.

Donošenjem predloženoga Zakona dopunjuju se pojmovi i definicije, preciziraju se odredbe radi jednostavnije primjene u praksi te se propisuje mogućnost stambenog zbrinjavanja modelima otkupa neuseljivog stana u državnom vlasništvu kao i ostvarenja prava na građevni materijal za popravak stana, precizira se postupanje upravnih tijela u županijama u rješavanju u upravnim stvarima stambenog zbrinjavanja te se dodatno uređuje stambeno zbrinjavanje žrtava nasilja u obitelji.

Također, uvodi se mogućnost otkupa stanova u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave i ustanova kojima su osnivači Republika Hrvatska ili jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave, na području primjene ovoga Zakona, zaštićenim najomprimcima koji su u tim stanovima, ali i osobama koje su dugogodišnji korisnici takvih stanova na kojima su pravo stanovanja ostvarili prema ranijim propisima kao neophodni kadrovi ili temeljem drugih osnova.

Ujedno se omogućuje stambeno zbrinjavanje hrvatskih iseljenika, potomaka hrvatskih iseljenika kao i članova njihovih obitelji iz hrvatskog iseljništva sukladno propisu kojim se regulira stjecanje hrvatskog državljanstva koji prebivaju na područjima primjene ovoga Zakona ili se žele nastaniti na područja primjene ovoga Zakona, propisuju se uvjeti i postupak ostvarivanja prava u provedbi Programa pomoći Vlade Republike Hrvatske za povratak Hrvata u Bosnu i Hercegovinu te uvjeti pod kojima će se moći izvršiti neizvršena rješenja donesena u

programu stambenog zbrinjavanja bivših nositelja stanarskih prava u cilju dovršetka toga programa.

Zaključno, cilj je ovoga zakonodavnog okvira pojednostaviti postupke i proširiti mogućnosti stambenog zbrinjavanja na potpomognutim područjima poticanjem povratka, ostanka i naseljavanja mjerama stambenog zbrinjavanja što će doprinijet pozitivnim gospodarskim i demografskim trendovima s posljedicom revitalizacije potpomognutih područja Republike Hrvatske.

II. OBRAZLOŽENJE ODREDBI PREDLOŽENOG ZAKONA

Uz članak 1.

Odredbom ovoga članka definiraju se ciljevi ovoga Zakona a to su poticanje povratka, ostanka i naseljavanja stanovništva na potpomognutim područjima sukladno posebnom zakonu u Republici Hrvatskoj i područjima koja se u smislu ovoga Zakona smatraju područjima posebne državne skrbi (u daljnjem tekstu: područja primjene ovoga Zakona), što pridonosi demografskom i gospodarskom razvoju tih područja. U tom cilju, u iznimnim slučajevima propisanim u članku 44. ovoga Zakona omogućuje se stambeno zbrinjavanje hrvatskih iseljenika, potomaka hrvatskih iseljenika i članova njihovih obitelji koji se žele vratiti u Republiku Hrvatsku što također pridonosi ili može pridonijeti demografskoj revitalizaciji ovih područja.

Nadalje, sukladno članku 10. Ustava Republike Hrvatske („Narodne novine“, br. 85/10. – pročišćeni tekst i 5/14. – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske), Republika Hrvatska štiti prava i interese svojih državljana koji žive ili borave u inozemstvu i promiče njihove veze s domovinom te se dijelovima hrvatskog naroda u drugim državama jamči osobita skrb i zaštita Republike Hrvatske. Shodno tome, odredbom članka 1. ovoga Zakona potiče se i pomoć povratku Hrvata u Bosnu i Hercegovinu.

Ujedno se propisuje ograničenje u ostvarivanju prava iz ovoga Zakona na temelju državljanstva slijedom čega prava mogu ostvariti osim državljana Republike Hrvatske i državljani EU-a i EGP-a te hrvatski iseljenici, potomci hrvatskih iseljenika kao i članovi njihovih obitelji iz hrvatskog iseljeničtva koji nemaju hrvatsko državljanstvo. Stambeno zbrinjavanje se osigurava u skladu s mogućnostima države a Republika Hrvatska kao socijalna država vodi brigu o osjetljivim i socijalno ugroženim skupinama društva. Također, pravo je svake države odlučiti kojim će osobama omogućiti određena prava kao što se to definira ovim člankom, prema kojem se pravo na stambeno zbrinjavanje, sukladno raspoloživim sredstvima u državnom proračunu, omogućuje hrvatskim državljanima koji su u potrebi za stambenim zbrinjavanjem a koje si sami nisu u mogućnosti osigurati, također i državljanima Europske unije (u daljnjem tekstu: EU) te Europskog gospodarskog prostora koji se žele nastaniti na potpomognuta područja te hrvatskim iseljenicima, potomcima hrvatskih iseljenika kao i članovima njihovih obitelji iz hrvatskog iseljeničtva koji nemaju hrvatsko državljanstvo. Prema članku 18. Ugovora o funkcioniranju Europske unije i članku 4. Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru, na prostoru EU i Europskog gospodarskog prostora zabranjena je svaka diskriminacija na temelju državljanstva. Prema ovom Zakonu svi potencijalni prijavitelji koji su obuhvaćeni predmetnom odredbom, bez obzira na državljanstvo mogu ostvariti prava pod jednakim uvjetima.

Pored navedenog, odredbom ovoga članka korigira se postojeća odredba stavka 3. u dijelu koji se trenutno odnosi samo na fizičke osobe i to u skladu s načelom jednakosti u ostvarivanju stečenih prava a kako bi se onim pravnim osobama koje su ostvarile pravo na najam stambenog

objekta prema odredbama Zakona o područjima posebne državne skrbi omogućilo stjecanje daljnjih prava koja proizlaze iz najma.

Uz članak 2.

Pored postojećih modela, uvodi se novi model stambenog zbrinjavanja prodajom neuseljivog stana u državnom vlasništvu. Ujedno se omogućuje ostvarivanje prava na darovanje građevnog materijala vlasnicima stanova u završnim etažama obiteljskih kuća radi popravka krovišta.

Uz članak 3.

Odredbom ovoga članka korigira se postojeća odredba kako bi bila jasnija primjena u praksi.

Uz članak 4.

Odredbom ovoga članka korigira se postojeća odredba kako bi bila jasnija primjena u praksi.

Uz članak 5.

Odredbom se pojednostavljuje postupanje u cilju realizacije lista prvenstva. Naime, odredba ovakvog sadržaja već postoji u Zakonu kao drugi podstavak u stavku 1. članka 15. a na ovaj način postaje stavak 1.

Uz članak 6.

Odredbom se korigira postojeća odredba kako bi bila jasnija primjena u praksi i kako bi se olakšalo postupanje upravnim tijelima. Naime, do sada su se prijave mogle podnositi za različite modele ali samo na području jedne jedinice lokalne samouprave a ovom izmjenom se omogućuje podnošenje prijave za različite modele stambenog zbrinjavanja u različitim jedinicama lokalne samouprave koje su na području jedne jedinice područne (regionalne) samouprave i time se prostorno širi mogućnost podnošenja prijave u više jedinica lokalne samouprave (u daljnjem tekstu: JLS).

Uz članak 7.

Odredbom ovoga članka izjednačava se iznos najamnine na potpomognutim područjima koji je u visini zaštićene najamnine, u cilju jednakosti građana.

Uz članak 8.

Odredbom ovoga članka korigira se postojeća odredba kako bi bila jasnija u primjeni. Ujedno se dodaju nove odredbe kojima se propisuju odstupanja odnosno opravdani razlozi za odbijanje ponuđene stambene jedinice, među kojima je i odbijanje zbog nepristupačnosti ukoliko se radi o korisniku koji je osoba s invaliditetom ili je član njegove obitelji osoba s invaliditetom.

Uz članak 9.

Odredbom ovoga članka konkretiziraju se uvjeti koje trebaju ispunjavati osobe koje žele ostvariti status člana obitelji najomprimca te se precizira nadležnost tijela za utvrđivanje statusa člana obitelji najomprimca.

Uz članak 10.

Odredbom ovoga članka uvodi se mogućnost obnove zajedničkih dijelova etažiranih obiteljskih kuća koje nemaju zajedničkog upravitelja i to krovišta, dimnjaka i limarije, ukoliko je to preduvjet za obnovu stambenih jedinica u vlasništvu Republike Hrvatske koje se nalaze na zadnjim etažama ili u potkrovlju tih obiteljskih kuća. Također, propisuje se način identifikacije službenih osoba Ministarstva.

Uz članak 11.

Odredbom ovoga članka izjednačavaju se korisnici nekretnina u ostvarivanju daljnjih prava.

Uz članak 12.

Odredbom ovoga članka preciziraju se uvjeti za raspolaganje stambenim jedinicama te se mogućnost raspolaganja stambenim jedinicama koje su obnovljene ili izgrađene sredstvima iz fondova EU ili kroz provedbu međuresorne suradnje veže uz rokove prebivanja korisnika od pet godina za obnovljene i deset godina za novo izgrađene objekte od završetka projekta. Radi otklona nedoumice oko primjene ove odredbe definira se i što se smatra pod završetkom projekta.

Ujedno se razrađuje novi model stambenog zbrinjavanja u vidu otkupa neuseljivog stana te se propisuje način određivanja kupoprodajne cijene kao i posljedice za korisnika ukoliko ne ispuni preuzete obveze.

Ovom odredbom uvodi se i mogućnost otkupa stana po tržišnim uvjetima onim korisnicima za koje je pravomoćnim rješenjem utvrđeno da ne ostvaruju uvjete za stambeno zbrinjavanje međutim, koji u stanovima žive više od deset godina. Oni mogu otkupiti stan koji koriste po cijeni koju utvrđuje po tržišnim uvjetima za to ovlaštena osoba. Isto se omogućuje i korisnicima koji su za vrijeme najma naslijedili drugu useljivu stambenu jedinicu što im je razlog radi kojega se s njima raskida ugovor o najmu.

Uz članak 13.

Odredbom ovoga članka propisuje se vrijeme tijekom kojega su korisnici dužni prebivati u stambenim jedinicama prije mogućnosti podnošenja zahtjeva za otkup ili darovanje. Do sada je taj rok iznosio jednu godinu neprekidnog prebivanja u stambenoj jedinici nakon kojega je najmoprimac mogao ostvariti pravo otkupa a ovim se prijedlogom taj rok produžava na pet godina prebivanja u stambenoj jedinici a kod stambenih jedinica koje su izgrađene sredstvima iz EU fondova ili kroz međuresornu suradnju nakon deset godina prebivanja, kada najmoprimac može podnijeti zahtjev za otkup ili darovanje te stambene jedinice pod uvjetima iz ovoga Zakona. Naime, cilj je Zakona između ostaloga, i zadržavanje stanovništva na potpomognutim područjima što se nastoji potaknuti davanjem stanova u dugoročni najam po vrlo povoljnim uvjetima. Budući da je država vlasnik ovih stanova legitimno je njezino pravo, kao i svakog drugog vlasnika sukladno Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“, br. 91/96., 68/98., 137/99. – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 22/00. – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 143/12., 152/14., 81/15. – pročišćeni tekst i 94/17. – ispravak pročišćenog teksta i 52/25.), odlučiti hoće li i kada, te pod kojim uvjetima odreći se toga prava odnosno prenijeti ga na drugu osobu. Najam stambenih jedinica u državnom vlasništvu na potpomognutim područjima je simboličan (0,36€/m²) pri čemu su i vrlo povoljni uvjeti otkupa, pa se ovakvim produženjem rokova nastoji spriječiti i zloupotrebe prava na kakve se nailazilo u praksi i time spriječiti preprodaju ovih stanova te stjecanja imovinske koristi kroz stambeno zbrinjavanje. U postojećem Zakonu a u odnosu na stambene jedinice koje se obnavljaju i / ili grade sredstvima iz EU fondova (članak 28. stavak 3. Zakona) je već propisan rok prebivanja od pet godina od završetka projekta kroz koji je financirana obnova/izgradnja tih stambenih jedinica. Ovim prijedlogom se taj rok od pet godina prebivanja u stambenoj jedinici koja je bila predmet organizirane obnove ne mijenja u odnosu na stambene jedinice koje su obnovljene sredstvima iz EU fondova ali se produžava u odnosu na one koje su izgrađene kroz međuresornu suradnju i korištenjem EU sredstava s pet na 10 godina prebivanja. S tim u vezi napominje se da su trenutno dostupna EU sredstva koja se koriste za obnovu i / ili izgradnju stambenih jedinica i

to onih koje su u državnom vlasništvu. Uvjet je dakle da su stambene jedinice u državnom vlasništvu i da u tom vlasništvu i ostanu kroz određeno vrijeme definirano s Europskom komisijom. Budući da građani EU financiraju ove projekte, tijela EU imaju, kako legitimno pravo obavljati nadzor nad korištenjem tih sredstava tako i nad budućim korištenjem tako obnovljenih/izgrađenih stambenih jedinica. S obzirom na vrlo povoljne uvjete najma, radi se o vidu socijalnog stanovanja koje država omogućuje socijalno osjetljivim skupinama stanovništva pa se očekuje da jedno određeno vrijeme ovaj stambeni fond bude u vlasništvu države, što će kontrolirati i za to određena tijela EU sukladno dogovorenim uvjetima financiranja.

Uz članak 14.

Odredbom ovoga članka definiraju se rokovi zabilježbe zabrane otuđenja nekretnina koje su predmet prodaje i darovanja sukladno ovom Zakonu, kako bi se spriječile zlouporabe stjecanja nekretnina pod uvjetima povoljnijih od tržišnih te se predviđaju iznimne situacije u kojima Ministarstvo može dati suglasnost za brisanje zabilježbe i / ili za otuđenje stambene jedinice i prije isteka toga roka.

Također, postojeće odredbe koje su u koliziji s propisima koji uređuju raspolaganje poljoprivrednim zemljištima u državnom vlasništvu se korigiraju te se nadopunjuju postojeće odredbe za potrebe provedbe novog modela stambenog zbrinjavanja.

Uz članak 15.

Odredbom ovoga članka uvodi se prijelazno razdoblje od tri godine za jedinice lokalne samouprave koje su izgubile status potpomognutog područja. Tijekom tog prijelaznog razdoblja sredstva od prodaje stambenih jedinica uplaćivati će se na račun tih jedinica lokalne samouprave, a nakon što to razdoblje istekne sredstva od prodaje će se uplaćivati u državni proračun.

Uz članak 16.

Odredbom ovoga članka korigira se postojeća odredba kako bi bila jasnija u primjeni. Također, proširuje se krug osoba koje mogu ostvariti pravo na organiziranu ugradnju građevnog materijala, definira se koja se primanja ne smatraju dohotkom kako ne bi bila zapreka ostvarenju prava i to su naknade iz sustava socijalne skrbi (socijalna primanja, pomoći, naknade, inkluzivni dodatak i sl.), povremena primanja preko Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje (npr. doplatak za djecu), roditeljske i roditeljske te posvojiteljske počete od rada, roditeljske i roditeljske te posvojiteljske brige o novorođenom djetetu, jednokratne novčane potpore za novorođeno dijete te novčane pomoći za opremu novorođenog djeteta na temelju zakona kojim se uređuju roditeljske i roditeljske potpore, novčane potpore koje dodjeljuju jedinice lokalne samouprave sa svrhom opremanja i pomoći u uzdržavanju djeteta te druga povremena primanja (preko učeničkih/studentskih servisa) i učeničke i studentske stipendije. Ujedno se kao posljedica za korisnika koji propisanom roku odbije potpisati ugovor o darovanju građevnog materijala propisuje gubitak prava na stambeno zbrinjavanje i obveza podmirenja štete.

Uz članak 17.

Odredbom ovoga članka povećava se iznos potpore koju korisnici ostvaruju nakon ugradnje građevnog materijala i izvršenog tehničkog pregleda sa dosadašnjih 25% na 50% bruto vrijednosti darovanog građevnog materijala. Ovo iz razloga što su se u proteklom razdoblju značajno promijenile cijene rada u odnosu na cijenu građevnog materijala, a korisnici su za radove dužni angažirati ovlaštenog izvođača koji trošak sami snose.

Uz članak 18.

Odredbom ovoga članka preciziraju se uvjeti za otkup osobama koje su pravo na stambeno zbrinjavanje ostvarile zbog poslovno-radnih okolnosti.

Uz članak 19.

Odredbom ovoga članka mijenja se naslov iznad postojećeg članka.

Uz članak 20.

Odredbom ovoga članka propisuje se mogućnost stambenog zbrinjavanja hrvatskih iseljenika, potomaka hrvatskih iseljenika kao i članova njihovih obitelji iz hrvatskog iseljništva, koji se useljavaju ili se žele vratiti s namjerom trajnog nastanjenja u Republiku Hrvatsku davanjem u najam stambene jedinice u državnom vlasništvu. Hrvatsko iseljništvo je jedan od važnih čimbenika naše domovine posebice kao važna demografska mjera, a prepoznato je kroz programe i mjere u glavnim strateškim dokumentima Vlade Republike Hrvatske kao što su Program Vlade Republike Hrvatske za mandat 2024. - 2028., Strategija demografske revitalizacije Republike Hrvatske do 2033. godine („Narodne novine“, broj 36/24.), Nacionalna razvojna strategija Republike Hrvatske do 2030. („Narodne novine“, broj 13/21.) i Nacionalni plan razvoja odnosa Republike Hrvatske s Hrvatima izvan Republike Hrvatske do 2027. godine („Narodne novine“, broj 85/22.), a pojam hrvatskog iseljenika, potomaka hrvatskih iseljenika kao i članova obitelji iz hrvatskog iseljništva definiran je odredbama propisa kojim se regulira stjecanje hrvatskog državljanstva. Kao dodatni poticaj za nastavak useljavanja kao i za donošenje odluke o trajnom ostanku pripadnika hrvatskog iseljništva jednako je važno da imaju pristup stambenom fondu.

Ovom odredbom propisuju se i uvjeti za ostvarenje prava i nadležnost za donošenje rješenja o pravu na stambeno zbrinjavanje koja je u djelokrugu upravnih tijela u županijama kao i upravnog tijela Grada Zagreba.

Između ostaloga, propisuje se da osobe iz stavaka 1. i 2. ovoga članka podnose zahtjev za pristup stambenom fondu ministarstvu nadležnom za demografiju i useljništvo te uz isti prilažu presliku važeće osobne iskaznice ili dozvolu boravka, uvjerenje o prebivalištu ili boravištu u Republici Hrvatskoj i izjavu ovjerenu po javnom bilježniku da u Republici Hrvatskoj ili u matičnoj državi prebivališta ili državi u kojoj su boravili prije dolaska u Republiku Hrvatsku nemaju u vlasništvu drugu useljivu stambenu jedinicu odnosno da istu nisu otuđili unazad 15 godina od podnošenja zahtjeva.

Ministarstvo nadležno za demografiju i useljništvo izdaje Potvrdu u svrhu reguliranja privremenog boravka u svrhu useljavanja i povratka hrvatskog iseljništva, koji se može odobriti na dvije (2) godine. Po odobrenju privremenog boravka u svrhu useljavanja i povratka hrvatskog iseljništva, prijavljuju boravište sukladno odredbama Zakona o strancima i izdaje im se biometrijska dozvola boravka (identifikacijski dokument). Temeljem odobrenog boravka hrvatski iseljenici, potomci hrvatskih iseljenika kao i članovi njihovih obitelji, sukladno odredbama Zakona o hrvatskom državljanstvu, imaju odmah pravo na podnošenje zahtjeva za primitak u hrvatsko državljanstvo te se jednako tako mogu zaposliti/samo zaposliti (osnovati tvrtku, otvoriti obrt), studirati, obrazovati, imati pristup strukovnim izobrazbama bez potrebe ishoda posebne dozvole od nadležne policijske uprave/postaje.

Zbog specifičnosti okolnosti koje se odnose na hrvatske iseljenike, potomke hrvatskih iseljenika kao i članove njihovih obitelji koji još nisu hrvatski državljani i koji će tek uz potvrdu

Ministarstva demografije i useljništva regulirati boravak kao i naši hrvatski iseljenici povratnici iz hrvatskog iseljništva koji imaju hrvatsko državljanstvo, isti nisu u mogućnosti ispuniti neke uvjete propisane Zakonom o stambenom zbrinjavanju na potpomognutim područjima. Primjerice, u svezi prilaganja dokumentacije koju je potrebno priložiti uz prijavu za stambeno zbrinjavanje, hrvatski iseljenici, potomci hrvatskih, članovi njihovih obitelji neće moći priložiti uvjerenja o prebivalištu/boravištu zadnjih 15 godina kao ni dokaze o eventualnom prometu nekretnina unazad 15 godina u zemljama u kojima su boravili iz kojih razloga se ovom odredbom predlaže da ovjerenom izjavom dokazuju činjenicu da u Republici Hrvatskoj ili u matičnoj državi prebivališta ili državi u kojoj su boravili prije dolaska u Republiku Hrvatsku nemaju u vlasništvu drugu useljivu stambenu jedinicu odnosno da istu nisu otuđili unazad 15 godina od podnošenja zahtjeva.

Ovom odredbom ujedno se mijenja postojeći članak 44. koji se odnosio na zbrinjavanje posebnih kategorija građana nakon izvanrednih događaja uzrokovanih potresom kao i na korisnike Regionalnog programa stambenog zbrinjavanja (u daljnjem tekstu: RHP) i to na način da se isto više ne predviđa. Naime, ova se odredba prvenstveno odnosila na osobe koje su čekale na stambeno zbrinjavanje na redovnim listama prvenstva te su uslijed izvanrednih okolnosti bile u organiziranom smještaju, kao i na korisnike kontejnerskih naselja na području na kojem je proglašena katastrofa, sve u cilju kako bi im se prije nadolazeće zime tijekom 2023. godine omogućio primjereniji smještaj u čvrste objekte i kroz tajvid zbrinjavanja. Budući da su zatvorena sva kontejnerska naselja na Banovini do kraja 2023. godine te su kroz druge propise i odluke Vlade Republike Hrvatske predviđene različite mogućnosti smještaja, pri čemu je i RHP završen u 2023. godini, ova je odredba u ovom Zakonu izgubila svoju svrhu iz kojeg razloga je izmijenjena. Napominje se da je osiguravanje smještaja u izvanrednim situacijama već propisano i razrađeno u odredbi članka 46. Zakona o stambenom zbrinjavanju na potpomognutim područjima.

Uz članak 21.

Odredbom ovoga članka korigira se postojeća odredba u odnosu na uvjete za ostvarivanje prava žrtava obiteljskog nasilja kako bi bila jednostavnija u primjeni te se širi krug korisnika prava uvođenjem uz pravomoćnu i nepravomoćne presude o počinjenom nasilju, zatim se dopunjuje postojeća odredba propisivanjem ograničenja jer se temeljem jedne iste presude o počinjenom nasilju samo jednom može ostvariti pravo na stambeno zbrinjavanje i ukida se dohodovni cenzus. Ujedno se propisuje da žalba ne odgađa izvršenje rješenja, sve u cilju omogućavanja brže realizacije prava na stambeno zbrinjavanje žrtava obiteljskog nasilja.

Uz članak 22.

Odredbom ovoga članka proširuje se mogućnost međuresorne suradnje na jedinice područne (regionalne) samouprave te se korigira odredba zbog promjene članka 44. Zakona. Također, uvodi se obveza izrade procjene tržišne vrijednosti nekretnina koje se na temelju međuresorne suradnje prenose u korist jedinica lokalne samouprave kao i ograničenje u daljnjem raspolaganju nekretninama u odnosu na jedinice lokalne samouprave bez suglasnosti Ministarstva.

Uz članak 23.

Odredbom ovoga članka omogućuje se dugogodišnjim korisnicima stambenih jedinica koje su u vlasništvu jedinica lokalne i / ili područne (regionalne) samouprave te u vlasništvu ustanova čiji su osnivači Republika Hrvatska ili jedinice lokalne i / ili područne (regionalne) samouprave otkup sukladno ovome Zakonu to jest, pod povoljnijim uvjetima u skladu s načelom jednakosti. Naime, na potpomognutim područjima se stambene jedinice kojih je vlasnik država mogu

otkupiti po povoljnim uvjetima koji su propisani Zakonom o stambenom zbrinjavanju na potpomognutim područjima. Istovremeno, na istom području, korisnici stambenih jedinica čiji su vlasnici jedinice lokalne samouprave i / ili jedinice područne (regionalne) samouprave ili ustanove čiji su osnivači Republika Hrvatska ili jedinice lokalne samouprave i / ili jedinice područne (regionalne) samouprave nemaju takvu mogućnost otkupa već je otkup moguć isključivo prema tržišnim uvjetima. Stoga je trenutno prisutna nejednakost na potpomognutim područjima u ostvarivanju prava građana koji borave u državnim stanovima u odnosu na one koji duži niz godina borave u stanovima u vlasništvu jedinice lokalne samouprave i / ili jedinice područne (regionalne) samouprave odnosno ustanova čiji su osnivači Republika Hrvatska ili jedinice lokalne i / ili područne (regionalne) samouprave, a koja se nejednakost ovom odredbom nastoji otkloniti.

Ustavom Republike Hrvatske jamči se pravo vlasništva koje je u interesu Republike Hrvatske moguće ograničiti ili oduzeti uz naknadu tržišne vrijednosti. Prema Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, temeljno je pravilo da nekretnine u vlasništvu općina, gradova i županija mogu biti otuđene od strane za to nadležnih tijela samo na osnovi javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni, ako zakonom nije drugačije uređeno. Uz određene iznimke, pravni poslovi sklopljeni suprotno tom pravilu su ništetni. Prodaja stambenih jedinica pod povoljnijim uvjetima od tržišnih se stoga ovom odredbom u ovom Zakonu uvodi kao mogućnost odnosno iznimka od pravila postavljenih u Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Treba s tim u vezi reći da je otkup ovih stanova pod povoljnijim uvjetima u interesu njihovih korisnika a ne u javnom interesu Republike Hrvatske radi čega se isto ne uvodi kao obveza ili ograničenje vlasništva već kao mogućnost, no za vlasnike se uvodi obveza donošenja odluke o zahtjevu za otkup u roku od 60 dana. Treba reći i to da su od prodaje na ovaj način izuzeti stanovi koji su dani u najam sukladno gradskim aktima o najmu a koji služe za zbrinjavanje socijalnih kategorija građana kao i to da oni korisnici, koji se ne odluče na podnošenje zahtjeva za otkup ili ne ostvare ovo pravo mogu nastaviti koristiti ove stanove kao najamoprimci na neodređeno vrijeme i uz plaćanje zaštićene najamnine.

Uz članak 24.

Odredbom ovoga članka korigira se odredba kojom je propisano oslobođenje od poreza na promet nekretnina na način da oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina nije vezano za rokove koji ovise o isporuci građevnog materijala. Naime, isporuka građevnog materijala odvija se u etapama i ovisi o dinamici ugradnje građevnog materijala. Samoj isporuci građevnog materijala prethode javna nabava za odabir projektanta, izrada projekta, sklapanje ugovora o darovanju građevnog materijala te javna nabava za odabir isporučitelja građevnog materijala što cijeli proces čini dugotrajnim te nije moguće precizno odrediti kada će građevni materijal konačno biti ugrađen odnosno objekt dovršen.

Stoga se novom odredbom propisuje da će porez na promet nekretnina naknadno platiti osobe koje su ostvarile pravo na stambeno zbrinjavanje darovanjem neuseljive obiteljske kuće ili darovanjem građevinskog zemljišta, ako u rokovima iz ovoga Zakona ne ugrade darovani građevni materijal i na adresi stečene nekretnine ne prijave prebivalište, kao i osobe koje su ugradile darovani građevni materijal, a otuđile nekretninu u roku od deset godina ili su promijenile prebivalište. Također, precizira se od kada počinje teći naprijed navedeni rok od deset godina.

Uz članak 25.

Odredbom ovoga članka reguliraju se uvjeti i način ostvarivanje prava kroz Program pomoći Vlade Republike Hrvatske za povratak Hrvata u Bosnu i Hercegovinu. Ovaj se Program provodi

od 2001. godine u suradnji s resornim ministarstvom u Federaciji Bosni i Hercegovini. Do 2014. godine osnova za provođenje Programa bili su zaključci Vlade Republike Hrvatske: KLASA: 019-04/01-02/05, URBROJ: 5030107-01-1 od 29. ožujka 2001. i KLASA: 019-04/01-02/05, URBROJ: 5030116-06-1 od 07. rujna 2006. godine, a od 2014. godine do danas je u primjeni Uredba o postupku i uvjetima ostvarivanja prava u provedbi Programa pomoći Vlade Republike Hrvatske za povratak Hrvata u Bosnu i Hercegovinu („Narodne novine“, broj 47/14.), donesena na temelju Zakona o područjima posebne državne skrbi („Narodne novine“, br. 86/08., 57/11., 51A/13., 148/13.; u daljnjem tekstu: ZPPDS). Budući da ZPPDS od 1.1.2019. nije na snazi, kada je stupio na snagu Zakon o stambenom zbrinjavanju na potpomognutim područjima, a podzakonski propisi koji su doneseni na temelju ZPPDS-a su ostali na snazi do stupanja na snagu podzakonskih propisa donesenih na temelju toga Zakona, ovim se člankom u postojeći Zakon dodaje članak 48.a. kojim se reguliraju uvjeti za ostvarivanje prava ovih korisnika, nadležno tijelo za donošenje rješenja dok će se isporuka građevnog materijala propisati novim podzakonskim propisom. Istom odredbom propisuju se i rokovi za ugradnju građevnog materijala kao i posljedice koje će nastupiti ukoliko se odredbe prekrše odnosno materijal ne ugradi. U okviru iste odredbe posebnim stavkom predviđena je i mogućnost sufinanciranja projekata za održivi povratak Hrvata u Bosnu i Hercegovinu, sukladno raspoloživim sredstvima.

Također, odredbom ovoga članka u postojeći se Zakon dodaju i članci 48.b i 48.c kojima se propisuju uvjeti pod kojima će se korisnicima stambenog zbrinjavanja - bivšim nositeljima stanarskih prava moći ponuditi isplata određenog iznosa u novcu umjesto pronalaženja stana za najam, sve u cilju dovršenja toga programa. Predviđa se mogućnost da se, u slučajevima kada Ministarstvo ne raspolaže odgovarajućim stambenim fondom putem kojega se inače rješenja izvršavaju jer se odgovarajući stan daje korisniku u najam, istima isplati odgovarajući iznos u novcu i to iznos na koji se ne plaća porez. U vrijeme pripreme Nacrta prijedloga zakona bilo je 149 korisnika prava na stambeno zbrinjavanje - bivših nositelja stanarskog prava kojima je utvrđeno pravo na stambeno zbrinjavanje davanjem u najam stana izvan područja primjene Zakona međutim, koja prava nisu realizirana iz razloga što Ministarstvo odnosno Republika Hrvatska za tu namjenu nema raspoloživih stanova. Najveći broj nerealiziranih rješenja je na području grada Zagreba (35), Splita (26), Zadra (24) i Dubrovnika (15). Operativnim programima nacionalnih manjina za razdoblje 2024. – 2028., Vlada Republike Hrvatske je preuzela obvezu dovršiti program stambenog zbrinjavanja bivših nositelja stanarskog prava uz nove načine rješavanja tog programa, što se nastoji postići dopunom ovoga Zakona odnosno predloženim člancima. Stoga se ovim prijedlogom propisuju uvjeti pod kojima se može omogućiti isplata, ovlaštenici toga prava kao i preduvjet da se pravomoćno rješenje koje se ne može izvršiti oglasi ništavim. Propisuje se nadležnost Ministarstva za provođenje postupka i donošenje rješenja i s tim u vezi mogućnost pravnih lijekova i pravne zaštite za korisnike. Napominje se da je trenutno na snazi Odluka o prodaji stanova u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, br. 78/21. i 38/24.) temeljem koje korisnici stanova koji su pravo ostvarili po istoj osnovi kao i korisnici na koje se odnosi predmetna odredba te su uvedeni u najam, mogu otkupiti stanove po vrlo povoljnim uvjetima. Primjera radi, stan u Zagrebu površine 88,33 m², starosti 17 godina, prodan je za 38.110,15 € ili 431,45 €/m², dok bi korisnik umjesto najma takvoga stana prema predloženoj odredbi dobio potporu u iznosu od 84.093,50 € odnosno 952 €/m², što je više za cca 45%. U Splitu je stan od 68,77m², starosti 12 godina prodan za iznos od 24.900,43 € ili 362,08 €/m² dok iznos naknade za stan iste površine iznosi 65.717,15 €, odnosno 955 €/m², što je za cca 38% viša cijena.

Uz članak 26.

Odredbom ovoga članka koja je prijelaznog karaktera uređuju se postupci koji su započeti prije stupanja na snagu ovoga prijedloga Zakona i to na način da se u stavku 1. propisuje da će se postupci utvrđivanja prava na stambeno zbrinjavanje koji su pokrenuti redom Liste prvenstva, a nisu dovršeni do dana stupanja na snagu ovoga Zakona dovršiti sukladno Zakonu o stambenom zbrinjavanju na potpomognutim područjima („Narodne novine“, br. 106/18., 98/19. i 82/23.). Naime, Liste prvenstva se formiraju svake godine u upravnim tijelima županija i svake se godine iznova utvrđuje redoslijed zaprimljenih i bodovanih prijava.

Stavkom 2. propisuje se prijelazno razdoblje od šest mjeseci od stupanja na snagu Zakona za usklađivanje iznosa najamnine. Naime, prema sada važećem Zakonu, ovisno o skupini potpomognutog područja i kategoriji korisnika postoje različiti iznosi najamnine koji se kreću od 0,07 do 0,36 eura po m². Cilj je ove odredbe izjednačiti najam na svim područjima u iznosu zaštićene najamnine što je iznos od 0,36 eura po m², a što je i dalje simbolična najamnina u odnosu na ostala područja i iznose najma po tržišnim uvjetima.

Stavkom 3. ove odredbe propisuje se da će se postupci po zahtjevima za otkup i darovanje koji su započeti na temelju Zakona o stambenom zbrinjavanju na potpomognutim područjima („Narodne novine“, br. 106/18., 98/19. i 82/23.), a nisu dovršeni do dana stupanja na snagu ovoga Zakona, dovršiti primjenom odredaba Zakona o stambenom zbrinjavanju na potpomognutim područjima („Narodne novine“, br. 106/18., 98/19. i 82/23.), osim postupaka koji su započeti temeljem odredbe članka 27. stavka 1. točke 6. Zakona o stambenom zbrinjavanju na potpomognutim područjima („Narodne novine“, br. 106/18., 98/19. i 82/23.), koji će se dovršiti primjenom odredbe članka 11. ovoga Zakona. Naime, odredba članka 11. ovoga Zakona odnosi se na pravo na darovanje korisnika koji su koristili imovinu koja je vraćena vlasniku odnosno koja je od vlasnika otkupljena temeljem Programa povratka i zbrinjavanja prognanika, izbjeglica i raseljenih osoba („Narodne novine“, broj 92/98.). Ti su korisnici do sada morali uz zahtjev za darovanje prilagati dokaze o tome da na području Bosne i Hercegovine nemaju u vlasništvu drugu stambenu jedinicu ili da istu nisu otuđili u razdoblju od 15 godina prije stupanja na snagu Zakona. Budući da se prijedlogom članka 11. briše ta obveza, navedena odredba ide u korist podnositeljima zahtjeva za darovanje te se istom izjednačavaju korisnici nekretnina u ostvarivanju daljnjih prava, što se smatra opravdanim razlogom za retroaktivnu primjenu navedenog članka.

Stavkom 4. ove odredbe propisuje se da će se postupci izvršenja rješenja o pravu na darovanje građevnog materijala i izvršenja ugovora o darovanju građevnog materijala koji su započeti na temelju važećeg zakona, a nisu dovršeni do dana stupanja na snagu ovoga Zakona dovršiti sukladno Zakonu o stambenom zbrinjavanju na potpomognutim područjima („Narodne novine“, br. 106/18., 98/19. i 82/23.).

Stavak 5. ove odredbe odnosi se na podnesene zahtjeve i postupke koji su pokrenuti po službenoj dužnosti temeljem odredbe članka 44. Zakona o stambenom zbrinjavanju na potpomognutim područjima („Narodne novine“, br. 106/18., 98/19. i 82/23.), a nisu dovršeni do stupanja na snagu ovoga Zakona. Oni će se dovršiti sukladno Zakonu o stambenom zbrinjavanju na potpomognutim područjima („Narodne novine“, br. 106/18., 98/19. i 82/23.).

Stavkom 6. ove odredbe precizira se postupanje po zahtjevima osoba koje su žrtve nasilja u obitelji. Budući da se ovim Zakonom širi krug osoba koje mogu ostvariti pravo na stambeno zbrinjavanje te su povoljniji uvjeti za ostvarenje prava propisuje se da će se postupci po zahtjevima podnesenim temeljem članka 45. Zakona o stambenom zbrinjavanju na

potpomognutim područjima („Narodne novine“, br. 106/18., 98/19. i 82/23.), koji nisu dovršeni do stupanja na snagu ovoga Zakona, rješavati primjenom odredbe članka 21. ovoga Zakona.

Uz članak 27.

Odredbom ovoga članka prijelaznog karaktera propisuju se rokovi i nadležnost za usklađivanje provedbenih propisa sukladno ovom Zakonu.

Uz članak 28.

Odredbom ovoga članka prijelaznog karaktera propisuju se rokovi za usklađivanje provedbenih propisa s odredbama ovoga Zakona.

Uz članak 29.

Radi otklona dvojbi i različitih tumačenja oko osnove za primjenu Uredbe o utvrđivanju statusa bivših nositelja stanarskih prava i članova njihovih obitelji te uvjetima i postupku njihovog stambenog zbrinjavanja („Narodne novine“, br. 133/13.), koja je donesena na temelju Zakona o područjima posebne državne skrbi („Narodne novine“, br. 86/08., 57/11., 51A/13., 148/13.) koji je prestao važiti donošenjem Zakona o stambenom zbrinjavanju na potpomognutim područjima („Narodne novine“, broj 106/18.), ovom se odredbom konstatira da ta Uredba prestaje važiti.

Istom odredbom stavlja se van snage i Uredba o postupku i uvjetima ostvarivanja prava u provedbi Programa pomoći Vlade Republike Hrvatske za povratak Hrvata u Bosnu i Hercegovinu („Narodne novine“, broj 47/14.), koja je također donesena na temelju Zakona o područjima posebne državne skrbi („Narodne novine“, br. 86/08., 57/11., 51A/13. i 148/13.) koji je prestao važiti donošenjem Zakona o stambenom zbrinjavanju na potpomognutim područjima („Narodne novine“, broj 106/18.). Prava ove kategorije korisnika i uvjeti pod kojima se ta prava mogu ostvariti propisuju se ovim Zakonom, člankom 25. kojim se dodaje članak 48.a.

Uz članak 30.

Odredba ovoga članka propisuje dan stupanja na snagu ovoga Zakona.

III. OCJENA I IZVORI SREDSTAVA POTREBNIH ZA PROVEDBU ZAKONA

Za provedbu ovoga Zakona sredstva su osigurana u Financijskom planu Ministarstva na aktivnosti K761063 Stambeno zbrinjavanje i K761064 Upravljanje i gospodarenje državnom imovinom namijenjenoj za stambeno zbrinjavanje te nije potrebno osigurati dodatna financijska sredstva u Državnom proračunu Republike Hrvatske.

Program stambenog zbrinjavanja provodi se u okviru raspoloživog stambenog fonda kojim Ministarstvo raspolaže za namjenu stambenog zbrinjavanja na potpomognutim područjima.

IV. RAZLIKE IZMEĐU RJEŠENJA KOJA SE PREDLAŽU KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA U ODNOSU NA RJEŠENJA IZ PRIJEDLOGA ZAKONA I RAZLOZI ZBOG KOJIH SU TE RAZLIKE NASTALE

Hrvatski sabor je na 7. sjednici, 26. rujna 2025. donio zaključak da se prihvaća Prijedlog zakona o kojem se raspravljalo u prvom čitanju na raspravi održanoj 18. rujna 2025. te su predlagatelju

upućene primjedbe, prijedlozi i mišljenja iznesena u raspravi radi pripreme Konačnog prijedloga zakona.

U odnosu na prvo čitanje usvojene su primjedbe Odbora za zakonodavstvo te je dorađen izričaj u članku 10. i u članku 25. Prijedloga zakona.

Pučka pravobraniteljica je prisustvovala sjednicama Odbora za lokalnu i područnu (regionalnu) samoupravu i Odbora za regionalni razvoj i fondove Europske unije te je dostavila pisano mišljenje na Prijedlog zakona. U odnosu na prvo čitanje usvojene su primjedbe pučke pravobraniteljice uz članak 14. na način da je preformulirana odredba stavka 7. i brisano ograničenje rokom od dvije godine i šest mjeseci te su sukladno prijedlogu predviđene iznimne situacije u kojima se može dati suglasnost za brisanje zabilježbe zabrane otuđenja kao i suglasnost za otuđenje prije isteka roka od pet godina. Na ovaj način je zadržana zabrana otuđenja ali su uzete u obzir moguće i stvarne pojedinačne situacije radi kojih se može dati suglasnost za brisanje zabilježbe zabrane otuđenja prije isteka vremenskog roka.

Također, uz članak 23. prihvaćeni su prijedlozi pučke pravobraniteljice te je preformulirana odredba stavka 1. članka 47.a kako bi se otklonile nedoumice oko primjene kriterija za otkup i definirano je da se pravo na otkup može ostvariti sukladno ovom Zakonu. Ujedno je za vlasnike propisan rok u kojem imaju obvezu odlučiti o zahtjevu za otkup, a u odnosu na korisnike koji ne podnesu zahtjev za otkup definirano je da mogu nastaviti koristiti stanove kao najmoprimci, kako bi im se osigurala zaštita prava. Ujedno je odredba dopunjena stavkom 5. kojim su od primjene ovog članka izuzeti stanovi koji su dani u najam sukladno gradskim aktima o najmu a koji služe zbrinjavanju socijalno ugroženih kategorija građana. Naime, uvažavajući činjenicu da pučka pravobraniteljica više godina ukazuje na probleme (ne)mogućnosti otkupa odnosno prodaje stanova u vlasništvu ustanova na području Baranje i dosadašnje prakse različitih tumačenja oko mogućnosti i kriterija za otkup, uvaženi su ti prijedlozi te je odredba dorađena.

Nadalje, usvojen je prijedlog pučke pravobraniteljice oko utvrđivanja prava korisnicima iz članka 25. kojim se dodaje članak 48.b na način da se pravo utvrđuje prema broju članova obitelji u vrijeme donošenja rješenja o isplati te je u tom smislu korigiran stavak 6. članka 48.b.

U Konačnom prijedlogu zakona, predlagatelj je između dva čitanja, u članku 1. kojim se mijenja i dopunjuje članak 1. Zakona, u odredbi izmijenjenog stavka 3. brisao riječ: „poseban“ ispred riječi: „propisu kojim se regulira stjecanje hrvatskog državljanstva“, budući da se ta odredba odnosi na opći propis kojim se uređuje navedeni sadržaj.

U članku 13. kojim se mijenjaju i brišu odredbe članka 30. Zakona, brisana je odredba dosadašnjeg stavka 4. koji postaje stavak 3. s obzirom na to da prema odredbi članka 17. stavka 4. Jedinstvenih metodološko-nomotehničkih pravila za izradu akata koje donosi Hrvatski sabor nije dopušteno utvrditi ovlaštenje prema kojem bi se nižim, podzakonskim aktom propisivali uvjeti pod kojima se ostvaruju prava ili izvršavaju obveze ili uvjeti za obavljanje određene djelatnosti jer to može biti samo sadržaj zakona.

U članku 16. kojim se mijenja i dopunjuje članak 34. Zakona, u odredbi dodanog stavka 23. brisana su pojašnjenja u zagrada.

U članku 21. kojim se mijenja članak 45. Zakona, usklađena je odredba sa Zakonom o kaznenom postupku i sa Prekršajnim zakonom te su u tom smislu preformulirane odredbe stavka 1., kojim se dopunjuje članak 45. stavak 2. podstavak 1. i odredba stavka 9. Zakona, na

način da je određeno da se radi o presudama donesenima u kaznenom i u prekršajnom postupku. Također, preformulirana je odredba dosadašnjeg podstavka 4. koji postaje podstavak 3. tako što je naziv nadležnog tijela usklađen sa postojećim stanjem. Ujedno je, vezano za istu odredbu a radi pojednostavljenja postupanja i smanjenja administracije preformulirana odredba predloženog stavka 11. ovoga članka. Ovo iz razloga što bi obveza izdavanja i dostave potvrda o trajanju postupka u praksi mogla biti neprovediva pri čemu bi dodatno administrativno opteretila sudove i otvorila potencijalno problematične situacije za korisnike.

U članku 22. predlagatelj je proširio mogućnost međuresorne suradnje i sa jedinicama područne (regionalne) samouprave, te je u odnosu na prijedlog koji je bio u prvom čitanju odredba korigirana. Razlozi ovoj izmjeni su praktične naravi budući da su i jedinice područne (regionalne) samouprave pokazale interes za međuresornom suradnjom kakva sada postoji samo sa jedinicama lokalne samouprave.

U članku 24. korigirana je odredba predloženog stavka 8. budući da nije bila intencija ograničiti vlasniku nekretnine raspolaganje nekretninom već omogućiti naknadno utvrđivanje poreza na promet nekretnina u slučaju da porezni obveznik otuđi predmetnu nekretninu ili promijeni prebivalište.

U odnosu na prijedlog Zakona u prvom čitanju, predlagatelj je proširio i odredbu članka 48.a koji se dodaje člankom 25. prijedloga Zakona, na način da su stavcima 9. i 10. propisane obveze za korisnika i posljedice za slučaj da korisnik ne ugradi darovani građevni materijal prema rokovima i na propisan način, a stavkom 12. je predviđena mogućnost sufinanciranja projekata za održivi povratak Hrvata u Bosnu i Hercegovinu.

Korigirane su i odredbe članka 26. stavaka 3., 4. i 7. imajući u vidu članak 90. stavke 4. i 5. Ustava Republike Hrvatske, o zabrani retroaktivnog djelovanja propisa te je odredba članka 27. pozicionirana neposredno ispred članka 30., u skladu s odredbama članka 21. Pravila.

V. PRIJEDLOZI I MIŠLJENJA DANI NA PRIJEDLOG ZAKONA KOJE PREDLAGATELJ NIJE PRIHVATIO TE RAZLOZI NEPRIHVAĆANJA

Pučka pravobraniteljica je u svojem pisanom mišljenju predložila uz odredbu članka 13., propisati da se zahtjev za otkup stambene jedinice može podnijeti nakon godinu dana neprekidnog prebivanja u stambenoj jedinici ili/i ranije ukoliko prodajnu cijenu plaća jednokratno, kako je to propisano trenutnim člankom 30. stavcima 1. i 2. Zakona o stambenom zbrinjavanju na potpomognutim područjima (u daljnjem tekstu: ZSZPP), koji prijedlog se ne prihvaća. Naime, u postojećem Zakonu a u odnosu na stambene jedinice koje se obnavljaju i/ili grade sredstvima iz EU fondova (članak 28. stavak 3. Zakona) već je propisan rok prebivanja od pet godina od završetka projekta kroz koji je financirana obnova/izgradnja tih stambenih jedinica. Ovim prijedlogom se taj rok od pet godina prebivanja u stambenoj jedinici koja je bila predmet organizirane obnove ne mijenja u odnosu na stambene jedinice koje su obnovljene sredstvima iz EU fondova ali se produžava u odnosu na one koje su izgrađene kroz međuresornu suradnju i korištenjem EU sredstava i to s pet na 10 godina prebivanja. S tim u vezi napominje se da su trenutno dostupna EU sredstva koja se koriste za obnovu i/ili izgradnju stambenih jedinica u državnom vlasništvu. Uvjet je dakle da su stambene jedinice u državnom vlasništvu i da u tom vlasništvu i ostanu kroz određeno vrijeme definirano u aktima s Europskom komisijom. Budući da građani EU financiraju ove projekte tijela EU imaju kako legitimno pravo obavljati nadzor nad korištenjem tih sredstava tako i nad budućim korištenjem tako

obnovljenih/izgrađenih stambenih jedinica. S obzirom na vrlo povoljne uvjete najma radi se o vidu socijalnog stanovanja koje država omogućava socijalno osjetljivim skupinama stanovništva pa se očekuje da jedno određeno vrijeme ovaj stambeni fond koji je izgrađen EU sredstvima bude u vlasništvu države, što će kontrolirati i za to određena tijela EU sukladno dogovorenim uvjetima financiranja. Iz tih razloga ne može se prihvatiti prijedlog kraćeg roka prebivanja u stambenoj jedinici kao preduvjet mogućnosti stjecanja vlasništva nad istom. Ujedno ovom mjerom propisivanja dužeg roka prebivanja u stambenoj jedinici želi se postići ostvarenje jednog od ciljeva ZSZPP-a, a to je zadržavanje stanovništva na potpomognutim područjima.

Ne prihvaća se ni prijedlog uz članak 20., da se razmotri mogućnost zadržavanja/unošenja odredbe po kojoj bi se u izvanrednim situacijama zbrinjavalo stradalnike iz organiziranog smještaja u primjereniji smještaj i objekte. Naime, mogućnost izvanrednog stambenog zbrinjavanja propisana je već odredbom članka 46. postojećeg ZSZPP-a, koja se ovim izmjenama ne mijenja.

Nadalje, uz članak 21. prijedloga Zakona napominje se da svrha odredbe članka 45. ZSZPP nije u tome da prestanu razlozi radi kojih je osoba kao žrtva nasilja ostvarila pravo na stambeno zbrinjavanje, jer ti razlozi ne mogu biti i nisu predmet ovoga Zakona. Ovoj je odredbi cilj i svrha omogućiti osobama koje su žrtve obiteljskog nasilja primjerenu skrb u vidu osiguravanja smještaja kroz određeno vrijeme da bi se one osnažile i dobile priliku za novi početak nakon što su zbog nasilja bile prisiljene, najčešće s djecom, napustiti dotadašnji obiteljski dom. Napominje se također, da se ovim osobama i članovima obitelji kroz ove četiri godine osigurava smještaj potpuno besplatno. Dakle, u periodu od četiri godine trošak smještaja (najam i režije) podmiruje se iz Državnog proračuna, odnosno na teret građana Republike Hrvatske. U tom periodu i na ime tih troškova za koje ne mora izdvajati, ova osoba može uštedjeti sredstva primjerena za novi početak u staroj ili u novoj sredini (npr. ako se uzme da su troškovi stanovanja (najam + režije) cca 1.000 eura mjesečno a u urbanim sredinama i znatno veći, na godišnjoj razini je to ušteda od 12.000 eura, a za četiri godine 48.000 eura). Nadalje, činjenica je da okolnosti radi kojih je ostvareno pravo na stambeno zbrinjavanje traju, međutim, Zakonom o zaštiti od nasilja u obitelji („Narodne novine“, br. 70/17., 126/19., 84/21., 114/22. i 36/24.), propisane su zaštitne mjere koje se izriču radi otklanjanja ugroženosti žrtve nasilja (članak 13.) i svrha im je spriječiti nasilje u obitelji, osigurati zaštitu zdravlja i sigurnosti žrtve nasilja u obitelji te otkloniti okolnosti koje pogoduju ili poticajno djeluju na počinjenje novog prekršaja. Predmet i cilj ovoga prijedloga Zakona ne može biti ono što je predmet i cilj drugoga propisa tj. Zakona o zaštiti od nasilja u obitelji. Smještaj se žrtvama obiteljskog nasilja kroz četiri godine (2+2) osigurava na cijelom području Republike Hrvatske bez obzira na to ima li država ili nema raspoloživih stanova u svom vlasništvu za tu namjenu, jer ako ih nema, onda unajmljuje stanove od privatnih osoba na navedeno razdoblje i na taj način se kroz sam ZSZPP pruža značajna podrška koja doprinosi i ostvarenju naprijed navedenih mjera. Treba reći i to da su kroz primjenu odredbe članka 45. ZSZPP (od 1.1.2019.) utvrđeni i negativnih primjeri i situacije oko osiguravanja smještaja osobama koje su temeljem presuda iz ranijih godina ostvarile pravo na privremeno stambeno zbrinjavanje, dakle, više godina od prestanka okolnosti temeljem kojih je donesena pravomoćna presuda o počinjenom nasilju temeljem koje je utvrđeno pravo na smještaj, kao i situacija u kojima su neki od korisnika tijekom korištenja ove mjere zlorabili istu i to do te mjere da su u navedeni smještaj uvodili bivše partnere počinitelje nasilja, dovodili različite partnere, od kojih su neki također prema njima činili nasilje, iz kojih veza su se rađala nova djeca različitih roditelja i slično. Imajući u vidu navedeno te Zakon o proračunu, ne može se prihvatiti prijedlog da se stambeno zbrinjavanje žrtvama obiteljskog nasilja omogući „sve dok traju okolnosti zbog kojih je odobreno“, jer, kako je navedeno,

trajanje tih okolnosti teško je utvrditi, kod nekih osoba su te okolnosti prestale i prije donošenja rješenja o pravu na stambeno zbrinjavanje, odnosno okolnosti su se promijenile a pravo ostaje. Nadalje, vezano za ostvarivanje prava temeljem nepravomoćne presude učinjen je velik iskorak upravo zbog osluškivanja potreba međutim, sama presuda (pravomoćna ili nepravomoćna) bitan je temelj za ovo pravo koje proizvodi financijski učinak na Državni proračun. Također, produžavanje tog prava u odnosu na one koji imaju nepravomoćnu presudu na razdoblje do pravomoćnog okončanja sudskog postupka bilo bi diskriminatorno u odnosu na one korisnike koji pravo stječu temeljem presude koja je pravomoćna jer bi njima pravo trajalo kraće, u odnosu na korisnike koji još ni nemaju pravomoćnu presudu, odnosno kod kojih postoji mogućnost ukidanja ili poništavanja iste. Stoga se ne prihvaća prijedlog da se brišu riječi u predloženoj odredbi stavka 9. koji se dodaje u odredbu članka 45. Zakona „a najduže do isteka roka od četiri godine“.

Nadalje, Ustavom Republike Hrvatske jamči se pravo vlasništva koje je samo u interesu Republike Hrvatske moguće ograničiti ili oduzeti uz naknadu tržišne vrijednosti. Mogućnost otkupa stambenih jedinica po povoljnijim uvjetima, odnosno mogućnost prodaje istih stambenih jedinica po cijenama nižim od tržišnih je u interesu korisnika tih stambenih jedinica a ne u javnom interesu. Stoga se ne prihvaća prijedlog uz članak 23. prijedloga da se propiše obveza za vlasnike da prodaju stambene jedinice po povoljnijim uvjetima od tržišnih kao ni mogućnost najmoprimcu/stanaru da od nadležnog suda traži donošenje odluke koja će nadomjestiti ugovor o prodaji ukoliko se ista ne realizira u određenom roku.

Uz članak 25. prijedloga Zakona kojim se dodaju članci 48.b i 48.c, napominje se da je odredbom stavka 1. u članku 48.b propisano da se bivšem nositelju stanarskog prava može ponuditi isplata neoporezivog novčanog iznosa a ne kako se pogrešno citira „do neoporezivog iznosa“. Dakle, radi se o iznosu koji ne podliježe oporezivanju odnosno na utvrđeni iznos se neće obračunavati porez.

Nije prihvaćen prijedlog zastupnika Miroslava Markovića (Klub zastupnika Socijaldemokratske partije Hrvatske), u dijelu koji se odnosi na prijedlog pučke pravobraniteljice da se pravo na smještaj žrtvama obiteljskog nasilja ne ograničava rokom, iz razloga koji su naprijed obrazloženi.

Nije prihvaćen prijedlog Kluba zastupnika Samostalne demokratske srpske stranke da se umjesto mogućnosti u članku 47.a, za vlasnike stanova propiše obveza prodaje stanova pod povoljnijim uvjetima, iako je odredba preformulirana te je vlasnicima određen rok u kojem su u obvezi donijeti odluku o zahtjevu za otkup.

Također, nisu prihvaćeni prijedlozi vezano za korisnike mjere iz odredbe članka 48.b kao ni prijedlog vezano za ukidanje roka kod privremenog smještaja žrtava obiteljskog nasilja. Razlozi neprihvatanja obrazloženi su prethodno u dijelu koji se odnosi na pisano očitovanje i prijedloge pučke pravobraniteljice.

Vezano za prijedlog Kluba zastupnika Socijaldemokratske partije Hrvatske da se trebaju bolje i dodatno regulirati kriteriji za stambeno zbrinjavanje kroz dodjelu državne imovine na potpomognutim područjima te da se „većina ključnih pitanja a to je tko, što, kako i pod kojim uvjetima ne prepusti diskrecijskom pravu nekom županijskom referentu“, napominje se da su uvjeti za ostvarenje prava, dakle tko i pod kojim uvjetima može ostvariti pravo na stambeno zbrinjavanje kao i sam postupak od podnošenja prijave, formiranja listi prvenstva, nadležnosti i donošenja rješenja propisani ovim Zakonom, koji je na snazi od 1. siječnja 2019. kao i

Zakonom o općem upravnom postupku („Narodne novine“, br. 47/09. i 110/21.) budući da se radi o upravnom rješavanju. Nije dakle diskrecijsko pravo „nekog županijskoga referenta“ odlučivanje ima li neka osoba pravo na stambeno zbrinjavanje ili nema te u odnosu na koju stambenu jedinicu već su za to propisani uvjeti u ovom Zakonu koje nadležno upravno tijelo utvrđuje u upravnom postupku, sukladno pravilima i načelima propisanim Zakonom o općem upravnom postupku. Napominje se i to da su od 2019. godine na snazi i Uredba koja se odnosi na kriterije za bodovanje prijava za stambeno zbrinjavanje kao i Uredba kojom su propisani kriteriji za utvrđivanje prodajne cijene (koje su izmijenjene nakon izmjena Zakona iz 2023. godine). Radi se o provedbenim propisima uz ovaj Zakon a ne o delegiranju Vladi Republike Hrvatske nadležnosti za propisivanje onoga što već nije propisano Zakonom. Temeljem Uredbe o kriterijima za bodovanje prijava za stambeno zbrinjavanje upravna tijela u županijama boduju svaku prijavu koja sukladno ostvarenom broju bodova zauzima određeno mjesto na listi prvenstva. Liste prvenstva se javno objavljuju na mrežnim stranicama jedinica područne (regionalne) samouprave i na oglasnoj ploči pa su svima dostupne. Također, omogućeno je podnošenje primjedbi na objavljene liste prvenstva što pridonosi transparentnosti samog postupka bodovanja te omogućava ispravke eventualnih grešaka u bodovanju.

Vezano za pitanje Kluba zastupnika Hrvatske seljačke stranke, Građansko-liberalnog saveza i stranke Dalija Orešković i ljudi s imenom i prezimenom oko „čudnih“ kriterija po kojima će se stanovi na području Siska i Sisačko-moslavačke županije davati u priuštivi najam te pitanje ima li tisuću obitelji koje su u ovom trenutku zaista spremne i trebaju ići u model priuštivog najma, napominje se da je veći dio stambenog fonda koji se trenutno gradi na području grada Siska i Sisačko-moslavačke županije (oko 700 stanova), namijenjen za privremeni smještaj stradalnicima potresa i ti se stanovi grade temeljem Zakona o obnovi zgrada oštećenih potresom na području Grada Zagreba, Krapinsko-zagorske županije, Zagrebačke županije, Sisačko-moslavačke županije i Karlovačke županije („Narodne novine“, broj 21/23.). Ostali stanovi (njih 308) izgrađeni su sredstvima iz EU fonda Operativni program Konkurentnost i kohezija te su namijenjeni stambenom zbrinjavanju sukladno predmetnom Zakonu. Radi se o stanovima u Petrinji, Glini, Topuskom, Dvoru i Gvozd u kojima stanuju korisnici sukladno Zakonu o stambenom zbrinjavanju na potpomognutim područjima. Da postoji velik broj obitelji u potrebi za stambenim zbrinjavanjem dokaz su Liste prvenstva za stambeno zbrinjavanje objavljene na web stranicama jedinica područne (regionalne) samouprave. Tako iz Liste prvenstva za stambeno zbrinjavanje davanjem u najam stana u državnom vlasništvu (model C) za 2025. godinu u Sisačko-moslavačkoj županiji, proizlazi da samo za područje grada Petrinje ima 450 prijava za stambeno zbrinjavanje, za Glinu 140 prijava, za Topusko 97, Gvozd 40, Dvor 38, za Novsku 22, Jasenovac 14 i Hrvatsku Kostajnicu 7 prijava, dakle trenutno, prema aktualnoj listi prvenstva postoji potreba za 808 stambenih jedinica samo na ovim navedenim (potpomognutim) područjima što je jasan pokazatelj da potrebe za priuštivim najmom postoje te da ni do sada izgrađeni stambeni fond neće biti dovoljan sukladno potrebama.

U pogledu navoda zastupnika Marina Živkovića (Klub zastupnika Možemo!) da već sada u postojećim zakonskim rješenjima odnosno Zakonu o hrvatskim braniteljima imamo situacije u kojima je moguće i gdje država obvezuje jedinice lokalne i regionalne samouprave da prodaju svoju imovinu ukazuje se na to da je Zakonom o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji („Narodne novine“, br. 121/17., 98/19., 84/21. i 156/23.), Glava VI. Pravo na stambeno zbrinjavanje, odredbom članka 83. stavka 2. podstavka 4. propisana za određenu kategoriju korisnika mogućnost kupnje stana ili kuće u državnom vlasništvu ili u vlasništvu jedinice lokalne samouprave u kojoj pet godina neprekidno prebivaju, dok je stavkom 3. propisano pravo na stambeno zbrinjavanje kupnjom stana ili kuće u državnom ili vlasništvu JLS. Dakle, navedenim zakonskim odredbama se ne propisuje dužnost JLS-a da

prodaju stambene jedinice u svom vlasništvu već se omogućuje njihovim korisnicima da pod određenim uvjetima ostvare pravo na otkup istih. Odredbom članka 23. Prijedloga zakona kojom se dodaje članak 47.a, propisuje se također mogućnost otkupa točno definiranim korisnicima po povoljnijim uvjetima od tržišnih. Vlasnici tih stanova nisu samo JLS već i ustanove čiji su osnivači Republika Hrvatska ili JLS odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave.

Nadalje, navodi koji se odnose na zaštićene najamoprince u stanovima u privatnom vlasništvu i modele kompenzacije odnosno mogućnosti rješavanja njihovih situacija nisu predmet ovoga Prijedloga zakona.

U vezi prijedloga da se dio sredstava iz EU fondova koja su namijenjena stanogradnji na potpomognutim područjima preusmjeri na druga područja napominje se da se primjena ovoga Zakona odnosi na potpomognuta područja. Ministarstvo kao tijelo državne uprave nadležno, između ostaloga, i za stambeno zbrinjavanje na potpomognutim područjima, planira izgradnju novih stambenih jedinica kako iz državnog proračuna tako i iz dostupnih fondova EU, sukladno uvjetima koje odobri Europska komisija. Budući da su potpomognuta područja po stupnju razvijenosti ispod prosjeka Republike Hrvatske, stambeno zbrinjavanje na tim područjima je prepoznato kao važna sastavnica socijalne kohezije te je kroz Program Konkurentnost i kohezija 2021.-2027., Specifični cilj 4.3. Promicanje socioekonomske uključenosti marginaliziranih zajednica, kućanstava s niskim dohotkom i skupina u nepovoljnom položaju, uključujući osobe s posebnim potrebama, putem integriranih djelovanja koja obuhvaćaju stanovanje i socijalne usluge prepoznat značaj stambenog zbrinjavanja ranjivih skupina, a posebno mladih i mladih obitelji na potpomognutim područjima, za što su namijenjena sredstva iz tog EU fonda kojima će se graditi nove stambene jedinice. Iz tih razloga ta se sredstva ne mogu usmjeriti na druga područja koja nisu potpomognuta.

Vezano za prijedlog istog zastupnika da se razmisli da se umjesto kriterija godina kada se nekretnina može prodati (umjesto pet godina zabilježbe zabrane otuđenja) stavi mogućnost prvokupa JLS, tj. države po gotovo istoj cijeni i na taj način se poveća stambeni fond, napominje se da je prema ovom Zakonu prihod od prodaje stambenih jedinica prihod JLS-a i koristi se namjenski, za izgradnju objekata komunalne i socijalne infrastrukture, stambeno zbrinjavanje te podizanje standarda stambenog fonda u određenoj JLS. Dakle, JLS je sredstva koja uprihodi kroz ovu mjeru dužna ulagati namjenski i teoretski bi istima mogla kupovati i novi stambeni fond. Međutim, prodajna cijena sukladno ovom Zakonu je značajno niža od tržišne (1/4 tržišne ili niža) pa bi pravom prvokupa JLS-a ili Republika Hrvatska vlasnici ovih stanova sada u ulozi prodavatelja bili dovedeni u vrlo nepovoljan položaj jer bi trebali prodati stanove po cijeni po kojoj su ih otkupili a za koju vrijednost se ne bi mogli ponovno stambeno zbrinuti (kupiti drugi stan). Osim toga, cilj je ove odredbe kojom se zabilježba zabrane otuđenja sa tri godine povećava na pet godina, zadržavanje stanovništva na ovim područjima i to upravo temeljem primjera iz prakse koji svjedoče kako su se neki korisnici stambenog zbrinjavanja okoristili ovom mjerom jer su po vrlo povoljnim uvjetima otkupili stan u kojem su živjeli tri godine (koliko traje zabrana otuđenja) a zatim ga prodali po tržišnim uvjetima i na toj prodaji ostvarili značajnu imovinsku korist. Cilj ovoga Zakona nije to da se pojedincima omogućuje stjecanje imovinske koristi već da se stambeno zbrinu oni koji to nisu u mogućnosti sami i da se na ovim područjima zadrže barem kroz određeno razdoblje. Zato se uvodi određeno vrijeme prebivanja prije mogućnosti podnošenja zahtjeva za otkup kao i duže razdoblje zabrane otuđenja nakon stjecanja prava na otkup.

Vezano za prijedlog zastupnice Draženke Polović (Klub zastupnika Možemo!) da se područje primjene ovoga Zakona u odnosu na žrtve obiteljskog nasilja proširi tako da one imaju pravo na stambeno zbrinjavanje gdje god bile, napominje se da je člankom 1. stavkom 4. Zakona o stambenom zbrinjavanju na potpomognutim područjima koji je na snazi od 1. siječnja 2019. propisano da se smještaj žrtvama nasilja u obitelji osigurava na području cijele Republike Hrvatske.

U pogledu prijedloga da se osim presuda (pravomoćne i nepravomoćne) kao dokaz počinjenog nasilja priznaju i drugi dokumenti kao što su primjerice zapisnik policije, rješenje o mjeri opreza, nalog za udaljenje počinitelja i sl., ukazuje se na načelo presumpcije nevinosti kao i na Zakon o zaštiti od nasilja u obitelji („Narodne novine“, br. 70/17., 126/19., 84/21., 114/22. i 36/24.), kojim su propisane zaštitne mjere koje se izriču radi otklanjanja ugroženosti žrtve nasilja (članak 13.) i svrha im je spriječiti nasilje u obitelji, osigurati zaštitu zdravlja i sigurnosti žrtve nasilja u obitelji te otkloniti okolnosti koje pogoduju ili poticajno djeluju na počinjenje novog prekršaja. Hitan smještaj se žrtvama obiteljskog nasilja osigurava u sigurnim kućama na području cijele Republike Hrvatske a kroz ovaj Zakon im se omogućava nastavak smještaja u sigurnom okruženju kako je naprijed navedeno.

Slijedeći prijedlog vezan je za trajanje i obnovu prava na način da se pravo može produživati višekratno dokle god postoje objektivne okolnosti koje sprječavaju samostalno stanovanje koji se prijedlog ne prihvaća iz razloga koji su naprijed obrazloženi.

Vezano za prijedlog da se zakonski propiše mogućnost smještaja putem najma stanova u privatnom vlasništvu uz pokrivanje troškova iz državnog proračuna te da se postupak pojednostavi na način da se provedbenim propisom detaljnije uredi i ubrza postupak osobito u dijelu pronalaska odgovarajuće nekretnine i koordinacije između upravnog tijela, ministarstva, centara za socijalnu skrb i lokalne samouprave a sve iz razloga što je sadašnji proces spor te dodatno traumatizira žrtve napominje se da je mogućnost smještaja žrtava obiteljskog nasilja već propisana člankom 1. stavkom 4. ZSZPP-a i odnosi se na područje cijele Republike Hrvatske dakle i na ona područja gdje nema na raspolaganju državnih stanova, slijedom čega se na temelju rješenja o utvrđenom pravu za žrtvu obiteljskog nasilja pronalazi stan u privatnom vlasništvu, dakle ova praksa već postoji. Zakonom je također već propisano da se sredstva za troškove smještaja ovih korisnika osiguravaju u državnom proračunu na pozicijama Ministarstva. Ne bismo se složili sa tvrdnjom da cijeli postupak stambenog zbrinjavanja žrtava obiteljskog nasilja predugo traje. Naime, za vođenje postupka i donošenje rješenja o zahtjevu za utvrđivanje prava na stambeno zbrinjavanje osobe koja je žrtva obiteljskog nasilja vrijede pravila i rokovi propisani Zakonom o općem upravnom postupku. Shodno tome, rok za donošenje rješenja je 30 dana od podnošenja urednog zahtjeva. Protiv rješenja o pravu na stambeno zbrinjavanje dopuštena je žalba međutim, upravo se ovim Zakonskim prijedlogom propisuje da žalba ne odgađa izvršenje rješenja čime se postiže da se odmah po zaprimanju rješenja u ministarstvu nadležnom za izvršenje pristupa pronalasku odgovarajuće stambene jedinice. Ukoliko ministarstvo ne raspolaže odgovarajućim stanom isti pronalazi na tržištu nekretnina. U pravilu postupak pronalaska stana i dogovora s vlasnikom traje nekoliko dana, međutim, može trajati i duže od toga ali, prema dosadašnjem iskustvu, radi se o razlozima koji nisu na strani tijela državne uprave već na strani korisnika kojima iz nekih razloga ne odgovara pronađeni stan pa se mora tražiti drugi.

U pogledu prijedloga zastupnice Rade Borić (Klub zastupnika Možemo!) da se osim presude doda drugi relevantan dokaz naprijed je dano obrazloženje razloga radi kojih se isto ne može prihvatiti.

Ostali izvjestitelji saborskih Odbora te predstavnici Klubova zastupnika i zastupnici u raspravi o Prijedlogu zakona nisu iznosili nove prijedloge i primjedbe na konkretne članke Prijedloga zakona u odnosu na naprijed iznesene i obrazložene.

ODREDBE VAŽEĆEG ZAKONA KOJE SE MIJENJAJU, ODNOSNO DOPUNJUJU

Članak 1.

(1) Ovim Zakonom uređuju se kategorije korisnika koji mogu ostvariti pravo na stambeno zbrinjavanje, načini stambenog zbrinjavanja te uvjeti za ostvarivanje prava na stambeno zbrinjavanje.

(2) Cilj je ovoga Zakona poticanje povratka, ostanka i naseljavanja stanovništva na potpomognutim područjima sukladno posebnom zakonu u Republici Hrvatskoj i područjima koja se u smislu ovoga Zakona smatraju područjima posebne državne skrbi (u daljnjem tekstu: područja primjene ovoga Zakona), što pridonosi demografskom i gospodarskom razvoju tih područja.

(3) Prava iz ovoga Zakona mogu ostvariti fizičke osobe koje prebivaju na područjima primjene ovoga Zakona ili se žele naseliti na područja primjene ovoga Zakona.

(4) Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine (u daljnjem tekstu: Ministarstvo) osigurava smještaj žrtvama nasilja u obitelji na području cijele Republike Hrvatske sukladno članku 45. ovoga Zakona.

Članak 7.

Pravo na stambeno zbrinjavanje na područjima primjene ovoga Zakona može se ostvariti na sljedeće načine (u daljnjem tekstu: model stambenog zbrinjavanja):

1. najmom obiteljske kuće u državnom vlasništvu
2. najmom stana u državnom vlasništvu
3. darovanjem građevinskog zemljišta u državnom vlasništvu i građevnog materijala za izgradnju obiteljske kuće
4. darovanjem građevnog materijala za obnovu, dogradnju/nadogradnju i završetak postojeće obiteljske kuće u vlasništvu korisnika ili izgradnju obiteljske kuće na građevinskom zemljištu u vlasništvu korisnika
5. darovanjem neuseljive obiteljske kuće u državnom vlasništvu i građevnog materijala za njezinu obnovu ili rekonstrukciju.

Članak 11.

(1) Članovi obitelji korisnika prava na obnovu objekata s IV., V. i VI. stupnjem oštećenja po propisu o obnovi i korisnika stambenog zbrinjavanja te članovi obitelji koji su ostvarili odgovarajuće pravo na stambeno zbrinjavanje po drugim propisima na teret državnog proračuna, mogu ostvariti pravo iz članka 7. ovoga Zakona ako vrate iznos sredstava koji je utrošen u obnovu odnosno njihovo stambeno zbrinjavanje po cijenama u vrijeme donošenja rješenja o ponovnom stambenom zbrinjavanju, na račun državnog proračuna ili uz umanjenje stambene površine koju su ostvarili kao članovi obitelji najmoprimca.

(2) Iznos povrata sredstava u novcu obračunava se u iznosu sredstava utrošenih u obnovu odnosno stambeno zbrinjavanje, u visini vrijednosti radova u vrijeme obnove odnosno u vrijeme ostvarenja prava na stambeno zbrinjavanje.

Članak 14.

(1) Prijava za stambeno zbrinjavanje podnosi se u razdoblju od 1. siječnja do 31. siječnja tekuće godine upravnom tijelu u županiji, a poziv se javno objavljuje na mrežnim stranicama Ministarstva i županija.

(2) Prijava za stambeno zbrinjavanje mora sadržavati sljedeće podatke:

- ime i prezime podnositelja prijave te ime i prezime svih članova obitelji za koje se podnosi prijava
- broj OIB-a podnositelja prijave i svih članova obitelji
- adresu prebivališta i/ili boravišta
- ime i prezime opunomoćenika za primanje pismena i njegova adresa (ako podnositelj živi u inozemstvu)
- naznaku i opis modela stambenog zbrinjavanja koji se traži
- vlastoručni potpis podnositelja prijave.

(3) Uz prijavu za stambeno zbrinjavanje podnositelj je za sebe i sve članove obitelji na koje se odnosi prijava za stambeno zbrinjavanje obvezan priložiti presliku važeće osobne iskaznice ili druge identifikacijske isprave i dokaze o ispunjavanju uvjeta za bodovanje prijave sukladno uredbi iz članka 16. stavka 13. ovoga Zakona.

(4) Nepotpune i nepravodobne prijave neće se bodovati niti uvrštavati na liste prvenstva.

(5) U postupku utvrđivanja prava podnositelja prijave koji se nalazi na listi prvenstva po službenoj dužnosti pribavlja se sljedeća dokumentacija:

1. uvjerenja o prebivalištima i boravištima u posljednjih 15 godina prije pokretanja postupka
2. uvjerenje nadležnog ureda za katastar o neposjedovanju/posjedovanju nekretnina
3. uvjerenje općinskog suda ili drugog javnog registra da ima/nema u vlasništvu nekretnine
4. podaci o prometu nekretnina ispostave Porezne uprave nadležne prema prebivalištu podnositelja prijave
5. u slučaju stambenog zbrinjavanja darovanjem građevnog materijala za izgradnju obiteljske kuće na zemljištu u vlasništvu podnositelja prijave i dokaz o vlasništvu te lokacijska informacija
6. u slučaju stambenog zbrinjavanja darovanjem građevnog materijala za obnovu, dogradnju/nadogradnju i završetak izgradnje obiteljske kuće ili stana i dokaz o vlasništvu odnosno suglasnost vlasnika/suvlasnika iz članka 10. ovoga Zakona, dokaz o legalnosti te lokacijska informacija.

(6) Dokumentaciju iz stavka 5. točaka 2. i 3. ovoga članka potrebno je pribaviti za mjesta gdje su podnositelj prijave i svi članovi obitelji na koje se odnosi prijava imali prijavljena prebivališta i boravišta unatrag 15 godina prije pokretanja postupka utvrđivanja prava, a za točku 4. potrebno je pribaviti podatke o prometu nekretnina za područje Republike Hrvatske.

(7) Dokazi o ispunjavanju uvjeta za bodovanje u trenutku podnošenja prijave za stambeno zbrinjavanje ne smiju biti stariji od šest mjeseci.

(8) Dokaze o činjenicama o kojima javnopravna tijela vode evidencije u Republici Hrvatskoj, uvjerenje da se ne vodi kazneni postupak i potvrdu iz kaznene evidencije po službenoj dužnosti pribavlja nadležno tijelo koje postupka i rješava po podnesenoj prijavi.

(9) Nadležno državno odvjetništvo sudjeluje kao stranka u upravnim postupcima utvrđivanja prava na stambeno zbrinjavanje.

Članak 15.

(1) U svrhu realizacije lista prvenstva Ministarstvo:

- najkasnije do 31. prosinca tekuće godine donosi inicijalni plan stambenog zbrinjavanja po modelima stambenog zbrinjavanja i po jedinicama lokalne samouprave

- najkasnije do 15. travnja tekuće godine dostavlja nadležnim upravnim tijelima u županijama plan stambenog zbrinjavanja koji sadrži podatke o raspoloživom stambenom fondu i osiguranim sredstvima u državnom proračunu za stambeno zbrinjavanje i drugim izvorima financiranja.

(2) Inicijalni plan stambenog zbrinjavanja objavljuje se na mrežnim stranicama Ministarstva i oglasnoj ploči područnih službi te upravnih odjela u županijama najkasnije do 31. prosinca tekuće godine.

(3) Krajnji rok za dostavu dopuna plana stambenog zbrinjavanja iz stavka 1. ovoga članka je 1. studenog tekuće godine.

(4) Upravna tijela u županijama dostavljaju Ministarstvu izvješća o podnesenim prijavama i donesenim rješenjima te rješenja o stambenom zbrinjavanju najkasnije do 5. u tekućem mjesecu za prethodni mjesec.

Članak 16.

(1) Pravo na stambeno zbrinjavanje iz članka 7. ovoga Zakona ostvaruje se redom liste prvenstva u skladu s osiguranim sredstvima za stambeno zbrinjavanje iz članka 4. ovoga Zakona i planom stambenog zbrinjavanja.

(2) Pravodobne i uredne prijave boduju se u skladu s propisanim kriterijima i uvrštavaju na liste prvenstva koje se sastavljaju za općine i gradove.

(3) Liste prvenstva iz stavka 2. ovoga članka sastavljaju upravna tijela županije za tekuću godinu, boduju ih do 15. ožujka i objavljuju na svojim mrežnim stranicama i oglasnoj ploči.

(4) Bodovane prijave na liste prvenstva razvrstavaju se po modelima stambenog zbrinjavanja iz članka 7. ovoga Zakona, a sadrže redni broj, ime i prezime podnositelja prijave, broj članova obitelji i broj bodova.

(5) Prijava se može podnijeti za sve modele stambenog zbrinjavanja.

(6) Nakon što se riješi o pravu na stambeno zbrinjavanje po jednom modelu, prijave za ostale modele brišu se po službenoj dužnosti.

(7) Po službenoj dužnosti na temelju obavijesti upravno tijelo županije brisat će s lista prvenstva i prijave za koje podnositelj u roku od tri godine od podnošenja prijave nije poduzimao nikakve radnje u svrhu ostvarivanja svojih prava, primjerice, izjavio primjedbu, dostavio nove dokaze vezano za bodovanje, postavio upit i tome slično.

(8) Na objavljene liste prvenstva podnositelji prijave imaju pravo podnošenja primjedbe u roku od osam dana od dana njihove objave na mrežnim stranicama i oglasnoj ploči, a izvršne liste moraju biti objavljene do 31. ožujka tekuće godine.

(9) Primjedbe iz stavka 5. ovoga članka razmatra nadležni upravno tijelo županije te pisanim putem obavještava stranku.

(10) Prijave s liste prvenstva za koje u tekućoj godini nije doneseno rješenje o pravu na stambeno zbrinjavanje prenose se na listu prvenstva za iduću kalendarsku godinu.

(11) U slučaju iz stavka 7. ovoga članka iznova se utvrđuje mjesto prijave na listi prvenstva kroz novo bodovanje.

(12) Ako se tijekom postupka utvrdi da je stranka dala netočne podatke o činjenicama koje utječu na bodovanje prijave za listu prvenstva, ona gubi mjesto na listi prvenstva koje je postigla na temelju tih podataka.

(13) Vlada Republike Hrvatske donosi uredbu kojom se propisuju kriteriji za bodovanje prijave za stambeno zbrinjavanje, a koji uključuju stambeni status, prebivanje na određenom području, primanja, stručnu spremu, životnu dob, broj članova i broj djece u obitelji koja se stambeno zbrinjava te statuse priznate po posebnim propisima i programima Vlade Republike Hrvatske.

Članak 18.

- (1) Ministarstvo sklapa ugovor o najmu s korisnikom koji se stambeno zbrinjava sukladno članku 7. točkama 1. i 2. ovoga Zakona, na temelju izvršnog rješenja o utvrđenom pravu na stambeno zbrinjavanje.
- (2) Ugovor o najmu je upravni ugovor i sklapa se u pisanom obliku.
- (3) Korisnik se useljava u stan ili obiteljsku kuću nakon što je s njim sklopljen ugovor o najmu.
- (4) Korisnik plaća zaštićenu najamninu na korisnu stambenu površinu dodijeljene stambene jedinice.
- (5) Iznimno od stavka 4. ovoga članka, visina najamnine za stanove na području prve skupine potpomognutih područja iznosi 20% od visine propisane zaštićene najamnine.
- (6) Iznimno od stavka 4. ovoga članka, visina najamnine za obiteljske kuće na području prve i druge skupine potpomognutih područja iznosi 0,13 eura mjesečno.
- (7) Pravo na zaštićenu najamninu iz stavaka 5. i 6. ovoga članka gubi se kada u vrijeme primjene ovoga Zakona pojedina općina ili grad izgubi status potpomognutog područja, a ne ulazi u područje posebne državne skrbi.
- (8) Korisnicima kojima je rješenjem područnog ureda Hrvatskog zavoda za socijalnu skrb ili njegova prednika centra za socijalnu skrb utvrđeno pravo na zajamčenu minimalnu naknadu, visina najma obiteljske kuće ili stana u državnom vlasništvu iznosi 0,13 eura mjesečno za stambenu jedinicu.
- (9) Obitelj koja je ostvarila pravo na stambeno zbrinjavanje iz članka 7. točaka 1. i 2. ovoga Zakona dužna je useliti se u stambenu jedinicu u roku od 30 dana od uvođenja u posjed na temelju sklopljenog ugovora o najmu te prijaviti prebivalište na toj adresi u roku od 15 dana od dana useljenja i koristiti ih u svrhu stanovanja.

Članak 22.

- (1) Korisnik stambenog zbrinjavanja iz članka 7. točke 1. i 2. ovoga Zakona gubi pravo na stambeno zbrinjavanje ako neosnovano, na poziv nadležnog tijela, odbije ponuđenu useljivu stambenu jedinicu u državnom vlasništvu.
- (2) Smatra se da je korisnik neosnovano odbio ponuđenu stambenu jedinicu u državnom vlasništvu ako je odbije i nakon što Povjerenstvo za procjenu stanja stambene jedinice procijeni da se radi o useljivoj stambenoj jedinici i ako se stambena jedinica nalazi u općini ili gradu za koje je podnesena prijava za stambeno zbrinjavanje.
- (3) Donošenje rješenja o gubitku prava iz stavka 1. ovoga članka u nadležnosti je upravnog tijela županije.
- (4) Korisnik iz članka 7. točaka 1. i 2. ovoga Zakona gubi pravo na stambeno zbrinjavanje u stambenoj jedinici koja mu je dana u najam i ako Ministarstvo utvrdi da:
 - korisnik i članovi obitelji ne koriste stambenu jedinicu za stambeno zbrinjavanje neprekidno u razdoblju duljem od šest mjeseci, osim ako stambenu jedinicu ne koriste zbog potrebe liječenja, obrazovanja, privremenog ili sezonskog ili terenskog rada, uz uvjet da je o tome obavijestio nadležnu Područnu službu Ministarstva i o tome priložio odgovarajuću dokumentaciju. Okolnosti iz ovoga podstavka mogu opravdano trajati najduže pet godina
 - korisnik i članovi obitelji ne koriste stambenu jedinicu za stambeno zbrinjavanje već u druge svrhe
 - je tijekom korištenja stambene jedinice korisnik osuđen na kaznu zatvora koja predstavlja zapreku zbog počinjenja jednog ili više kaznenih djela iz članka 9. ovoga Zakona
 - stambenu jedinicu ili njezin dio daje u podnajam odnosno ne koristi je za stanovanje isključivo s članovima obitelji navedenim u ugovoru o najmu

- stambenu jedinicu koristi tako da se, njegovom krivnjom ili krivnjom članova obitelji, stambenoj jedinici ili zajedničkim prostorijama nanosi šteta ili ometa druge najmprimce ili korisnike stambene zgrade u mirnom korištenju stana ili poslovnog prostora, koje razloge nije otklonio u roku od 30 dana od primitka opomene
 - preinačuje stambenu jedinicu, zajedničke prostorije ili uređaje bez prethodne suglasnosti Ministarstva
 - u ugovorenom roku ne ispunjava i druge obveze iz ugovora o najmu, kao što su plaćanje najamnine i troškova vezanih za korištenje stambene jedinice, a njih ne podmiri najkasnije u roku od tri mjeseca od primitka opomene
 - se u roku od tri mjeseca od pravomoćnosti presude o razvodu braka odnosno razvrgnuću izvanbračne zajednice i raskidu životnog partnerstva nije postigao sporazum o nastavku korištenja stambene jedinice u smislu odredbe članka 23. stavka 3. ovoga Zakona
 - se u roku iz članka 18. stavka 9. ovoga Zakona nije uselio i nije prijavio prebivalište za sebe i članove obitelji
 - je tijekom najma stambene jedinice u državnom vlasništvu postao vlasnik odgovarajuće stambene jedinice prikladne za stanovanje njega i/ili članova njegove obitelji
 - odbija sklopiti ugovor o najmu dodijeljene useljive stambene jedinice
 - nakon pisane opomene Ministarstva u roku od 30 dana od primitka iste onemogućava kontrolu korištenja stambene jedinice.
- (5) U slučajevima iz stavka 4. ovoga članka Ministarstvo će jednostrano raskinuti ugovor o najmu.
- (6) U slučaju iz stavka 5. ovoga članka ugovor o najmu raskida se rješenjem kojim se ujedno odlučuje o gubitku prava na stambeno zbrinjavanje, o iznosu štete koja je nastala korištenjem stambene jedinice te roku u kojem je korisnik dužan vratiti stambenu jedinicu, a koji ne može biti kraći od 15 dana niti duži od 30 dana od dana primitka rješenja.
- (7) Ugovor o najmu raskinut će se, a korisnik gubi pravo na stambeno zbrinjavanje u stambenoj jedinici koja mu je dana u najam i kada se ugovorne strane ne suglase o izmjeni ugovora o najmu zbog promijenjenih okolnosti, zbog kojih je ispunjenje ugovora za jednu od ugovornih strana postalo bitno otežano.
- (8) U roku određenom rješenjem o raskidu ugovora o najmu korisnik je dužan Ministarstvu predati posjed stambene jedinice slobodne od osoba i stvari te podmiriti troškove nastale korištenjem stambene jedinice odnosno naknaditi štetu. O primopredaji stambene jedinice sastavit će se zapisnik.
- (9) Korisnik iz stavka 4. podstavka 10. ovoga članka dužan je o činjenici da je postao vlasnik odgovarajuće useljive obiteljske kuće ili stana prikladnog za stanovanje članova njegove obitelji obavijestiti Ministarstvo, podnijeti zahtjev za raskid ugovora o najmu, podmiriti troškove nastale korištenjem stambene jedinice odnosno naknaditi štetu i vratiti istu. O primopredaji stambene jedinice sastavit će se zapisnik.
- (10) Ako korisnik ne postupi po rješenju o raskidu ugovora, Republika Hrvatska će pred općinskim sudom pokrenuti postupak radi prisilnog iseljenja korisnika te postupak radi naknade štete. Postupak radi iseljenja je hitan.

Članak 23.

- (1) U slučaju smrti ili odustajanja od stambenog zbrinjavanja nositelja obitelji koja je stambeno zbrinuta davanjem u najam stambene jedinice, članovi njegove obitelji pod istim uvjetima mogu nastaviti koristiti stambenu jedinicu danu u najam.
- (2) U slučaju iz stavka 1. ovoga članka s novim nositeljem obitelji koji se određuje prema međusobnom sporazumu sklapa se aneks ugovora o najmu. Ako ne dođe do sporazuma, nositelja će odrediti Ministarstvo.

(3) U slučaju razvoda braka, razvrgnuća izvanbračne zajednice i životnog partnerstva pravo stambenog zbrinjavanja na stambenoj jedinici zadržava:

- član obitelji kojemu su prema pravomoćnoj sudskoj presudi povjerena djeca
- ako nema djece, član obitelji, sukladno sporazumu između bivših supružnika ili članova izvanbračne zajednice i životnog partnerstva
- supružnik koji ne zadržava pravo na stambeno zbrinjavanje sukladno podstavcima 1. i 2. ovoga stavka može podnijeti prijavu za stambeno zbrinjavanje prema odredbama ovoga Zakona.

(4) Osoba iz stavka 3. ovoga članka dužna je dostaviti presudu o razvodu braka ili raskidu životnog partnerstva ili sporazum o nastavku korištenja stambene jedinice u roku od 30 dana od pravomoćnosti presude ili sklapanja sporazuma.

(5) Rješenje o zadržavanju prava stambenog zbrinjavanja u stambenoj jedinici donosi nadležno upravno tijelo županije odnosno Grada Zagreba.

(6) Status člana obitelji najmoprimca može ostvariti novorođeno i posvojeno dijete, životni partner, novovjenčani bračni, izvanbračni drug i član obitelji najmoprimca koji je status člana obitelji ostvario u trenutku stambenog zbrinjavanja najmoprimca na temelju rješenja upravnog tijela županije.

Članak 24.

(1) Ministarstvo provodi poslove upravljanja i gospodarenja stambenim jedinicama i višestambenim zgradama tako da se one održavaju u funkcionalnom stanju i da im se ne umanjuje vrijednost.

(2) Ministarstvo plaća zajedničku pričuvu za stambene jedinice u vlasništvu Republike Hrvatske kojima gospodari i upravlja.

(3) U skladu sa stavkom 1. ovoga članka, Ministarstvo donosi i provodi godišnji plan obnove, izgradnje stambenih jedinica i višestambenih zgrada u državnom vlasništvu u skladu s raspoloživim sredstvima u državnom proračunu za ovu namjenu i drugim izvorima financiranja.

(4) Ministarstvo provodi kontrolu korištenja stambenih jedinica.

(5) Kontrola korištenja iz stavka 4. ovoga članka provodi se u skladu s Godišnjim planom kontrole koji donosi ministar nadležan za poslove prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine.

(6) Stambene jedinice kojima gospodari i upravlja Ministarstvo koriste se u svrhu stambenog zbrinjavanja po ovom Zakonu i po posebnim propisima.

(7) Ministar nadležan za poslove prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine donosi pravilnik o načinu sklapanja i sadržaju ugovora o najmu, obvezama najmodavca, obvezama najmoprimca, prestanku ugovora o najmu, kontroli naplate najamnine i sl.

Članak 27.

(1) Pravo na darovanje stambene jedinice u državnom vlasništvu može ostvariti:

1. hrvatski branitelj i članovi obitelji smrtno stradalog, nestalog ili umrlog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata, uz uvjet da se koriste i prebivaju u stambenoj jedinici u državnom vlasništvu te su evidentirani kao korisnici kod Ministarstva ili pravnim prednicima u poslovima stambenog zbrinjavanja

2. hrvatski branitelj i članovi obitelji smrtno stradalog, nestalog ili umrlog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata, uz uvjet da se koriste i prebivaju u stambenoj jedinici u državnom vlasništvu i da su evidentirani kao korisnici kod tijela državne uprave nadležnog za hrvatske branitelje iz Domovinskog rata s utvrđenim pravom na stambeno zbrinjavanje prema propisu kojim se uređuju prava hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji te

uz uvjet da tijelo državne uprave nadležno za hrvatske branitelje prenese pravo upravljanja nad tom stambenom jedinicom na Ministarstvo

3. hrvatski branitelj i članovi obitelji smrtno stradalog, nestalog ili umrlog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata, uz uvjet da se koriste i prebivaju u stambenoj jedinici u vlasništvu jedinica lokalne samouprave i da imaju utvrđeno pravo na stambeno zbrinjavanje prema propisu kojim se uređuju prava hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji te uz uvjet da jedinica lokalne samouprave prenese pravo vlasništva nad tom stambenom jedinicom na Ministarstvo

4. pripadnik Hrvatskog vijeća obrane te članovi obitelji smrtno stradalog i umrlog pripadnika Hrvatskog vijeća obrane, uz uvjet da se koriste i prebivaju u stambenoj jedinici u državnom vlasništvu te su evidentirani kao njezini korisnici

5. korisnik koji je dobio na korištenje stan u državnom vlasništvu na temelju propisa o davanju u najam stanova na oslobođenom teritoriju, uz uvjet da se njime koristi i u njemu prebiva najmanje deset godina od dana donošenja rješenja te nema u vlasništvu drugu useljivu stambenu jedinicu na području Republike Hrvatske

6. korisnik koji je koristio imovinu koja je vraćena u posjed vlasniku odnosno koja je od njega otkupljena na temelju Programa povratka i zbrinjavanja prognanika, izbjeglica i raseljenih osoba (»Narodne novine«, br. 92/98.) i Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o područjima posebne državne skrbi (»Narodne novine«, br. 88/02.), a sukladno Zakonu o područjima posebne državne skrbi (»Narodne novine«, br. 86/08., 57/11., 51A/13., 148/13., 76/14., 147/14. i 18/15.), stambeno je zbrinut davanjem u najam stana ili obiteljske kuće u državnom vlasništvu, uz uvjet da je nekretnina koja je predmet darovanja smještena na područjima prve i druge skupine područja posebne državne skrbi te uz uvjet da na području Republike Hrvatske i Bosne i Hercegovine nema u vlasništvu ili suvlasništvu drugu useljivu stambenu jedinicu ili ako istu nije prodao, darovao ili na bilo koji drugi način otuđio u razdoblju od 15 godina prije stupanja na snagu ovoga Zakona i uz uvjet da se koristi i prebiva u stanu ili obiteljskoj kući u državnom vlasništvu te je evidentiran kao njezin korisnik

7. korisnik kojemu je prema članku 23., u vezi s člankom 24. Zakona o obnovi (»Narodne novine«, br. 24/96., 54/96., 87/96., 57/00., 38/09., 45/11. i 51/13.), obiteljska kuća izgrađena u organiziranoj obnovi na drugom mjestu, ako je izgrađena na zemljištu koje je u vlasništvu Republike Hrvatske

8. osobe za koje su izgrađene obiteljske kuće u državnom vlasništvu ili su smještene u stambene jedinice u državnom vlasništvu zbog zatvaranja prognaničkih naselja

9. Na zahtjev korisnika koji je ostvario pravo na najam oštećene kuće i darovanje građevnog materijala po Zakonu o područjima posebne državne skrbi (»Narodne novine«, br. 86/08., 57/11., 51A/13., 148/13., 76/14., 147/14., 18/15. i 106/18.) darovat će se kuća i pripadajuće zemljište ako je prema dokumentaciji za dodjelu građevnog materijala u trenutku ostvarivanja prava kuća bila neuseljiva.

10. Na zahtjev korisnika koji su ostvarili pravo na najam obiteljskih kuća u državnom vlasništvu, na kojima je prema procjeni Povjerenstva iz članka 13. stavka 2. ovoga Zakona potrebno izvesti građevinske zahvate obnove konstrukcije, provest će se darovanje te obiteljske kuće i odgovarajuće količine građevnog materijala sukladno članku 34. ovoga Zakona.

(2) Osobe iz stavka 1. točaka 2. i 3. ovoga članka zahtjev za darovanje podnose Ministarstvu.

(3) O zahtjevu osobe iz stavka 1. točke 2. ovoga članka Ministarstvo odlučuje uz prethodno mišljenje tijela državne uprave nadležnog za hrvatske branitelje iz Domovinskog rata.

(4) O zahtjevu osobe iz stavka 1. točke 3. ovoga članka Ministarstvo odlučuje uz prethodno mišljenje tijela državne uprave nadležnog za hrvatske branitelje iz Domovinskog rata i jedinice lokalne samouprave.

Članak 28.

- (1) U postupcima prodaje i darovanja, činjenice o vlasništvu ili suvlasništvu druge useljive stambene jedinice ili njezine prodaje, darovanja ili otuđenja utvrđuju se za razdoblje od stjecanja prava na stambeno zbrinjavanje do podnošenja zahtjeva za prijenos vlasništva.
- (2) Korisnici ostvaruju pravo na darovanje i prodaju u cijelosti stambene jedinice u kojoj su ostvarili pravo na stambeno zbrinjavanje, a predmet darovanja i prodaje uz stambenu jedinicu je i odgovarajući dio zajedničkih dijelova i uređaja zgrade te zemljišta koje pripada zgradi bez obzira na površinu, kao i zemljište koje služi redovitoj upotrebi obiteljske kuće ili stana te pripadajućih pomoćnih prostorija i gospodarskih građevina ako su one izgrađene s namjenom da budu funkcionalno spojene s predmetnom stambenom jedinicom te da tamo trajno ostanu odnosno odgovarajućeg dijela zajedničkih dijelova i uređaja i zemljišta koje pripada građevini.
- (3) Stambena jedinica koja je bila predmet organizirane obnove i/ili izgradnje sredstvima iz fondova Europske unije može biti predmetom prodaje ili darovanja nakon pet godina od završetka projekta kroz koji je financirana obnova i/ili izgradnja te stambene jedinice.
- (4) Pod završetkom projekta iz stavka 3. ovoga članka smatra se izvršenje završnog plaćanja.
- (5) Odredba stavka 3. ovoga članka ne odnosi se na stambene jedinice koje su obnovljene u okviru provedbe energetske obnove zgrada.
- (6) Pravo na otkup prema ovom Zakonu ostvaruju osobe koje se smatraju najmoćnijima sukladno ovom Zakonu na području primjene ovoga Zakona.
- (7) Osobe za koje je u upravnom postupku pravomoćnim rješenjem utvrđeno da sukladno ovom Zakonu ne ostvaruju pravo na stambeno zbrinjavanje, mogu ostvariti pravo na otkup stambene jedinice pod uvjetom da u toj stambenoj jedinici žive minimalno deset godina prije stupanja na snagu ovoga Zakona i da uredno podmire sve obveze vezano za korištenje.
- (8) Kupoprodajna cijena stambene jedinice iz stavka 7. ovoga članka utvrđuje se prema tržišnim uvjetima na temelju procjene ovlaštenog sudskog vještaka te se plaća odjednom.
- (9) Zahtjev za otkup stambene jedinice osoba iz stavka 7. ovoga članka može podnijeti najkasnije u roku od tri godine od pravomoćnosti rješenja ako je još uvijek u posjedu stana, a ako ne podnese zahtjev za otkup, dužna je iseliti se iz stambene jedinice.

Članak 30.

- (1) Nakon jedne godine neprekidnog prebivanja u stanu ili obiteljskoj kući u državnom vlasništvu najmoćniji obiteljske kuće ili stana stječe pravo kupnje stana ili obiteljske kuće.
- (2) Obiteljsku kuću ili stan u državnom vlasništvu najmoćniji može kupiti i prije isteka jedne godine neprekidnog prebivanja u toj kući ili stanu, pod uvjetom da prodajnu cijenu plaća jednokratno ili na obročnu otplatu uz prvi obrok u visini od najmanje 15% prodajne cijene kuće ili stana.
- (3) Pomoćni objekti koji nisu u sastavu objekta koji je predmet prodaje, kao i građevinske čestice na kojima se nalazi objekt koji je predmet prodaje ne obračunavaju se u otkupnoj cijeni te se u odnosu na njih istim ugovorom vrši prijenos vlasništva bez naknade.
- (4) Prodajnu cijenu obiteljske kuće ili stana propisuje uredbom Vlada Republike Hrvatske.

Članak 31.

- (1) Korisnik s kojim se sklapa ugovor o darovanju obiteljske kuće ili stana ne smije otuđiti stambenu jedinicu deset godina od dana useljavanja u nju i tri godine od dana sklapanja ugovora o darovanju bez suglasnosti Ministarstva.

- (2) Ugovor iz stavka 1. ovoga članka obvezno mora sadržavati uglavak o zabrani otuđenja odnosno opterećenja stambene jedinice u roku od deset godina od dana useljenja u nju i tri godine od dana sklapanja ugovora o darovanju. U zemljišnu knjigu se istodobno s upisom prava vlasništva upisuje zabilježba zabrane otuđenja odnosno opterećenja.
- (3) Korisnik s kojim se sklapa ugovor o kupoprodaji obiteljske kuće ili stana ne smije otuđiti stambenu jedinicu tri godine od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji bez suglasnosti Ministarstva.
- (4) Ugovor iz stavka 3. ovoga članka obvezno mora sadržavati uglavak o zabrani otuđenja odnosno opterećenja stambene jedinice u roku od tri godine od dana sklapanja ugovora. U zemljišnu knjigu se istodobno s upisom prava vlasništva upisuje zabilježba zabrane otuđenja odnosno opterećenja.
- (5) U slučaju obročne otplate ugovor iz stavka 3. ovoga članka mora sadržavati i uglavak o založnom pravu na nekretnini koja je predmet prodaje.
- (6) Predmetom prodaje odnosno darovanja može biti i zemljište veće od zemljišta za redovitu upotrebu stambene jedinice ako se obiteljska kuća te pomoćne, gospodarske i druge građevine koje služe uporabi zgrade nalaze na takvom zemljištu, a najviše do 2000 m² zemljišta izvan zemljišta za redovitu upotrebu građevine.
- (7) Dijelove okućnice kao što su vrtovi, poljoprivredno zemljište i ostali dijelovi koji predstavljaju cjelinu okućnice iznad 2000 m² zemljišta iz stavka 6. ovoga članka, a najviše do 5000 m², korisnik može otkupiti po cijeni koju utvrđuje ovlašteni vještak na teret sredstava Ministarstva.
- (8) Zemljište iz stavka 7. ovoga članka koje je u naravi poljoprivredno zemljište ne ulazi u Zemljišni fond sukladno posebnom zakonu kojim se uređuje poljoprivredno zemljište i za otkup predmetnog zemljišta nije potrebna suglasnost sukladno posebnom zakonu kojim se uređuje poljoprivredno zemljište.

Članak 33.

- (1) Sredstva od prodaje obiteljske kuće ili stana u državnom vlasništvu na potpomognutim područjima prihod su jedinica lokalne samouprave na čijem se području nekretnina nalazi i uplaćuju se na njihov račun.
- (2) Sredstva od prodaje obiteljske kuće ili stana u državnom vlasništvu izvan potpomognutih područja prihod su državnog proračuna.
- (3) Sredstva iz stavka 1. ovoga članka koriste se za izgradnju i obnovu objekata komunalne i socijalne infrastrukture, stambeno zbrinjavanje te podizanje standarda stambenog fonda.
- (4) Jedinice lokalne samouprave dužne su za svaku kalendarsku godinu dostaviti Ministarstvu Plan utroška sredstava iz stavka 1. ovoga članka najkasnije do kraja siječnja za sljedeću godinu, na koji Plan Ministarstvo daje suglasnost u roku od 15 dana.
- (5) Jedinice lokalne samouprave dužne su svake godine, i to najkasnije do 31. ožujka, za prethodnu godinu, dostaviti Ministarstvu Izvješće o utrošku sredstava iz stavka 1. ovoga članka.
- (6) Na Izvješće iz stavka 5. ovoga članka Ministarstvo daje suglasnost u roku od 15 dana.
- (7) Ako sredstva iz stavka 1. ovoga članka nisu utrošena sukladno stavku 3. ovoga članka, Ministarstvo poduzima zakonom i drugim propisima predviđene mjere u svrhu otklanjanja uočenih nepravilnosti.
- (8) Nenamjenski utrošena sredstva jedinice lokalne samouprave dužne su uplatiti u državni proračun, o čemu su dužne Ministarstvu dostaviti dokaze u roku od 30 dana od poziva na plaćanje.

(9) Jedinice lokalne samouprave po službenoj dužnosti dostavljaju jednom mjesečno Ministarstvu podatke o naplati sredstava iz stavka 1. ovoga članka i o stanju potraživanja po ugovorima o prodaji.

Članak 34.

(1) Korisnik koji se stambeno zbrinjava na način iz članka 7. točaka 3. i 5. ovoga Zakona sklapa s Ministarstvom ugovor o darovanju građevinskog zemljišta odnosno neuseljive obiteljske kuće i ugovor o darovanju građevnog materijala.

(2) Korisnik koji se stambeno zbrinjava na način iz članka 7. točke 4. ovoga Zakona sklapa s Ministarstvom ugovor o darovanju građevnog materijala.

(3) Ugovori iz stavaka 1. i 2. ovoga članka sklapaju se na temelju izvršnog rješenja o utvrđenom pravu na stambeno zbrinjavanje te se smatraju upravnim ugovorima.

(4) Ministarstvo osigurava o svom trošku projekt izrađen sukladno propisima kojima se uređuje prostorno uređenje i gradnja, a koji je potreban za stambeno zbrinjavanje korisnika na način iz članka 7. točaka 3., 4. i 5. ovoga Zakona.

(5) Korisnik može o svom trošku osigurati projekt iz stavka 4. ovoga članka za kuću sa stambenom površinom maksimalno dvostruko većom od površine iz članka 17. stavka 1. ovoga Zakona, pri čemu je dužan o svom trošku osigurati dodatne količine građevnog materijala za radove predviđene projektom.

(6) Nakon izrade projekta iz stavka 4. ovoga članka ne može se više mijenjati broj članova obitelji podnositelja prijave utvrđenih u rješenju.

(7) Ako od izvršnosti rješenja do izrade projekta iz stavka 4. ovoga članka dođe do promjene broja članova obitelji korisnika rođenjem/posvojenjem djece ili sklapanjem bračne/izvanbračne zajednice ili životnog partnerstva, podnosi se zahtjev za stambeno zbrinjavanje dodatnog člana obitelji nadležnom upravnom tijelu u županiji koji o podnesenom zahtjevu najkasnije u roku od pet dana obavještava Ministarstvo i po hitnom postupku donosi rješenje o priznavanju svojstva člana obitelji u stambenom zbrinjavanju.

(8) U slučaju da se projekt iz stavka 4. ovoga članka ili drugi sličan dokument izrađen nakon izvršnosti rješenja o stambenom zbrinjavanju ne bi mogao iskoristiti zbog razloga na strani korisnika, nadležno upravno tijelo u županiji donijet će rješenje o obustavi izvršenja rješenja, uz obvezu korisnika da namiri štetu nastalu državnim proračunu.

(9) U slučaju izvanrednih okolnosti na strani korisnika koje nije bilo moguće predvidjeti ili spriječiti, donosi se rješenje o obustavi izvršenja rješenja bez obveze namirenja štete.

(10) Svi korisnici iz izvršnog rješenja sklapaju ugovor o darovanju nekretnine iz stavka 1. ovoga članka i postaju suvlasnici u jednakim dijelovima.

(11) U slučaju smrti korisnika prava ugovor iz stavaka 1. i 2. ovoga članka potpisuju sljednici koji su rješenjem utvrđeni kao članovi obitelji korisnika.

(12) U slučaju odustanka od stambenog zbrinjavanja kojeg od člana obitelji korisnika, ugovor se sklapa s preostalim članovima obitelji.

(13) Korisnik kojemu je utvrđeno pravo na stambeno zbrinjavanje iz članka 7. stavka 1. točaka 3., 4. i 5. ovoga Zakona dužan je isporučeni građevni materijal ugraditi prema projektu, u rokovima predviđenim pravilnikom iz članka 36. ovoga Zakona, a najkasnije u roku od šest mjeseci od zadnje isporuke građevnog materijala.

(14) U roku od 30 dana od zapisnika o tehničkom pregledu ili drugog odgovarajućeg akta korisnik je dužan useliti se u stambenu jedinicu te prijaviti prebivalište u roku od 15 dana od useljavanja s članovima obitelji.

(15) Iznimno od stavka 13. ovoga članka, zbog opravdanih razloga, a uz suglasnost Ministarstva, korisnik može darovani građevni materijal iz stavka 13. ovoga članka ugraditi i izvan propisanog roka.

(16) Ako korisnik zbog neopravdanih razloga ne ugradi građevni materijal u propisanom roku odnosno najkasnije u roku od šest mjeseci od zadnje isporuke građevnog materijala, ili se ne useli odnosno ne prijavi prebivalište sukladno stavku 14. ovoga članka, neće ostvariti pravo na novčanu potporu iz članka 37. ovoga Zakona i pravo na priključak struje iz članka 38. ovoga Zakona.

(17) Korisnik koji se stambeno zbrinjava prema članku 7. točkama 3. i 5. ovoga Zakona ne smije otuđiti stambenu jedinicu deset godina od dana sklapanja ugovora bez suglasnosti Ministarstva.

(18) Ugovor iz stavka 17. ovoga članka obvezno mora sadržavati odredbu o zabrani otuđenja stambene jedinice u roku od deset godina od dana sklapanja ugovora.

(19) Zabrana otuđenja nekretnine u roku iz stavka 17. ovoga članka upisat će se u zemljišne knjige.

(20) Ako korisnik koji se stambeno zbrinjava prema članku 7. ovoga Zakona ne iskoristi darovani građevni materijal sukladno ovom Zakonu, Ministarstvo će rješenjem jednostrano raskinuti ugovor o darovanju građevnog materijala te je korisnik dužan vratiti vrijednost darovanog građevnog materijala i nadoknaditi troškove izrade projektne dokumentacije.

(21) Pravo na organiziranu ugradnju građevnog materijala mogu ostvariti korisnici kojima je rješenjem nadležnog Hrvatskog zavoda za socijalni rad utvrđeno pravo na zajamčenu minimalnu naknadu i to samo u slučaju stambenog zbrinjavanja iz članka 7. točke 4. ovoga Zakona, na obrazloženi prijedlog nadležnog upravnog tijela u županiji koje o pravu na stambeno zbrinjavanje rješava u prvom stupnju i uz suglasnost Ministarstva.

(22) Prilikom organizirane ugradnje građevnog materijala isključena je mogućnost sufinanciranja iz stavka 5. ovoga članka.

Članak 37.

(1) Korisnik koji je ostvario pravo na stambeno zbrinjavanje iz članka 7. točki 3., 4. i 5. ovoga Zakona snosi troškove građenja i građenje mora povjeriti osobama koje ispunjavaju uvjete za obavljanje tih djelatnosti prema posebnom zakonu.

(2) Korisnik iz stavka 1. ovoga članka koji je propisno ugradio darovani građevni materijal ima pravo na novčanu potporu u vrijednosti 25% od bruto vrijednosti darovanoga građevnog materijala.

(3) Sredstva iz stavka 2. ovoga članka namjenska su sredstva za stambeno zbrinjavanje i ne mogu biti predmet ovrhe u ovršnom postupku.

(4) Sredstva iz stavka 2. ovoga članka isplatit će se korisniku nakon dostave zapisnika o tehničkom pregledu izvedenih radova.

Članak 42.

(1) Osobama određenih struka i zanimanja za čijim radom postoji posebno iskazana potreba, a koji nemaju riješeno stambeno pitanje na području jedinice lokalne samouprave na kojoj se osigurava stambeno zbrinjavanje može se osigurati stambena jedinica u državnom vlasništvu na područjima primjene ovoga Zakona sukladno raspoloživom stambenom fondu.

(2) U svrhu stambenog zbrinjavanja korisnika iz stavka 1. ovoga članka Ministarstvo na zahtjev jedinica lokalne samouprave sklapa sporazum kojim se jedinici lokalne samouprave ustupa stambena jedinica na upravljanje te s korisnikom stambenog zbrinjavanja sklapa ugovor o najmu koji nije upravni ugovor.

(3) U svrhu stambenog zbrinjavanja korisnika iz stavka 1. odgovarajući stambeni fond može se osigurati i na način propisan u članku 47. ovoga Zakona.

(4) Korisnik stambenog zbrinjavanja iz stavka 1. ovoga članka može na vlastiti zahtjev otkupiti predmetnu stambenu jedinicu po uvjetima propisanim ovim Zakonom nakon deset godina prebivanja na području primjene ovoga Zakona i pet godina prebivanja u stambenoj jedinici.

(5) Odluke o odabiru i o izmjenama u opsegu i prestanku prava korisnika iz stavka 1. ovoga članka donosi jedinica lokalne samouprave u skladu s odredbama ovoga Zakona.

X. REGIONALNI PROGRAM STAMBENOG ZBRINJAVANJA

Članak 44.

Iznimno od odredaba ovoga Zakona, za podnositelje prijave koji borave u objektima organiziranog smještaja uključivo kontejnerskih i sličnih naselja organiziranog smještaja, za korisnike kontejnerskih naselja na području na kojem je proglašena katastrofa koji nisu do stupanja na snagu ovoga Zakona podnijeli prijavu za stambeno zbrinjavanje te za korisnike Regionalnog programa stambenog zbrinjavanja pravo na stambeno zbrinjavanje, na području i izvan područja primjene ovoga Zakona, utvrđuje se po službenoj dužnosti prema uvjetima i kriterijima iz ovoga Zakona, u postupku koji provode upravna tijela županije odnosno Grada Zagreba u čijem je djelokrugu obavljanje povjerenih poslova državne uprave koji se odnose na stambeno zbrinjavanje.

Članak 45.

(1) Žrtva nasilja u obitelji podnosi zahtjev za stambeno zbrinjavanje nadležnom upravnom tijelu županije odnosno Grada Zagreba u čijem je djelokrugu obavljanje povjerenih poslova državne uprave koji se odnose na stambeno zbrinjavanje.

(2) Uvjeti za ostvarenje prava iz stavka 1. ovoga članka su:

- pravomoćna sudska presuda o počinjenom nasilju u obitelji prema podnositelju zahtjeva
- osoba iz stavka 1. ovoga članka nema u vlasništvu ili suvlasništvu drugu useljivu obiteljsku kuću ili stan na području Republike Hrvatske
- osoba iz stavka 1. ovoga članka nema dovoljno sredstava za osiguranje odgovarajuće stambene jedinice nužne za stanovanje, a istu ne može ostvariti svojim radom, dohotkom od imovine, od obveznika uzdržavanja ili na drugi način, odnosno kada ukupni dohodak i ukupni primici podnositelja zahtjeva i punoljetnih članova njegova kućanstva mjesečno ne prelaze po članu kućanstva iznos od jedne proračunske osnovice
- preporuka nadležnog centra za socijalnu skrb o potrebi stambenog zbrinjavanja žrtve nasilja u obitelji.

(3) Upravno tijelo županije odnosno Grada Zagreba u čijem je djelokrugu obavljanje povjerenih poslova državne uprave koji se odnose na stambeno zbrinjavanje donosi rješenje o stambenom zbrinjavanju žrtve nasilja u obitelji najduže do dvije godine te ga dostavlja Ministarstvu na izvršenje.

(4) O žalbi na rješenje iz stavka 3. ovoga članka rješava Ministarstvo.

(5) Na korisnike iz stavka 1. ovoga članka primjenjuju se samo odredbe koje se odnose na najam stambenih jedinica, osim članka 23. stavaka 3., 4. i 5. ovoga Zakona.

(6) Sredstva za troškove smještaja korisnika iz stavka 1. ovoga članka osiguravaju se u državnom proračunu Republike Hrvatske na pozicijama Ministarstva ako ih osoba iz stavka 1. ovoga članka sama ne može snositi.

(7) Važenje rješenja iz stavka 3. ovoga članka može se nakon isteka roka od dvije godine na zahtjev korisnika produžiti za još dvije godine ako razlozi zbog kojih je rješenje doneseno traju i dalje, što se utvrđuje u postupku pred upravnim tijelom županije odnosno Grada Zagreba.

Članak 47.

(1) U suradnji s nadležnim tijelima državne uprave i drugim javnopravnim tijelima Ministarstvo razmatra i utvrđuje potrebe i donosi prijedloge za smještaj korisnika iz svoje nadležnosti.

(2) Međusobna prava i obveze sudionika iz stavka 1. ovoga članka u provođenju Programa reguliraju se sporazumima, a usklađuju s raspoloživim sredstvima za namjenu stambenog zbrinjavanja.

(3) U suradnji s jedinicama lokalne samouprave Ministarstvo utvrđuje potrebe i sklapa sporazume u svrhu izgradnje i/ili sanacije stambenih jedinica na prethodno darovanom komunalno opremljenom građevinskom zemljištu, prenamjenom objekata i drugim prihvatljivim modelima suradnje.

(4) Radi poticanja naseljavanja i ostanka korisnika stambenog zbrinjavanja po ovom Zakonu, sukladno osiguranim sredstvima u državnom proračunu, Ministarstvo objavljuje javni poziv za prijavu programa malih infrastrukturnih i socijalnih projekata jedinica lokalne samouprave na područjima primjene ovoga Zakona.

(5) Nekretnine u državnom vlasništvu kojima raspolaže i upravlja na potpomognutim područjima Ministarstvo može na temelju ovoga Zakona odgovarajućim pravnim poslom prenijeti u vlasništvo jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, u svrhu provedbe programa i mjera zadržavanja i naseljavanja te poboljšanja usluge i kvalitete života stanovništva na potpomognutim područjima, na temelju plana jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave i programa korištenja.

(6) U svrhu realizacije stečenih prava na stambeno zbrinjavanje korisnika iz članka 44. ovoga Zakona kao i bivših nositelja stanarskog prava izvan područja posebne državne skrbi Ministarstvo može i izvan područja primjene ovoga Zakona graditi stambene zgrade u suradnji s jedinicama lokalne samouprave.

Članak 48.

(1) Iznimno od odredbi propisa o porezu na promet nekretnina, porez na promet nekretnina ne plaćaju osobe koje stječu nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu stambenog zbrinjavanja, a koje se nalaze na područjima primjene Zakona, ako imaju prebivalište na adresi nekretnine koju stječu.

(2) Porez iz stavka 1. ovoga članka naknadno se plaća ako se u roku do deset godina od dana stjecanja nekretnine nekretnina otuđi ili porezni obveznik promijeni prebivalište.

(3) Iznimno od stavka 2. ovoga članka, ako osoba, koja je na temelju stavka 1. ovoga članka ostvarila pravo na oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina, otuđuje nekretninu za koju je ostvarila oslobođenje u roku do deset godina u vlasništvo osobi nasljedniku prvoga nasljednoga reda koji ima prebivalište na području primjene ovoga Zakona, naknadno ne plaća porez iz stavka 1. ovoga članka.

(4) U slučaju iz stavka 3. ovoga članka novi stjecatelj stupa u pravni položaj sljednika iz stavka 1. ovoga članka, a rok iz stavka 2. ovoga članka računa se od kada je prednik stekao nekretninu.

(5) Iznimno od odredbi propisa o prometu nekretnina, porez na promet nekretnina ne plaćaju osobe koje su ostvarile pravo na stambeno zbrinjavanje darovanjem neuseljive obiteljske kuće ili darovanjem građevinskog zemljišta pod uvjetom da u rokovima iz ovoga Zakona ugrade darovani građevni materijal i na adresi stambenog zbrinjavanja prijave prebivalište.

(6) Porez iz stavka 5. ovoga članka naknadno će platiti osobe koje su ostvarile pravo na stambeno zbrinjavanje darovanjem neuseljive obiteljske kuće ili darovanjem građevinskog zemljišta i koje su ugradile darovani građevni materijal, a otuđile nekretninu u roku od deset godina ili su promijenile prebivalište.

(7) Podatak o činjenici da su ispunjeni uvjeti iz stavka 5. ovoga članka Ministarstvo će dostaviti Ministarstvu financija, Poreznoj upravi putem elektroničke razmjene podataka.