

Zakon o načinu izvršenja presuda Europskog suda za ljudska prava u skupini predmeta Statileo protiv Hrvatske (broj zahtjeva: 12027/10 i dr.) i Odluke Ustavnog suda Republike Hrvatske broj: U- I-3242/2018 i dr.

Objavljen 25. ožujka 2024.

Objavljen u: NN 36/2024

Ovo je neslužbeni pročišćeni tekst, izrađen strojno iz akata objavljenih u Narodnim novinama. Mjerodavne su objave u Narodnim novinama. Objavljen je pod licencom CC BY 4.0.

Izvezen sa slovozakona.hr/zakon/zakon-o-nacinu-izvršenja-presuda-europskog-suda-za-ljudska-prava-u-skupini-predmeta-statileo-protiv-hrvatske-broj-zahtjeva-12027-10-i-dr-i-odluke-ustavnog-suda-republike-hrvatske-broj-u-i-324-8c-b18a1c/

Sadržaj

DIO I. OPĆE I ZAJEDNIČKE ODREDBE	4
Predmet i svrha Zakona	4
Područje primjene Zakona	4
Pravni položaj zaštićenog najmoprimca za vrijeme provedbe Zakona	4
Značenje pojmova	5
Rješavanje upravnih stvari	8
Komunikacija sa strankama i zaštita osobnih podataka	9
Faze izvršenja sudskih odluka	9
DIO II. REGISTAR STANOVA, PROGRAMSKE MJERE I PROVEDBA PROGRAMA MJERA	10
GLAVA I. REGISTAR STANOVA	10
Ustrojavanje Registra	10
Sadržaj Registra	10
Dostupnost podataka unesenih u Registar	10
Pravilnik o Registru	11
Prijava stana u Registar i dostava dokumentacije	11
Pravne posljedice propuštanja roka prijave stana u Registar	12
Unos podataka u Registar	13
Upis stana u Registar	14
GLAVA II. PROGRAMSKE MJERE	14
POGLAVLJE I. VRSTE PROGRAMSKIH MJERA	14
Opće odredbe o mjerama za izvršenje sudskih odluka	14
Lista programskih mjera	15
POGLAVLJE II. SUBVENCIJA NAJAMNINE	16
Određivanje prosječne najamnine tijekom provedbe Programa mjera	16
Rješenje o prosječnoj najamnini za vrijeme trajanja Programa	17
Način plaćanja prosječne najamnine	17
POGLAVLJE III. PRVA PROGRAMSKA MJERA	18
Nagodba o najmu stana	18
POGLAVLJE IV. DRUGA PROGRAMSKA MJERA	19
Iseljenje zaštićenog najmoprimca na temelju isplate	19
Izjava o prihvatu ponude	19
Iseljenje i predaja stana u posjed	20
Isplata novčanog iznosa	21
Pravne posljedice neispunjenja obveze iseljenja iz stana	21
POGLAVLJE V. TREĆA PROGRAMSKA MJERA	22
Iseljenje zaštićenog najmoprimca iz stana u okviru treće programske mjere	22
Najam stana u vlasništvu Republike Hrvatske	23
Izgradnja stambenih objekata za davanje u najam bivšim zaštićenim najmoprimcima	24
Visina najamnine u stanu u vlasništvu Republike Hrvatske	24
Otkup stana u vlasništvu Republike Hrvatske	24

Bivši zaštićeni najmoprimac samac	25
Zaštićeni najmoprimci iseljeni zbog štete od potresa i obnove nakon potresa	26
POGLAVLJE VI. ČETVRTA I PETA PROGRAMSKA MJERA	26
Zamjena stanova i kupoprodaja stana vlasnika	26
Obvezne radnje u provedbi četvrte odnosno pete programske mjere	27
Ugovor između Republike Hrvatske i vlasnika stana	27
Ugovor između Republike Hrvatske i zaštićenog najmoprimca.	28
Kupoprodajna cijena stana za zaštićenog najmoprimca	28
Pravne posljedice odustajanja vlasnika od četvrte ili pete programske mjere.	29
POGLAVLJE VII. POMOĆ ZA PRESELJENJE	30
Novčana pomoć za preseljenje.	30
GLAVA III. PROVEDBA PROGRAMA MJERA	30
Početak provedbe Programa mjera	30
Izjava volje stranke	31
Pravne posljedice propuštanja roka dostave izjave volje.	31
Red prvenstva u rješavanju predmeta	32
Opća pravila o održavanju sastanaka tijekom provedbe Programa mjera	32
Način rješavanja predmeta u slučaju suglasnosti volja obiju stranaka	33
Način rješavanja predmeta u slučaju nesuglasnosti volja stranaka	34
Rješenje kojim se utvrđuje da između stranaka nije postignut dogovor	34
Završetak provedbe Programa mjera	35
DIO III. NAKNADA ZBOG PREKOMJERNOG OGRANIČENJA PRAVA VLASNIŠTVA NA STANU – SOLIDARNA NAKNADA	35
Pravo na naknadu i način njezine isplate.	35
Razlozi za isključenje vlasnika iz kruga ovlaštenika prava na solidarnu naknadu	36
Visina solidarne naknade	36
Zahtjev za isplatu solidarne naknade	36
Nadležnost i postupak u povodu zahtjeva za isplatu solidarne naknade	37
DIO IV. POVREDE ODREDABA OVOGA ZAKONA	37
Kažnjiva ponašanja stranaka	37
Pisana opomena	38
Novčana sankcija	38
DIO V. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE	39

ZAKON
O NAČINU IZVRŠENJA PRESUDA EUROPSKOG SUDA ZA LJUDSKA
PRAVA U SKUPINI PREDMETA STATILEO PROTIV HRVATSKE
(BROJ ZAHTJEVA: 12027/10 I DR.) I ODLUKE USTAVNOG SUDA
REPUBLIKE HRVATSKE BROJ: U-I-3242/2018 I DR.

DIO I.
OPĆE I ZAJEDNIČKE ODREDBE

Predmet i svrha Zakona

Članak 1.

Ovim se Zakonom uređuje način izvršenja presuda Europskog suda za ljudska prava u skupini predmeta Statileo protiv Hrvatske (presuda, broj zahtjeva: 12027/10, 10. srpnja 2014. i drugi) te Odluke Ustavnog suda Republike Hrvatske broj: U-I-3242/2018 i dr. od 14. rujna 2020. objavljene u »Narodnim novinama«, br. 105/20. (u daljnjem tekstu: sudske odluke).

Područje primjene Zakona

Članak 2.

- (1) Ovaj se Zakon primjenjuje na stanove u vlasništvu fizičkih i pravnih osoba u kojima na dan njegova stupanja na snagu stanuju zaštićeni najmoprimci po osnovi bivšeg stanarskog prava.
- (2) Iznimno od stavka 1. ovoga članka, ovaj se Zakon ne primjenjuje na stanove u vlasništvu ustanova kojima su osnivači Republika Hrvatska ili jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave.
- (3) Iznimno od stavka 1. ovoga članka, odredbe ovoga Zakona primjenjuju se i na stanove u vlasništvu fizičkih i pravnih osoba opterećene teretom zaštićenog najma po osnovi bivšeg stanarskog prava koji su privremeno ispražnjeni zbog oštećenja uzrokovanih potresima iz 2020. godine.
- (4) Odredbe ovoga Zakona o zaštićenim najmoprimcima primjenjuju se i na zaštićene podstanare, ako ovim Zakonom nije drukčije određeno.
- (5) Ovaj se Zakon odgovarajuće primjenjuje i na stanove u suvlasništvu u kojima na dan njegova stupanja na snagu stanuju zaštićeni najmoprimci po osnovi bivšeg stanarskog prava ako je najmanje jedan od suvlasnika fizička ili pravna osoba.
- (6) Odredbe ovoga Zakona primjenjuju se i na stanove oduzete od strane jugoslavenske komunističke vlasti, a vraćene u vlasništvo prijašnjim vlasnicima prema odredbama posebnoga zakona, ako tim zakonom nije drukčije propisano.

Pravni položaj zaštićenog najmoprimca za vrijeme provedbe Zakona

Članak 3.

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

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

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

Značenje pojmova

Članak 4.

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

1. Agencija je Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama
2. članovi obiteljskog kućanstva zaštićenog najmoprimca su članovi porodičnog domaćinstva bivšeg nositelja stanarskog prava u smislu Zakona o stambenim odnosima (»Narodne novine«, br. 51/85., 42/86., 37/88., 47/89., 12/90., 22/90., 51/90., 22/92., 58/93., 70/93., 91/96. i 99/96. – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske broj U-I-130/1995)
3. državna najamnina je najamnina koju sukladno odredbama ovoga Zakona plaća bivši zaštićeni najmoprimac za stan u vlasništvu Republike Hrvatske kojim se koristi po osnovi najma, a koju propisuje nadležni ministar
4. etalonska cijena građenja je podatak koji nadležni ministar objavljuje u »Narodnim novinama«, pri čemu je za ovaj Zakon relevantan podatak koji se odnosi na primjenu u Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji
5. nadležni ministar je ministar nadležan za poslove stanovanja
6. nadležno ministarstvo je ministarstvo nadležno za poslove stanovanja
7. nadležni upravni odjel je upravni odjel jedinice lokalne samouprave i Grada Zagreba nadležan za poslove stanovanja
8. nadležno tijelo porezne uprave je područni ured ili ispostava porezne uprave ministarstva nadležnog za financije
9. naknada je iznos novčanih sredstava koji Republika Hrvatska, ako su ispunjene propisane pretpostavke, isplaćuje ovlašteniku prava na naknadu zbog prekomjernog ograničenja njegova prava vlasništva na stanu uzrokovanog nemogućnošću da stan iznajmljuje po slobodno ugovorenoj tržišnoj cijeni najma ili da traži iseljenje zaštićenog najmoprimca iz stana zbog nemogućnosti da mu stan iznajmljuje po slobodno ugovorenoj tržišnoj cijeni najma, koje ograničenje je posljedica reforme stambenog zakonodavstva propisane Zakonom o najmu stanova (»Narodne novine«, br. 91/96., 48/98., 66/98., 22/06., 68/18. i 105/20.). Razlikuju se naknada štete prema općim pravilima obveznog prava i solidarna naknada
10. odgovarajuća najamnina je iznos najamnine u visini prosječne slobodno ugovorene najamnine na tržištu umanjene za iznos zaštićene najamnine
11. a) odgovarajući stan u odnosu na zaštićenog najmoprimca je stan u istoj općini ili gradu ukupne korisne površine 35 m² za jednu osobu te dodatnih 10

m² za svaku daljnju osobu iz kućanstva, uz uvjet da je daljnja osoba iz kućanstva član obiteljskog kućanstva zaštićenog najmoprimca koja je s njim stanovala u stanu od 5. studenoga 1994. do 5. studenoga 1996. ili je naknadno rođena, ako ta osoba živi i ima prijavljeno prebivalište u kontinuitetu posljednje tri godine na adresi na kojoj je prijavljeno prebivalište zaštićenog najmoprimca, uz dopuštenih do 7,5 m² više ako se time ostvaruje ili približno ostvaruje mjerilo »jedna osoba – jedna soba«

b) odgovarajući stan u odnosu na zaštićenog podstanara je stan u istoj općini ili gradu ukupne korisne površine 35 m² te dodatnih 10 m² za svaku daljnju osobu iz kućanstva, uz uvjet da je daljnja osoba iz kućanstva član obiteljskog kućanstva zaštićenog najmoprimca koja je s njim stanovala u stanu od 5. studenoga 1994. do 5. studenoga 1996. ili je naknadno rođena, ako ta osoba živi i ima prijavljeno prebivalište u kontinuitetu posljednje tri godine na adresi na kojoj je prijavljeno prebivalište zaštićenog najmoprimca, uz dopuštenih do 7,5 m² više ako se time ostvaruje ili približno ostvaruje mjerilo »jedna osoba – jedna soba«

12. osobe javnog prava su Republika Hrvatska, Grad Zagreb i jedinica lokalne samouprave kada poduzimaju radnje ili provode postupke na temelju ovoga Zakona

13. ovlaštenik prava na solidarnu naknadu je fizička osoba ili pravna osoba koja je vlasnik stana u kojem je stanovao bivši nositelj stanarskog prava kojemu su priznata prava i obveze zaštićenog najmoprimca ako na stanu i dalje postoji pretvorbeni teret zaštićenog najma po osnovi bivšeg stanarskog prava (pravni kontinuitet sljedništva nositelja bivšeg stanarskog prava i nositelja prava na zaštićeni najam po osnovi bivšeg stanarskog prava), ako ispunjava pretpostavke propisane ovim Zakonom

14. pripadnik ranjive skupine je fizička osoba koja je vlasnik stana ili je zaštićeni najmoprimac odnosno zaštićeni podstanar, a koja je navršila 65 godina života ili je slabog imovnog stanja ili je ranjiva s obzirom na teško zdravstveno stanje odnosno invaliditet

15. prijelazni zaštićeni najam je privremeno rješenje odnosa koje traje za vrijeme provedbe Programa mjera, a u kojem zaštićeni najmoprimac i Republika Hrvatska plaćaju po 50 % prosječne najamnine koja se utvrđuje prema posebnoj formuli propisanoj ovim Zakonom

16. Program mjera je program iz članka 7. stavka 3. ovoga Zakona kojim se razrađuju programske mjere te uređuju druga pitanja radi izvršenja sudskih odluka iz članka 1. ovoga Zakona

17. programske mjere su ovim Zakonom propisane mjere za izvršenje sudskih odluka iz članka 1. ovoga Zakona, i to: opća mjera iz članka 16. stavka 1. ovoga Zakona, prva programska mjera iz članka 17. stavka 1. točke 1. ovoga Zakona, druga programska mjera iz članka 17. stavka 1. točke 2. ovoga Zakona, treća programska mjera iz članka 17. stavka 1. točke 3. ovoga Zakona, četvrta programska mjera iz članka 17. stavka 1. točke 4. ovoga Zakona i peta programska mjera iz članka 17. stavka 1. točke 5. ovoga Zakona

18. prosječna slobodno ugovorena najamnina na tržištu je najam-nina čija se visina utvrđuje tako da se izračuna prosječna visina slobodno ugovorenih najamnina na tržištu iz ugovora o najmu stanova sklopljenih na razdoblje od najmanje 24 mjeseca u Gradu Zagrebu odnosno u istoj jedinici lokalne samouprave za stanove koji se po površini, opremljenosti i položaju odnosno stambenoj zoni mogu usporediti sa stanom na kojem postoji pretvorbeni teret zaštićenog najma, koje podatke nadležnom ministarstvu dostavljaju nadležno tijelo porezne uprave i nadležni upravni odjeli, a koje u »Narodnim novinama« zbirno objavljuje nadležno ministarstvo u prosincu tekuće godine za sljedeću kalendarsku godinu, i to za Grad Zagreb i za sve jedinice lokalne samouprave u kojima su registrirani stanovi u vlasništvu fizičkih i pravnih osoba na kojima postoji pretvorbeni teret zaštićenog najma po osnovi bivšeg stanarskog prava

19. Registar je Registar stanova u vlasništvu fizičkih i pravnih osoba u kojima stanuju zaštićeni najmoprimci po osnovi bivšeg stanarskog prava i zaštićeni podstanari, koji ustrojava i vodi nadležno ministarstvo u elektroničkom obliku

20. službena osoba je službena osoba nadležnog ministarstva koja je ovlaštena za provedbu upravnih postupaka u upravnim stvarima o kojima se odlučuje u provedbi ovoga Zakona, uključujući provedbu postupaka sklapanja nagodbi odgovarajućom primjenom zakona kojim se uređuje opći upravni postupak, te koja je odgovorna za unos u Registar potrebnih podataka o stanu zajedno s pripadajućom dokumentacijom, kao i dokumentacije i podataka o svim radnjama i mjerama koje se sukcesivno donose, provode odnosno poduzimaju u pojedinom predmetu

21. stan ili stan na kojem postoji pretvorbeni teret zaštićenog najma je stan iz članka 2. ovoga Zakona koji je, kao jedinstvena zatvorena građevinska cjelina s posebnim ulazom, namijenjen za stanovanje, a sastoji se od skupa prostorija koji čine jedna ili više soba i prijeko potrebne sporedne prostorije

22. stranke su vlasnik stana i zaštićeni najmoprimac odnosno zaštićeni podstanar

23. subvencija najamnine je iznos od 50 % prosječne najamnine koju vlasniku stana podmiruje Republika Hrvatska

24. useljiva nekretnina u smislu ovoga Zakona je nekretnina ukupne površine jednake ili veće od površine odgovarajućeg stana propisane točkom 10. podtočkama a) i b) ovoga stavka u kojoj postoji mogućnost priključka na elektroenergetsku mrežu i vodovodnu mrežu te za koju ne postoje formalne ili pravne prepreke za useljenje zaštićenog najmoprimca. Ako postoji više useljivih nekretnina u vlasništvu zaštićenog najmoprimca ili njegova bračnog ili izvanbračnog druga ili životnog partnera u istoj jedinici lokalne samouprave, stambene površine takvih nekretnina se zbrajaju

25. vlasnik stana je fizička osoba ili pravna osoba čije je pravo vlasništva na stanu upisano u zemljišne knjige ili knjige položenih ugovora, a prekomjerno je ograničeno zbog pretvorbe bivšeg stanarskog prava na tom stanu u zaštićeni najam na temelju Zakona o najmu stanova (»Narodne novine«, br. 91/96., 48/98., 66/98., 22/06., 68/18. i 105/20.), ili više vlasnika u statusu suvlasnika

upisanih u zemljišne knjige ili knjige položenih ugovora odnosno njihovi pravni sljednici

26. zaštićena najamnina je najamnina koju je vlasniku stana dužan plaćati zaštićeni najmoprimac odnosno zaštićeni podstanar, na temelju ugovora o najmu stana sa zaštićenom najamninom ili na temelju presude koja zamjenjuje taj ugovor, a koja je određena sukladno odredbama Zakona o najmu stanova (»Narodne novine«, br. 91/96., 48/98., 66/98., 22/06., 68/18. i 105/20.) i Uredbi o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine (»Narodne novine«, br. 40/97. i 117/05.)

27. zaštićeni najmoprimac je osoba kojoj su Zakonom o najmu stanova (»Narodne novine«, br. 91/96., 48/98., 66/98., 22/06., 68/18. i 105/20.) odnosno sudskom presudom priznata prenosiva prava i obveze zaštićenog najmoprimalca po osnovi bivšeg stanarskog prava odnosno osoba na koju su prešli prava i dužnosti zaštićenog najmoprimalca (bivšeg nositelja stanarskog prava) iz ugovora o najmu stana sa zaštićenom najamninom na temelju Zakona o najmu stanova (»Narodne novine«, br. 91/96., 48/98., 66/98., 22/06., 68/18. i 105/20.) ili sudske presude kojom je zamijenjen ugovor o najmu stana sa zaštićenom najamninom, pod uvjetom da je na dan stupanja na snagu ovoga Zakona u posjedu te stanuje u stanu u vlasništvu fizičke ili pravne osobe na kojem su joj ta prava priznata, a iznimno i u drugom stanu ako život u stanu u kojem ima status zaštićenog najmoprimalca nije moguć zbog posljedica potresa iz 2020. godine

28. zaštićeni najmoprimac u stanu u državnom vlasništvu je bivši zaštićeni najmoprimac koji se iselio iz stana u privatnom vlasništvu i uselio u stan u vlasništvu Republike Hrvatske za koji plaća državnu najamninu

29. zaštićeni podstanar je osoba koja je stekla status podstanara zaštićenog prema propisima koji su vrijedili do stupanja na snagu Zakona o najmu stanova (»Narodne novine«, br. 91/96.) 5. studenoga 1996., a kojoj je Zakonom o najmu stanova zajamčeno zadržavanje tog statusa te su joj priznata neprenosiva prava zaštićenog podstanara bez obzira na promjene najmoprimalca odnosno najmodavca, uz obvezu plaćanja zaštićene najamnine vlasniku stana razmjerno površini dijela stana kojim se koristi i uz mogućnost da joj se otkáže podnajam samo zbog razloga zbog kojih se otkaz stana može dati zaštićenom najmoprimcu.

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

Rješavanje upravnih stvari

Članak 5.

(1) Upravne stvari u pojedinom predmetu rješavaju se primjenom zakona kojim se uređuje opći upravni postupak.

(2) Protiv rješenja nadležnog ministarstva žalba nije dopuštena, ali stranke imaju pravo pokretanja upravnog spora koji se u pravilu vodi kao spor pune jurisdikcije.

(3) Nadležni upravni sud mora donijeti odluku o tužbi, a Visoki upravni sud Republike Hrvatske mora donijeti odluku o žalbi u roku od 90 dana od zaprimanja predmeta u rad.

(4) Početak odnosno završetak rokova određenih ovim Zakonom može se u pojedinom predmetu odgoditi za razdoblje koliko je trajao upravni spor iz stavka 2. ovoga članka odnosno drugi sudski postupak iz članka 15. stavka 3. ovoga Zakona, do donošenja pravomoćne sudske odluke.

Komunikacija sa strankama i zaštita osobnih podataka

Članak 6.

(1) U provedbi ovoga Zakona nadležno ministarstvo i stranke komuniciraju prema pravilima propisanim zakonom kojim se uređuje opći upravni postupak.

(2) Nadležno ministarstvo kao voditelj obrade osobnih podataka osigurava zaštitu podataka stranaka i drugih osoba u skladu s posebnim propisima o zaštiti podataka.

Faze izvršenja sudskih odluka

Članak 7.

(1) Izvršenje sudskih odluka iz članka 1. ovoga Zakona provodi se u tri faze.

(2) U prvoj fazi, koja započinje nakon stupanja na snagu ovoga Zakona, a završava 31. listopada 2024., nadležni ministar donosi pravilnik iz članka 11. ovoga Zakona te nadležno ministarstvo na temelju ovoga Zakona i pravilnika ustrojava Registar stanova u vlasništvu fizičkih i pravnih osoba u kojima stanuju zaštićeni najmoprimci i zaštićeni podstanari koji su taj status stekli po osnovi bivšeg stanarskog prava.

(3) U drugoj fazi, nakon ustrojavanja Registra, donosi se Program mjera za izvršenje presuda Europskog suda za ljudska prava i odluke Ustavnog suda Republike Hrvatske.

(4) Program mjera iz stavka 3. ovoga članka donosi Vlada Republike Hrvatske na prijedlog nadležnog ministarstva.

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

DIO II.

**REGISTAR STANOVA, PROGRAMSKE MJERE I PROVEDBA
PROGRAMA MJERA**

GLAVA I.

REGISTAR STANOVA

Ustrojavanje Registra

Članak 8.

- (1) Registar sadržava centralizirani popis i podatke o svim stanovima u Republici Hrvatskoj u vlasništvu ili suvlasništvu fizičkih i pravnih osoba u kojima stanuju zaštićeni najmoprimci i zaštićeni podstanari.
- (2) Registar ustrojava nadležno ministarstvo u elektroničkom obliku radi donošenja i provedbe Programa mjera.

Sadržaj Registra

Članak 9.

- (1) Podaci o stanovima koji se vode u registru uključuju podatke o stanu, vlasniku odnosno suvlasnicima stana, njihovoj imovini i načinu stjecanja vlasništva nad stanom, zaštićenom najmoprimcu odnosno zaštićenom podstanaru, njihovim primanjima i imovini, osobama koje su navedene u ugovoru ili sudskoj presudi koja zamjenjuje ugovor o najmu stana sa zaštićenom najamninom, članovima obiteljskog kućanstva koji su s nositeljem bivšeg stanarskog prava u stanu stanovali u razdoblju od 5. studenoga 1994. do 5. studenoga 1996., osobama koje danas stanuju u kućanstvu sa zaštićenim najmoprimcem, njihovim primanjima i imovini te druge podatke o odnosima u vezi sa stanom koji se traže u obrascu za prijavu stana u Registar (u daljnjem tekstu: podaci o stanu).
- (2) Uz podatke o stanu, Registar sadržava podatke o lokaciji gdje su, u elektroničkom obliku ili u skeniranim PDF datotekama, pohranjeni pripadajući ugovori, mjerodavni upravni i drugi akti, sudske odluke, isprave te dokumenti potrebni za provedbu programskih mjera i utvrđivanje postojanja pretpostavki za isplatu naknade vlasniku (u daljnjem tekstu: dokumentacija o stanu).
- (3) Tijekom provedbe Programa mjera u Registar se unose informacije o upravnim aktima, zapisnicima sa sastanaka i drugi zapisnici, izjavama stranaka i drugim ispravama, sklopljenim ugovorima, službene zabilješke i kalendari radnji koje u pojedinom predmetu sastavlja službena osoba te druga relevantna dokumentacija u predmetu, kao i podaci o radnjama i mjerama koji se sukcesivno provode odnosno poduzimaju u pojedinom predmetu.

Dostupnost podataka unesenih u Registar

Članak 10.

- (1) Pristup podacima u Registru ima:
- vlasnik odnosno suvlasnik stana za stan u njegovu odnosno njihovu vlasništvu, a zaštićeni najmoprimac za stan u odnosu na koji mu se priznaje taj status

- treća osoba koja ima pravni interes za uvid u podatke o pojedinom stanu, osobito osoba koja je navedena u ugovoru o najmu stana sa zaštićenom najamninom u skladu sa Zakonom o najmu stanova (»Narodne novine«, br. 91/96., 48/98., 66/98., 22/06., 68/18. i 105/20.) ili u sudskoj presudi koja zamjenjuje taj ugovor, te skrbnici, staratelji, uzdržavatelji i druge osobe koje su na temelju valjanog pravnog akta ili valjanog pravnog posla ovlaštene brinuti se o interesima vlasnika odnosno zaštićenog najmoprimca
- nadležni upravni odjeli i druga upravna tijela, pravne osobe s javnim ovlastima i sudovi, na njihov zahtjev.

(2) Od početka do završetka provedbe Programa mjera nadležno ministarstvo svakih šest mjeseci objavljuje na službenim mrežnim stranicama statističke podatke o stanju Registra, a osobito podatke o broju upisanih stanova po jedinicama lokalne samouprave na području kojih se nalaze, ukupnom broju osoba koje u njima stanuju, broju vlasnika odnosno zaštićenih najmoprimaca i zaštićenih podstanara koji pripadaju ranjivim skupinama, broju riješenih i neriješenih predmeta, broju riješenih predmeta prema načinu rješavanja te drugim pitanjima od javnog interesa.

(3) Na službenim mrežnim stranicama nadležnog ministarstva bit će objavljeni podaci o svim stanovima unesenim u Registar tako da će biti naznačen registarski broj stana, jedinica područne (regionalne) samouprave u kojoj se stan nalazi, površina stana, inicijali stranaka, broj članova kućanstva zaštićenog najmoprimca, odabrane mjere te podaci o zaprimljenim podnescima i održanim sastancima.

Pravilnik o Registru

Članak 11.

(1) Za provedbu odredbi ovoga Zakona o Registru nadležni ministar donosi pravilnik.

(2) Pravilnikom iz stavka 1. ovoga članka uređuje se sadržaj te način osnivanja i vođenja Registra, obrazac za prijavu stana u Registar te način njegova popunjavanja, način dostave i obrade dokumentacije o stanu, način unosa podataka i dokumentacije u Registar, registarski broj stana, korisnici Registra te dodjela i brisanje korisničkih računa, stavljanje u funkciju i zaključavanje Registra u odnosu na pojedini stan, obrada i osiguravanje dostupnosti podataka iz Registra te druge radnje i mjere potrebne za osnivanje i vođenje Registra.

Prijava stana u Registar i dostava dokumentacije

Članak 12.

(1) Nadležno ministarstvo objavljuje javni poziv za prijavu stanova u Registar u oglasnom dijelu »Narodnih novina«, na službenim mrežnim stranicama ministarstva i u najmanje dvama dnevnim novinama u roku od 15 dana od dana objave u »Narodnim novinama« pravilnika iz članka 11. ovoga Zakona, a najkasnije 25. travnja 2024. (u daljnjem tekstu: javni poziv).

(2) Rok za prijavu stana u Registar istječe 15. srpnja 2024.

- (3) U javnom pozivu moraju biti navedene pravne posljedice propuštanja roka prijave stana u Registar propisane člankom 13. ovoga Zakona.
- (4) Stranke su dužne odazvati se javnom pozivu te do isteka roka iz stavka 2. ovoga članka prijaviti stan u Registar popunjavanjem elektroničkim putem odnosno uručivanjem ili dostavljanjem preporučenom pošiljkom popunjenog obrasca za prijavu stana u Registar nadležnom ministarstvu radi unosa podataka o stanu u Registar.
- (5) Stranke su dužne do isteka roka iz stavka 2. ovoga članka nadležnom ministarstvu dostaviti i dokumentaciju o stanu navedenu u javnom pozivu.
- (6) Nadležni upravni odjeli dužni su dostaviti nadležnom ministarstvu sve podatke kojima raspolažu o stanovima u vlasništvu fizičkih i pravnih osoba na kojima postoji pretvorbeni teret zaštićenog najma po osnovi bivšeg stanarskog prava, a koji se nalaze na njihovu području (u daljnjem tekstu: popis stanova po jedinicama lokalne samouprave) do 15. svibnja 2024. Nadležni upravni odjeli jedinica lokalne samouprave na području kojih nema takvih stanova dužni su u istom roku obavijestiti nadležno ministarstvo o toj činjenici.
- (7) Agencija ustupa nadležnom ministarstvu do 15. svibnja 2024. bazu podataka o sklopljenim ugovorima između vlasnika i zaštićenih najmoprimaca o najmu stanova u vlasništvu fizičkih i pravnih osoba na temelju Zakona o najmu stanova (»Narodne novine«, br. 91/96., 48/98., 66/98., 22/06., 68/18. i 105/20.), stanovima koji su predmet tih ugovora, vlasnicima tih stanova, zaštićenim najmoprimcima, zaštićenim podstanarima, članovima njihovih obitelji i svim ostalim raspoloživim činjenicama, koju je ustrojila i kojom upravlja na temelju Pravilnika o sadržaju podataka o stanovima i osobama koje plaćaju zaštićenu najamninu (u daljnjem tekstu: baza podataka Agencije).
- (8) Ako pojedini nadležni upravni odjel ne izvrši zakonsku obvezu iz stavka 6. ovoga članka u roku, nadležno ministarstvo mu dostavlja pisano upozorenje i o toj činjenici obavještava općinskog načelnika odnosno gradonačelnika. U tom slučaju traženi podaci odnosno baza podataka moraju biti dostavljeni odnosno ustupljeni nadležnom ministarstvu najkasnije do 15. lipnja 2024.

Pravne posljedice propuštanja roka prijave stana u Registar

Članak 13.

- (1) Pravne posljedice propuštanja roka prijave stana u Registar iz članka 12. stavka 2. ovoga Zakona razlikuju se:
1. ako i vlasnik i zaštićeni najmoprimac istog stana propuste rok za prijavu stana u Registar, ali je stan naveden u popisu stanova po jedinicama lokalne samouprave i/ili u bazi podataka Agencije
 2. ako i vlasnik i zaštićeni najmoprimac istog stana propuste rok za prijavu stana u Registar, a stan nije naveden ni u popisu stanova po jedinicama lokalne samouprave ni u bazi podataka Agencije
 3. ako jedna stranka, odnosno ili vlasnik ili zaštićeni najmoprimac istog stana propusti rok za prijavu stana u Registar.

(2) U slučaju iz stavka 1. točke 1. ovoga članka nadležni upravni odjel, na zahtjev nadležnog ministarstva, bez odgode provjerava činjenice vezane uz status stana na licu mjesta i o utvrđenim činjenicama obavještava službenu osobu.

(3) U slučaju iz stavka 2. ovoga članka, ako se utvrdi da u stanu stanuje zaštićeni najamoprimalac, a stan je u vlasništvu fizičke ili pravne osobe, službena osoba bez odgode upozorava stranke na posljedice propuštanja roka te im određuje dopunski rok za podnošenje prijave najkasnije do 31. kolovoza 2024. Ako i vlasnik i zaštićeni najamoprimalac istog stana propuste prijaviti stan u Registar i u dopunskom roku, primjenjuju se pravila propisana stavicima 5. i 6. ovoga članka.

(4) Ako se propusti i dopunski rok iz stavka 3. ovoga članka, pravni odnos zaštićenog najma sa zaštićenom najamninom po sili ovoga Zakona pretvara se u pravni odnos najma na neodređeno vrijeme, s prosječnom slobodno ugovorenom najamninom koju je zaštićeni najmoprimalac dužan plaćati vlasniku stana. Podatak o visini prosječne slobodno ugovorene najamnine za pojedini stan dužno je, na zahtjev stranke, dati nadležno tijelo porezne uprave. Vlasnik stana gubi pravo na solidarnu naknadu ako je na nju bio ovlašten.

(5) U slučaju iz stavka 1. točke 1. ovoga članka te u slučaju iz stavka 1. točke 2. ovoga članka ako i kada za to sazna, nadležno ministarstvo po službenoj dužnosti pokreće postupak radi donošenja rješenja kojim se utvrđuju činjenice i okolnosti mjerodavne za utvrđenje da su ispunjene pretpostavke za nastup zakonskih posljedica iz stavka 4. ovoga članka, uključujući činjenicu da se na takav stan ne primjenjuje Program mjera.

(6) U slučaju iz stavka 1. točke 2. ovoga članka primjenjuju se pravila propisana stavicima 4. i 5. ovoga članka.

(7) U slučaju iz stavka 1. točke 3. ovoga članka, ako jedna stranka propusti rok za prijavu stana u Registar, u odnosu na tu stranku odgovarajuće se primjenjuju pravila o upozorenju te dopunskom roku iz stavka 3. ovoga članka. Ako stranka propusti prijaviti stan u Registar i u dopunskom roku do 31. kolovoza 2024., u Registar se unose podaci i dokumentacija koju je dostavila druga stranka te se smatra da se stranka koja je propustila i dopunski rok odrekla prava na ispravke, dopune ili bilo kakve prigovore vezane uz podatke unesene u Registar, kao i prava na dostavu vlastite dokumentacije ili dokumentacije različite od one koju je dostavila druga stranka.

Unos podataka u Registar

Članak 14.

(1) U Registar se unose mjerodavni podaci iz zemljišnih knjiga, knjiga položenih ugovora, službenih evidencija, ugovora o najmu stanova sa zaštićenom najamninom odnosno sudskih presuda kojima se zamjenjuju ti ugovori i drugih mjerodavnih sudskih odluka i upravnih akata te podaci iz službenih evidencija osobnih stanja građana odnosno, za pravne osobe, podaci iz mjerodavnog sudskog ili drugog registra.

(2) Radi unosa u Registar podataka koji nisu sadržani u knjigama, evidencijama, ugovorima i aktima iz stavka 1. ovoga članka, službena osoba uparuje podatke koje su dostavili vlasnik i zaštićeni najmoprimalac te ih unosi u Registar.

(3) Ako se podaci iz stavka 2. ovoga članka razlikuju, službena osoba poziva stranke da se o njima izjasne, a po potrebi prilože i dodatne dokaze, i na tim osnovama utvrđuje činjenice te podatke o njima unosi u Registar.

Upis stana u Registar

Članak 15.

(1) Nakon što se u Registar unesu potrebni podaci, stanu se dodjeljuje stalni registarski broj pod kojim se, u okvirima zadanim Programom mjera, vodi predmet za taj stan.

(2) Službena osoba sastavlja potvrdu koja sadržava podatke o stalnom registarskom broju stana. Potvrda je javna isprava.

(3) Iznimno od stavka 1. ovoga članka, u predmetima u kojima traju upravni ili sudski postupci koji mogu utjecati na pravni položaj stranaka (sporovi radi utvrđenja statusa zaštićenog najamoprimalca, iseljenja, predaje u posjed, donošenja presude koja zamjenjuje ugovor o najmu stana sa zaštićenom najamninom, postupci povrata oduzete imovine, sporovi oko vlasništva nad stanom i sl.) stanu se dodjeljuje privremeni registarski broj, a stalni registarski broj se dodjeljuje i potvrda iz stavka 2. ovoga članka se sastavlja i dostavlja strankama nakon što se donese pravomoćna sudska odluka te se podaci uneseni u Registar usklade s njezinom izrekom, osim ako iz sudske odluke ne proizlazi obveza brisanja stana iz Registra.

(4) U predmetima iz stavka 3. ovoga članka stranke imaju dodatni rok od šest mjeseci od pravomoćnosti rješenja ili sudske odluke da prijave stan u Registar i ostvare prava koja im po ovom Zakonu pripadaju.

GLAVA II.

PROGRAMSKE MJERE

POGLAVLJE I.

VRSTE PROGRAMSKIH MJERA

Opće odredbe o mjerama za izvršenje sudskih odluka

Članak 16.

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

(2) Programske mjere za izvršenje sudskih odluka iz članka 1. ovoga Zakona čine:

- mjere iz članka 17. stavka 1. točaka 1., 4. i 5. ovoga Zakona provedbom kojih osoba ostaje u posjedu stana u kojem je dotad imala status zaštićenog najamoprimalca tako što na stanu stječe status najamoprimalca ili pravo vlasništva na njemu
- mjere iz članka 17. stavka 1. točaka 2. i 3. ovoga Zakona provedbom kojih se zaštićeni najamoprimalac iseljava iz stana oslobađajući ga od osoba i stvari te ga predaje u posjed vlasniku ili podredno Republici Hrvatskoj.

(3) Mjere iz ovoga članka razrađuju se u Programu mjera u skladu s odredbama ovoga Zakona.

Lista programskih mjera

Članak 17.

(1) Programske mjere iz članka 16. stavka 2. ovoga Zakona jesu:

1. prva programska mjera – ukidanje zaštićenog najma na stanu uz omogućavanje dotadašnjem zaštićenom najmoprimcu ostvarenja prava na dom tako da mu se priznaje status najmoprimca na istom stanu na neodređeno vrijeme u skladu s mjerodavnim odredbama Zakona o najmu stanova (»Narodne novine«, br. 91/96., 48/98., 66/98., 22/06., 68/18. i 105/20.) a na temelju nagodbe stranaka
 2. druga programska mjera – isplata zaštićenom najmoprimcu od strane Republike Hrvatske odgovarajućeg iznosa novčanih sredstava u zamjenu za ukidanje statusa zaštićenog najmoprimca, iseljenje iz stana i njegova predaja u posjed vlasniku ili podredno Republici Hrvatskoj
 3. treća programska mjera – ukidanje zaštićenog najma na stanu tako da zaštićeni najmoprimac oslobađa stan od osoba i stvari te ga predaje u posjed vlasniku ili podredno Republici Hrvatskoj, uz omogućavanje bivšem zaštićenom najmoprimcu ostvarenja prava na dom tako da se useli u odgovarajući stan koji mu u najam daje Republika Hrvatska i za koji plaća državnu najamninu, uz pravo na otkup tog stana po cijeni koja se utvrđuje prema posebnoj formuli propisanoj ovim Zakonom
 4. četvrta programska mjera – sklapanje ugovora između vlasnika stana i Republike Hrvatske o zamjeni stanova tako da vlasnik stječe pravo vlasništva na nekretninama u dotadašnjem vlasništvu Republike Hrvatske, a Republika Hrvatska pravo vlasništva na stanu na kojem postoji pretvorbeni teret zaštićenog najma, uz omogućavanje dotadašnjem zaštićenom najmoprimcu ostvarenja prava na dom tako da mu se priznaje pravo otkupa tog stana od Republike Hrvatske po cijeni koja se utvrđuje prema posebnoj formuli propisanoj ovim Zakonom
 5. peta programska mjera – sklapanje ugovora između vlasnika stana i Republike Hrvatske o kupoprodaji stana po tržišnim uvjetima, uz omogućavanje dotadašnjem zaštićenom najmoprimcu ostvarenja prava na dom tako da mu se priznaje pravo otkupa tog stana od Republike Hrvatske po cijeni koja se utvrđuje prema posebnoj formuli propisanoj ovim Zakonom.
- (2) U provedbene svrhe, četvrta i peta programska mjera smatraju se jednom alternativno određenom mjerom, a koja će se među njima odabrati, ovisi isključivo o volji vlasnika stana, sve pod uvjetom da se vlasnik stana za njih prethodno opredijeli.
- (3) Na zaštićenog podstanara mogu se primijeniti isključivo druga ili treća programska mjera, osim ako vlasnik stana i zaštićeni podstanar suglasno ne zatraže sklapanje nagodbe pred službenom osobom u kojoj će sporazumno odrediti drugi način izvršenja sudskih odluka iz članka 1. stavka 1. ovoga Zakona u njihovu predmetu.

POGLAVLJE II. SUBVENCIJA NAJAMNINE

Određivanje prosječne najamnine tijekom provedbe Programa mjera

Članak 18.

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

(2) Visina prosječne mjesečne najamnine utvrđuje se množenjem početne visine najamnine (P_n) s koeficijentom položaja stana u zgradi (K_p) i koeficijentom geografske lokacije (K_g).

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

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

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

(5) Koeficijent geografske lokacije (K_g) iznosi:

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

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

(7) Mjerom iz stavka 1. ovoga članka pravni odnos zaštićenog najma sa zaštićenom najamninom pretvara se u pravni odnos prijelaznog zaštićenog najma, a na zaštićenog najmoprimca prestaje se primjenjivati članak 8. podstavak 3. Zakona o najmu stanova (»Narodne novine«, br. 91/96., 48/98., 66/98., 22/06., 68/18. i 105/20).

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

(9) Na stanove iz članka 15. stavka 3. ovoga Zakona primjenjuje se opća program-ska mjera subvencije najamnine, ali Republika Hrvatska će od najmoprimca regresno potraživati uplaćena sredstva ako se u sudskom postupku utvrdi da osoba kojoj je najamnina subvencionirana nije imala pravo na status zaštićenog najmoprimca.

Rješenje o prosječnoj najamnini za vrijeme trajanja Programa

Članak 19.

- (1) Za vrijeme trajanja prijelaznog zaštićenog najma visina prosječne najamnine iz članka 18. stavka 1. ovoga Zakona za svaki stan određuje se rješenjem nadležnog ministarstva (u daljnjem tekstu: rješenje o prijelaznoj najamnini).
- (2) U rješenju o prosječnoj najamnini utvrđuje se na koji se stan donosi rješenje, utvrđuje se zaštićeni najmoprimac i članovi njegova kućanstva, vlasnik ili vlasnici stana, iznos najamnine koji plaća zaštićeni najmoprimac, iznos najamnine koji subvencionira Republika Hrvatska te rokovi za uplatu najamnine.
- (3) Rješenje o prosječnoj najamnini sadržava potvrdu izvršnosti.
- (4) Pojedinačna rješenja o prosječnoj najamnini otpremaju se strankama do 15. veljače 2025.

Način plaćanja prosječne najamnine

Članak 20.

- (1) Zaštićeni najmoprimac plaća 50 % iznosa prosječne najamnine izravno vlasniku stana odnosno najmodavcu, svaki mjesec. Mjesečne isplate obavljaju se na bankovni račun najmodavca do posljednjeg dana u tekućem mjesecu za sljedeći mjesec.
- (2) Subvencionirani dio u visini 50 % iznosa prosječne najamnine nadležno ministarstvo plaća izravno vlasniku stana odnosno najmodavcu, svaki mjesec. Mjesečne isplate obavljaju se na bankovni račun najmodavca do posljednjeg dana u tekućem mjesecu za sljedeći mjesec.
- (3) Iznimno od stavaka 1. i 2. ovoga članka, ako 50 % iznosa prosječne najamnine prelazi 25 % ukupnih mjesečnih prihoda kućanstva zaštićenog najmoprimca i ako zaštićeni najmoprimac i članovi njegova kućanstva nemaju drugu imovinu veće vrijednosti, Republika Hrvatska plaćat će razliku od 25 % ukupnih mjesečnih prihoda kućanstva zaštićenog najmoprimca do ukupnog iznosa prosječne najamnine.
- (4) Iznimno od stavaka 1. i 2. ovoga članka, zaštićeni najmoprimac i Republika Hrvatska dužni su vlasniku najkasnije do 31. ožujka 2025. platiti svaki svoj iznos prosječne najamnine koji obuhvaća razdoblje od 1. siječnja 2025. do 31. ožujka 2025.
- (5) Ako zaštićeni najmoprimac kasni s plaćanjem svog dijela prosječne najamnine tri mjeseca uzastopno, prijelazni zaštićeni najam stana prestaje, po sili ovoga Zakona, prvi dan mjeseca koji slijedi nakon tromjesečnog razdoblja neplaćanja prosječne najamnine.
- (6) U slučaju iz stavka 5. ovoga članka zaštićeni najmoprimac dužan je osloboditi stan i predati ga u posjed vlasniku u roku od 30 dana od pravomoćnosti rješenja donesenog u upravnom postupku kojim je utvrđena ta činjenica.
- (7) Činjenica prestanka prijelaznog zaštićenog najma iz stavka 5. ovoga članka utvrđuje se u upravnom postupku koji provodi nadležno ministarstvo na zahtjev vlasnika stana.

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

POGLAVLJE III.

PRVA PROGRAMSKA MJERA

Nagodba o najmu stana

Članak 21.

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

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

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

(4) Obrazac zapisnika o nagodbi sastavni je dio Programa mjera.

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

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

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

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

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

POGLAVLJE IV. DRUGA PROGRAMSKA MJERA

Iseljenje zaštićenog najmoprimca na temelju isplate

Članak 22.

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

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

(3) Ako zaštićeni najmoprimac ili njegov bračni ili izvanbračni drug ili životni partner ima u vlasništvu drugu useljivu nekretninu u jedinici lokalne samouprave u kojoj se nalazi stan u kojem ima status zaštićenog najmoprimca, prema njemu se može provesti isključivo druga programska mjera.

(4) Ako se prilikom dostave podataka u Registar zaštićeni najmoprimac izjasni da želi provedbu druge programske mjere, a priložena je potpuna dokumentacija, druga programska mjera može se provesti i prije konačnog ustrojavanja Registra i donošenja Programa mjera, o čemu odlučuje službena osoba, vodeći se načelom svrhovitosti u okolnostima konkretnog slučaja te javnim interesom.

Izjava o prihvatu ponude

Članak 23.

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

(2) Službena osoba zaštićenom najmoprimcu otprema ponudu iz stavka 1. ovoga članka u roku od 30 dana od zaprimanja izjave zaštićenog najmoprimca da bira drugu programsku mjeru odnosno u roku od 30 dana od saznanja službene osobe o okolnosti da se zaštićeni najmoprimac odlučio za drugu programsku mjeru. Uz ponudu se prilaže i obrazac izjave zaštićenog najmoprimca o prihvatu ponude. Obrazac je sastavni dio Programa mjera.

(3) Ako službena osoba ne raspolaže dokumentacijom iz koje se mogu utvrditi sve okolnosti slučaja, a posebno status zaštićenog najmoprimca, rok iz stavka 2. ovoga članka može se produžiti za dodatnih 15 dana kako bi se pribavila potrebna dokumentacija.

(4) Smatra se da je ponuda iz stavka 1. ovoga članka prihvaćena ako zaštićeni najmoprimac, u roku od 60 dana od dana kad mu je dostavljena, popuni i potpiše obrazac izjave o prihvatu ponude, potvrdi (solemnizira) tu ispravu kod javnog bilježnika i ovlasti ga da je, zajedno s ovjerenom preslikom ponude, dostavi nadležnom ministarstvu.

(5) Izjava o prihvatu ponude je ovršna isprava na temelju koje vlasnik ili Republika Hrvatska imaju pravo predložiti ovrhu radi ispražnjenja i predaje nekretnine sukladno posebnom zakonu.

(6) Ako zaštićeni najmoprimac ne postupi sukladno stavku 4. ovoga članka, smatra se da je odustao od druge programske mjere, u kojem se slučaju na predmet primjenjuje treća programska mjera.

(7) Činjenicu da je zaštićeni najmoprimac odustao od druge programske mjere i da se u tom predmetu primjenjuje treća programska mjera službena osoba utvrđuje rješenjem.

(8) Ako zaštićeni najmoprimac postupi sukladno stavku 4. ovoga članka, ali ne ispuni obvezu iseljenja i predaje stana u posjed u roku koji je sam odredio u solemniziranoj izjavi, odgovarajuće se primjenjuje članak 26. ovoga Zakona.

Iseljenje i predaja stana u posjed

Članak 24.

(1) Zaštićeni najmoprimac dužan je u izjavi o prihvatu ponude iz članka 23. stavka 4. ovoga Zakona odrediti dan iseljenja i predaje stana u posjed vlasniku ili Republici Hrvatskoj.

(2) Zaštićeni najmoprimac mora odrediti dan iseljenja i predaje stana u posjed u roku koji nije kraći od 15 dana ni dulji od tri mjeseca od dana kad je ovlastio javnog bilježnika za dostavu izjave o prihvatu ponude nadležnom ministarstvu sukladno članku 23. stavku 3. ovoga Zakona. Iseljenje i predaja stana u posjed započinje određenoga dana u 8:00 sati.

(3) Nadležno ministarstvo dužno je o danu iseljenja i predaji stana u posjed obavijestiti vlasnika i javnog bilježnika kojega je, vodeći računa o ravnomjernom angažmanu javnih bilježnika na području općinskog suda na kojem se nalazi nekretnina, odabralo za posvjedočenje činjenica u vezi s iseljenjem i predajom stana u posjed.

(4) Iseljenju i predaji stana u posjed, osim zaštićenog najmoprimca, mora nazočiti javni bilježnik kojega je ovlastilo nadležno ministarstvo, a može mu nazočiti i vlasnik.

(5) Javni bilježnik dužan je sastaviti zapisnik o posvjedočenju činjenica vezanih uz iseljenje zaštićenog najmoprimca i predaju stana u posjed vlasniku ili podredno, ako vlasnik nije dostupan ili se ne odazove na poziv za primopredaju stana iz bilo kojeg razloga, Republici Hrvatskoj. Javni bilježnik sastavlja zapisnik u skladu s odredbama posebnog zakona.

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

(7) Odredba stavka 6. ovoga članka primjenjuje se u svim slučajevima, propisanim ovim Zakonom, kada je zaštićeni najmoprimac, prilikom primopredaje, stan predao u posjed Republici Hrvatskoj jer vlasnik stana nije bio dostupan ili se nije odazvao na poziv za primopredaju stana iz bilo kojeg razloga.

Isplata novčanog iznosa

Članak 25.

(1) Republika Hrvatska dužna je bivšem zaštićenom najmoprimcu isplatiti novčani iznos iz članka 22. stavka 1. ovoga Zakona na njegov bankovni račun bez odgađanja, a najkasnije u roku od osam dana nakon što javni bilježnik nadležnom ministarstvu dostavi zapisnik o posvjedočenju činjenica iz članka 24. stavka 5. ovoga Zakona.

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

(3) Iznimno od stavka 1. ovoga članka, ako će bivši zaštićeni najmoprimac novčani iznos koristiti za kupnju druge nekretnine u koju bi se preselio, na njegov se zahtjev novčani iznos može isplatiti na posebno otvoren namjenski račun prije iseljenja.

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

(5) Posebno otvoren namjenski račun iz stavka 3. ovoga članka izuzima se od ovrhe.

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

(7) U slučaju iz stavka 3. ovoga članka nadležno ministarstvo donosi rješenje o ispisu stana iz Registra i prestanku odnosa privremenog zaštićenog najma u roku od 15 dana od dana isplate sredstava s posebnog namjenskog računa.

Pravne posljedice neispunjenja obveze iseljenja iz stana

Članak 26.

(1) Neispunjenje obveze iseljenja iz stana smatra se kažnjivim ponašanjem zbog kojeg zaštićeni najmoprimac gubi status te mu se, nakon jedne opomene, izriče najteža novčana sankcija iz članka 57. stavka 2. ovoga Zakona.

(2) Ako zaštićeni najmoprimac ne ispuní obvezu iseljenja i predaje stana u posjed u roku koji je sam odredio, Republika Hrvatska dužna je putem nadležnog ministarstva u sljedećem roku od osam dana obavijestiti vlasnika o tome da će podnijeti prijedlog za ovrhu radi ispražnjenja i predaje nekretnine, ako ga sam vlasnik ne podnese u roku od 30 dana od dana kad mu je dostavljena ta obavijest i o tome ne obavijesti nadležno ministarstvo.

(3) U slučaju iz stavka 2. ovoga članka zaštićeni najmoprimac obavezan je vlasniku plaćati cjelokupan iznos prosječne najamnine, a nadležno ministarstvo bez odgođe donosi rješenje kojim ukida rješenje o prosječnoj najamnini iz članka 19.

stavka 1. ovoga Zakona i zamjenjuje ga rješenjem po kojem je cjelokupan iznos prosječne najamnine obavezan plaćati bivši zaštićeni najmoprimac dok god je u posjedu stana.

(4) Nadležno ministarstvo donosi rješenje o ispisu stana iz Registra u roku od 15 dana od dana kada su vlasnik stana odnosno Republika Hrvatska podnijeli prijedlog za ovrhu iz stavka 2. ovoga članka.

POGLAVLJE V.

TREĆA PROGRAMSKA MJERA

Iseljenje zaštićenog najmoprimalca iz stana u okviru treće programske mjere

Članak 27.

(1) Zaštićeni najmoprimac dužan je osloboditi stan od osoba i stvari te ga predati u posjed vlasniku ili podredno, ako vlasnik nije dostupan ili se ne odazove na poziv za primopredaju stana iz bilo kojeg razloga, Republici Hrvatskoj u skladu s odredbama ovoga članka:

1. u roku od devet mjeseci od dana kada je zaštićeni najmoprimac zaprimio pisanu obavijest iz članka 46. stavka 2. ovoga Zakona u kojoj je utvrđeno da se sam opredijelio za treću programsku mjeru

2. u roku od četiri mjeseca od dana pravomoćnosti rješenja iz članka 48. stavka 4. ovoga Zakona ili rješenja iz članka 23. stavka 7. ovoga Zakona.

(2) Kada se u slučajevima iz stavka 1. ovoga članka ispune pretpostavke za primjenu treće programske mjere, službena osoba bez odgode dostavlja zaštićenom najmoprimalcu obrazac izjave u koju je zaštićeni najmoprimac dužan upisati dan iseljenja i predaje stana u posjed vlasniku ili podredno Republici Hrvatskoj. Zaštićeni najmoprimac dužan je odrediti dan iseljenja unutar roka iz stavka 1. točke 1. odnosno točke 2. ovoga članka, ovisno o tome koji je rok mjerodavan u njegovu predmetu.

(3) Zaštićeni najmoprimac dužan je u roku od 60 dana od dana kad mu je dostavljen obrazac izjave iz stavka 2. ovoga članka popuniti i potpisati obrazac, potvrditi odnosno solemnizirati tu ispravu kod javnog bilježnika i ovlastiti ga da je dostavi nadležnom ministarstvu. Solemnizirana izjava smatra se ovršnom ispravom na temelju koje vlasnik ili Republika Hrvatska imaju pravo izravno predložiti ovrhu sukladno posebnom zakonu.

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

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

Najam stana u vlasništvu Republike Hrvatske

Članak 28.

(1) Ako ne postoje razlozi za oslobođenje Republike Hrvatske od obveze davanja bivšem zaštićenom najmoprimcu u najam odgovarajućeg stana u svom vlasništvu, Republika Hrvatska dužna je putem nadležnog ministarstva dati bivšem zaštićenom najmoprimcu u najam odgovarajući stan vodeći pritom posebno računa da se odgovarajući stan, u smislu lokacije, nalazi što je moguće bliže stanu iz kojeg se bivši zaštićeni najmoprimac seli.

(2) Iznimno od stavka 1. ovoga članka, ako zaštićeni najmoprimac pisanim putem to predloži, odgovarajući stan u vlasništvu Republike Hrvatske može biti manje kvadrature od ovim Zakonom propisane te se može nalaziti i u drugoj jedinici lokalne samouprave.

(3) Ako je izvjesno da Republika Hrvatska ne može ispuniti obvezu iz stavka 1. ovoga članka u razumnom roku, nadležno ministarstvo po službenoj dužnosti izdaje rješenje kojim bivšem zaštićenom najmoprimcu priznaje pravo najma odgovarajućeg stana na slobodnom tržištu, uz obvezu bivšeg zaštićenog najmoprimca da novom najmodavcu plaća iznos slobodno ugovorene najamnine, pri čemu Republika Hrvatska subvencionira tu najamninu:

1. u slučaju iz članka 27. stavka 1. točke 1. ovoga Zakona i u slučaju da zaštićeni najmoprimac ne snosi odgovornost za nepostizanje dogovora s vlasnikom stana – u visini razlike između punog iznosa slobodno ugovorene najamnine i posljednjeg iznosa zaštićene najamnine koji je zaštićeni najmoprimac plaćao vlasniku stana iz kojega se iselio na temelju ugovora o najmu stana sa zaštićenom najamninom do maksimalno najveće dopuštene površine odgovarajućeg stana iz članka 4. stavka 1. točke 11. ovoga Zakona

2. u slučajevima iz članka 27. stavka 1. točke 2. ovoga Zakona – u iznosu od 4,50 eura po četvornome metru površine iznajmljenog stana do maksimalno najveće dopuštene površine odgovarajućeg stana iz članka 4. stavka 1. točke 11. podtočaka a) i b) ovoga Zakona.

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

(5) Republika Hrvatska subvencionira bivšem zaštićenom najmoprimcu slobodno ugovorenu najamninu za najam stana na slobodnom tržištu sve do ispunjenja obveze iz stavka 1. ovoga članka.

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

Izgradnja stambenih objekata za davanje u najam bivšim zaštićenim najmoprimcima

Članak 29.

- (1) Ako se za tim pokaže potreba, Republika Hrvatska će u Gradu Zagrebu i jedinicama lokalne samouprave u kojima nedostaje stanova u vlasništvu Republike Hrvatske koji bi se davali u najam ili prodavali bivšim zaštićenim najmoprimcima financirati izgradnju zgrada za tu namjenu.
- (2) Izgradnju zgrada iz stavka 1. ovoga članka, što uključuje i stjecanje zemljišta za izgradnju zgrada, operativno će provoditi Agencija.
- (3) U slučaju iz stavka 1. ovoga članka Grad Zagreb i jedinice lokalne samouprave financiraju izgradnju potrebne infrastrukture za izgradnju namjenskih zgrada.
- (4) Prilikom izgradnje namjenskih zgrada iz stavka 1. ovoga članka Republika Hrvatska oslobođena je obveze plaćanja komunalnog doprinosa.
- (5) Ako se za tim pokaže potreba, nadležno ministarstvo će na tržištu stjecati stanove koji bi se davali u najam ili prodavali bivšim zaštićenim najmoprimcima.

Visina najamnine u stanu u vlasništvu Republike Hrvatske

Članak 30.

- (1) Zaštićeni najmoprimac koji se preseli u stan u vlasništvu Republike Hrvatske u skladu s trećom programskom mjerom postaje zaštićeni najmoprimac u stanu u državnom vlasništvu i obvezan je plaćati najamninu najkasnije do posljednjeg dana u tekućem mjesecu za sljedeći mjesec.
- (2) Visina mjesečne najamnine utvrđuje se množenjem početne visine najamnine (Pn) s umnoškom koeficijenta položaja stana u zgradi (Kp).
- (3) Početna visina najamnine propisuje se odlukom ministra, a iznosi najmanje 2,00 eura po četvornome metru te se svake godine usklađuje sa stopom inflacije koju objavljuje Državni zavod za statistiku. Odluku o usklađenju donosi nadležni ministar do kraja tekuće godine za sljedeću godinu.
- (4) Koeficijent položaja u zgradi (Kp) iznosi:
 - 1 za tipske i etažne stanove
 - 0,80 za podrumske stanove
 - 0,90 za suterenske i tavanke stanove.
- (5) Rješenjem nadležnog ministarstva utvrđuje se nastanak novog pravnog odnosa iz stavka 1. ovoga članka i visina mjesečne najamnine.

Otkup stana u vlasništvu Republike Hrvatske

Članak 31.

- (1) Zaštićeni najmoprimac koji živi u stanu u vlasništvu Republike Hrvatske može otkupiti takav stan po povlaštenim uvjetima.
- (2) Kupoprodajna cijena stana utvrđuje se množenjem etalonske cijene građenja (E) s koeficijentom položaja stana u zgradi (Kp) i koeficijentom geografske lokacije (Kg).
- (3) Koeficijent položaja u zgradi (Kp) iznosi:
 - 1 za tipske i etažne stanove

- 0,80 za podrumске stanove
- 0,90 za suterenske i tavanске stanove.

(4) Koeficijent geografske lokacije (Kg) iznosi:

- 1,20 za stanove koji se nalaze u Gradu Zagrebu i jedinicama lokalne samouprave područja kojih graniče s obalom Jadranskog mora
- 1,00 za stanove koji se nalaze u ostalim jedinicama lokalne samouprave.

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

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

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

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

(8) Popust prema stavcima 6. i 7. ovoga članka ukupno može iznositi najviše 30 %.

Bivši zaštićeni najmoprimac samac

Članak 32.

(1) Ako se osoba sama koristila stanom u svojstvu zaštićenog najmoprimca, a starija je od 65 godina (u daljnjem tekstu: bivši zaštićeni najmoprimac samac), Republika Hrvatska dužna je, isključivo na zahtjev tog zaštićenog najmoprimca, a umjesto provođenja programskih mjera, bez naknade stambeno zbrinuti bivšeg zaštićenog najmoprimca samca u domu za starije osobe čiji je osnivač Republika Hrvatska, Grad Zagreb ili jedinica lokalne samouprave.

(2) Ako su smještajni kapaciteti u domovima iz stavka 1. ovoga članka popunjeni, do oslobađanja mjesta u njima bivši zaštićeni najmoprimac samac zbrinjava se u domu socijalne skrbi za starije osobe drugog vlasnika.

(3) U slučaju iz stavka 2. ovoga članka Republika Hrvatska postaje obveznik snošenja troškova smještaja bivšeg zaštićenog najmoprimca samca kao korisnika doma u dijelu koji prelazi visinu zaštićene najamnine koju je bivši zaštićeni najmoprimac plaćao na dan stupanja na snagu ovoga Zakona.

Zaštićeni najmoprimci iseljeni zbog štete od potresa i obnove nakon potresa

Članak 33.

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

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

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

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

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

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

POGLAVLJE VI.

ČETVRTA I PETA PROGRAMSKA MJERA

Zamjena stanova i kupoprodaja stana vlasnika

Članak 34.

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

(2) Ako stan ima više suvlasnika, svaki suvlasnik mora dati izjavu da prihvaća zamjenu stana za stan u vlasništvu Republike Hrvatske odnosno prodaju stana Republici Hrvatskoj.

(3) Ako je jedan od suvlasnika stana Republika Hrvatska, smatra se da je Republika Hrvatska suglasna s provedbom četvrte i pete programske mjere ako su ostali suvlasnici i zaštićeni najmoprimac odabrali provođenje tih programskih mjera, u kojem se slučaju suvlasništvo razvrgava tako da Republika Hrvatska isplaćuje ostale suvlasnike.

(4) Četvrta programska mjera provodi se samo ako je toj mjeri vlasnik stana dao prednost u odnosu na petu programsku mjeru te ako Republika Hrvatska, unutar stambenog fonda u svom vlasništvu, na raspolaganju ima stan ili stanove koji su podobni za zamjenu, što uključuje pregled stanova na licu mjesta.

(5) Kupoprodajnu cijenu stana za provedbu pete programske mjere utvrđuje stalni sudski vještak za procjenu vrijednosti nekretnina.

(6) Republika Hrvatska isplaćuje kupoprodajnu cijenu jednokratno u roku od 30 dana od sklapanja ugovora o kupoprodaji.

(7) Pregledu stanova iz stavka 4. ovoga članka mora biti nazočan, na teret nadležnog ministarstva, i sudski vještak za procjenu vrijednosti nekretnina. Na temelju zapisnika o pregledu stanova koji ovjerava sudski vještak, a radi pravičnog ishoda pravnog posla, Republika Hrvatska putem nadležnog ministarstva ovlaštena je u okviru zamjene stanova ponuditi vlasniku dodatni iznos novčanih sredstava odnosno od vlasnika stana zahtijevati uplatu na račun Republike Hrvatske dodatnog iznosa novčanih sredstava kako bi se postigla jednakovrijedna zamjena stanova.

(8) Nadležno ministarstvo dužno je prije sklapanja pravnih poslova u okviru četvrte i pete programske mjere pribaviti od nadležnoga državnog odvjetništva mišljenje o pravnoj valjanosti sklapanja ugovora o zamjeni stanova odnosno ugovora o kupoprodaji stana vlasnika te ugovora o prodaji istog stana, sada u vlasništvu Republike Hrvatske, zaštićenom najmoprimcu.

Obvezne radnje u provedbi četvrte odnosno pete programske mjere

Članak 35.

(1) Sastanci radi provedbe četvrte odnosno pete programske mjere održavaju se do 15. rujna 2025.

(2) Na prvi sastanak nadležno ministarstvo poziva obje stranke. Na tom sastanku vlasnik stana ima mogućnost odustati od zamjene ili prodaje stana, a zaštićeni najmoprimac ima mogućnost odustati od otkupa stana. Na tom sastanku stranke imaju mogućnost odabrati neku drugu programsku mjeru i suglasno zatražiti sklapanje nagodbe o odgovarajućem drugom rješenju koje će se primijeniti u njihovu slučaju, a koje je u funkciji izvršenja sudskih odluka iz članka 1. stavka 1. ovoga Zakona.

(3) U nastavku postupka nadležno ministarstvo dužno je redovito obavještavati zaštićenog najmoprimca o radnjama koje se provode radi realizacije pravnog posla između Republike Hrvatske i vlasnika stana.

Ugovor između Republike Hrvatske i vlasnika stana

Članak 36.

(1) Republika Hrvatska putem nadležnog ministarstva i vlasnik stana sklapaju ugovor o kupoprodaji stana odnosno ugovor o zamjeni stanova te provode primopredaju stanova odnosno stana što je prije moguće, a ne kasnije od proteka šest mjeseci od dana održavanja prvog sastanka. Ugovor se sklapa prema općim pravilima obveznog prava.

(2) O činjenici sklapanja ugovora i primopredaji zamijenjenih stanova odnosno stana vlasnika obvezno se obavještava zaštićeni najmoprimac.

(3) Nadležno ministarstvo donosi djelomično rješenje o ispisu stana iz Registra u odnosu na vlasnika stana u roku od 15 dana od dana primopredaje zamijenjenih stanova odnosno od dana kada je Republika Hrvatska upisala pravo vlasništva na stanu u zemljišnim knjigama.

Ugovor između Republike Hrvatske i zaštićenog najmoprimca

Članak 37.

(1) Nakon što se upiše u zemljišne knjige kao vlasnik stana, Republika Hrvatska sklapa sa zaštićenim najmoprimcem ugovor o prodaji stana.

(2) Do sklapanja ugovora iz stavka 1. ovoga članka zaštićeni najmoprimac plaća Republici Hrvatskoj zaštićenu najamninu u iznosu koji je plaćao vlasniku stana prema ugovoru o najmu stana sa zaštićenom najamninom, o čemu nadležno ministarstvo donosi rješenje.

(3) Ako zaštićeni najmoprimac nakon sklapanja pravnog posla između Republike Hrvatske i vlasnika stana iz članka 36. ovoga Zakona odustane od provedbe četvrte odnosno pete programske mjere ili odbije sklapanje ugovora o prodaji stana iz stavka 1. ovoga članka ili ako se ugovor o kupoprodaji između zaštićenog najmoprimca i Republike Hrvatske krivnjom zaštićenog najmoprimca ne sklopi u roku od godine dana od dana upisa prava vlasništva Republike Hrvatske u zemljišne knjige, zaštićeni najmoprimac dužan je, do sklapanja ugovora o kupoprodaji, Republici Hrvatskoj plaćati najamninu koja odgovara iznosu u visini od 50 % prosječne najamnine za takav stan.

(4) U slučaju iz stavka 3. ovoga članka nadležno ministarstvo donosi rješenje kojim se bivši zaštićeni najmoprimac obvezuje plaćati Republici Hrvatskoj najamninu koja odgovara iznosu 50 % prosječne najamnine za takav stan. U istom rješenju ukida se rješenje o zaštićenoj najamnini iz stavka 2. ovoga članka.

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

Kupoprodajna cijena stana za zaštićenog najmoprimca

Članak 38.

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

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

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

(3) Koeficijent geografske lokacije (Kg) iznosi:

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

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

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

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

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

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

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

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

Pravne posljedice odustajanja vlasnika od četvrte ili pete programske mjere

Članak 39.

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

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

(3) U razdoblju od pet godina od odustanka vlasnika stana od četvrte odnosno pete programske mjere iz stavaka 1. i 2. ovoga članka Republika Hrvatska ima pravo prvokupa stana od vlasnika tako da je vlasnik dužan ponuditi stan radi

kupnje Republici Hrvatskoj pod istim uvjetima pod kojima ga namjerava prodati na tržištu.

POGLAVLJE VII. POMOĆ ZA PRESELJENJE

Novčana pomoć za preseljenje

Članak 40.

- (1) Pripadnici ranjivih skupina ostvaruju pravo na jednokratnu novčanu pomoć za preseljenje u iznosu od 1000,00 eura koju po osobi, na njihov zahtjev, isplaćuje nadležno ministarstvo na bankovni račun naznačen u zahtjevu.
- (2) Jednokratna novčana pomoć isplaćuje se u roku od osam dana od dostave dokaza da je preseljenje izvršeno i da je stan slobodan od osoba i stvari predan u posjed vlasniku ili podredno Republici Hrvatskoj.
- (3) Obrazac za isplatu jednokratne pomoći i potrebna dokumentacija propisuju se Programom mjera.

GLAVA III. PROVEDBA PROGRAMA MJERA

Početak provedbe Programa mjera

Članak 41.

- (1) Provedba Programa mjera počinje 1. siječnja 2025.
- (2) Nadležno ministarstvo do 31. siječnja 2025. strankama otprema:
 1. potvrdu iz članka 15. stavka 2. ovoga Zakona
 2. informativni letak koji sadržava kratki pregled opće mjere te programskih mjera, kao i pregled ostalih pripadajućih prava i obveza stranaka
 3. službeni obrazac izjave o odabiru programske mjere.
- (3) Uz dokumente iz stavka 2. ovoga članka nadležno ministarstvo vlasnicima stanova dostavlja i službeni obrazac zahtjeva za isplatu solidarne naknade i službeni obrazac zahtjeva za isplatu pomoći za preseljenje.
- (4) Radi omogućavanja strankama donošenja odluke o odabiru programske mjere, informativni letak iz stavka 2. točke 2. ovoga članka mora sadržavati dovoljno podataka, mjerila i uputa o svakoj programskoj mjeri na temelju kojih stranka može izračunati novčane iznose u okviru mjere za koju je zainteresirana, kao i o solidarnoj naknadi i jednokratnoj pomoći za preseljenje.
- (5) Nadležno ministarstvo dužno je na mrežnim stranicama do 31. siječnja 2025. objaviti priručni kalkulator za izračun novčanih iznosa u okviru svake programske mjere, uz jasnu naznaku mogućih odstupanja od stvarnih iznosa.
- (6) Stranke se mogu i izravno obratiti nadležnom ministarstvu radi pružanja pomoći u izračunu novčanih iznosa u okviru mjera za koje su zainteresirane.

Izjava volje stranke

Članak 42.

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

(2) U službenom obrascu za vlasnike stana vlasniku moraju biti ponuđene tri mogućnosti između kojih on slobodno bira onu koju smatra prikladnom, i to:

- pregovori o nagodbi sa zaštićenim najmoprimcem
- vraćanje u posjed stana slobodnog od osoba i stvari
- pregovori o prodaji ili zamjeni stana s Republikom Hrvatskom, s daljnjom mogućnošću odabira u pitanju kojoj od tih dviju mogućnosti daje prednost.

(3) U službenom obrascu za zaštićene najmoprimce zaštićenom najmoprimcu moraju biti ponuđene četiri mogućnosti, između kojih on slobodno bira onu koju smatra prikladnom, i to:

- pregovori o nagodbi s vlasnikom stana
- prestanak statusa zaštićenog najmoprimca isplatom novčanog iznosa
- preseljenje u odgovarajući stan u vlasništvu Republike Hrvatske po osnovi najma ili smještaj, s daljnjom mogućnošću odabira u pitanju je li zainteresiran za trajni najam ili za kupnju stana
- kupnja stana u kojem ima status zaštićenog najmoprimca.

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

(5) Za obavljenju dostavu izjave iz stavka 2. ovoga članka javnom bilježniku pripada pravo na naknadu troškova. Nadležno ministarstvo dužno je platiti javno-bilježničku nagradu za ovjeru potpisa na izjavi o odabiru programske mjere i naknadu troškova koje je javni bilježnik imao u vezi s njezinom dostavom.

(6) Nadležno ministarstvo dužno je plaćati i druge usluge javnog bilježnika u daljnjem tijeku provedbe Programa mjera, ako ovim Zakonom nije drukčije određeno.

Pravne posljedice propuštanja roka dostave izjave volje

Članak 43.

(1) Ako obje stranke, odnosno i vlasnik i zaštićeni najmoprimac, propuste rok za dostavu izjave iz članka 42. stavka 4. ovoga Zakona, odgovarajuće se primjenjuju pravila iz članka 13. stavka 3. ovoga Zakona o upozorenju te dopunskom roku. Posljednji dan dopunskog roka istječe 30. travnja 2025.

(2) Ako obje stranke, odnosno i vlasnik i zaštićeni najmoprimac, propuste dostaviti izjavu i u dopunskom roku do 30. travnja 2025., odgovarajuće se primjenjuju pravila propisana člankom 13. stavcima 4. i 5. ovoga Zakona.

(3) Ako zaštićeni najmoprimac dostavi izjavu, a vlasnik stana propusti i dopunski rok za dostavu izjave, smatra se da se odlučio za mogućnost da mu se stan slobodan od osoba i stvari preda u posjed.

(4) Ako vlasnik stana dostavi izjavu, a zaštićeni najmoprimac propusti i dopunski rok za dostavu izjave, smatra se da se opredijelio za drugu programsku mjeru. U tom je slučaju u tijeku postupka moguće da se zaštićeni najmoprimac naknadno izjasni za treću programsku mjeru.

Red prvenstva u rješavanju predmeta

Članak 44.

(1) U okviru provedbe Programa mjera prvo se rješava skupina predmeta u kojoj se zaštićeni najmoprimac u svojoj izjavi opredijelio za drugu programsku mjeru, među kojima prvenstvo imaju oni iz članka 22. stavka 3. ovoga Zakona, a zatim skupina predmeta u kojoj su se obje stranke u svojim izjavama opredijelile za sklapanje nagodbe u okviru prve programske mjere.

(2) Prilikom rješavanja predmeta iz iste skupine predmeta u smislu reda prvenstva službena osoba dužna je dati pravo prvenstva predmetima u kojima jedna ili obje stranke pripadaju ranjivim skupinama u smislu članka 4. stavka 1. točke 14. ovoga Zakona i predmetima u kojima je zaštićeni najmoprimac hrvatski branitelj ili član obitelji smrtno stradalog ili nestalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata ili hrvatskog ratnog vojnog invalida iz Domovinskog rata.

(3) Prilikom rješavanja predmeta iz iste skupine predmeta u smislu reda prvenstva službena osoba dužna je dati prvenstvo predmetima u kojima su vlasnici stanova fizičke osobe u odnosu na predmete u kojima su vlasnici stanova pravne osobe.

(4) Unutar iste skupine predmeta u smislu reda prvenstva te unutar iste razine prvenstva službena osoba dužna je voditi računa o tome da se predmeti rješavaju prema datumu prijave stana u Registar, počevši od onih koji su prvi prijavljeni. Ako je više stanova prijavljeno u Registar isti dan, prvenstvo imaju predmeti koji su prvi urudžbirani.

Opća pravila o održavanju sastanaka tijekom provedbe Programa mjera

Članak 45.

(1) Ako se tijekom provedbe Programa mjera pokaže potreba za sastankom kako bi se razjasnile činjenice ili opredjeljenje stranaka, službena osoba može sazvati sastanak sa strankama.

(2) U okviru Programa mjera službena osoba dužna je dostavljati stranki ili strankama pozive za sastanak najkasnije osam dana prije dana njihova održavanja. U pozivu se obvezno navodi mjesto, dan i sat te svrha sastanka.

(3) Ako ocijeni potrebnim s obzirom na osobite okolnosti konkretnog slučaja ili opravdani zahtjev stranke, službena osoba može organizirati sastanak na odgovarajućem mjestu izvan prostorija odnosno izvan radnog vremena nadležnog ministarstva.

(4) Sastanak u pravilu započinje i završava isti dan. Iznimno, ako ocijeni potrebnim s obzirom na tijek sastanka i prirodu programske mjere, službena osoba može organizirati i više sastanaka.

(5) Stranke odnosno njihovi opunomoćenici dužni su osobno nazočiti sastanku, a eventualnu nemogućnost dolaska ispričati najkasnije tri dana prije te naznačiti prvi dan kada su ona ili njezin opunomoćenik u mogućnosti nazočiti sastanku, kako bi službena osoba mogla odrediti drugi odgovarajući termin sastanka.

(6) Na svakom sastanku vodi se zapisnik. Službene zabilješke i kalendari radnji koje sastavlja službena osoba tijekom sastanka sastavni su dio zapisnika. Ovjereni prijepis zapisnika predaje se strankama.

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

(8) Svaki pokušaj odugovlačenja ili onemogućavanja provedbe sastanaka podliježe sankcijama sukladno člancima 55. do 57. ovoga Zakona. Neopravdano neodazivanje na sastanak smatra se kažnjivim ponašanjem za koje se odmah, bez prethodne dostave pisanih opomena, izriče odgovarajuća novčana sankcija.

Način rješavanja predmeta u slučaju suglasnosti volja obiju stranaka

Članak 46.

(1) Ako je u svojoj izjavi o odabiru programske mjere zaštićeni najmoprimac odabrao drugu ili treću programsku mjeru odnosno ako su u svojim izjavama obje stranke odabrale istu programsku mjeru, službena osoba sastavlja službenu zabilješku u kojoj utvrđuje koja se mjera smatra odabranom programskom mjerom u tom predmetu.

(2) Službena osoba dužna je pisano obavijestiti stranke u svim predmetima iz stavka 1. ovoga članka o odabranoj programskoj mjeri u njihovu predmetu najkasnije do 30. svibnja 2025.

(3) Ako je u predmetu odabrana druga ili treća programska mjera koja ne zahtijeva prethodno organiziranje i održavanje sastanka sa strankama, službena osoba dužna je zaštićenom najmoprimcu otpremiti službenu dokumentaciju za provedbu odabrane programske mjere istodobno s pisanom obaviješću iz stavka 2. ovoga članka, a najkasnije u roku od 15 dana od dana otpreme pisane obavijesti. Nakon dostave službene dokumentacije odabrana programska mjera neposredno se provodi na način i u rokovima propisanim ovim Zakonom. Vlasnik stana mora biti redovito informiran o radnjama koje se provode.

(4) Ako odabrana programska mjera zahtijeva organiziranje i održavanje sastanka odnosno sastanaka sa strankama, u pisanoj obavijesti iz stavka 2. ovoga članka mora biti navedeno okvirno razdoblje u kojem stranka odnosno stranke mogu očekivati održavanje prvog sastanka s obzirom na red prvenstva u rješavanju predmeta iz članka 44. ovoga Zakona.

(5) Ako su potrebni, sastanci sa strankama iz stavka 1. ovoga članka moraju biti održani najkasnije do 1. rujna 2025.

Način rješavanja predmeta u slučaju nesuglasnosti volja stranaka

Članak 47.

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

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

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

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

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

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

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

Rješenje kojim se utvrđuje da između stranaka nije postignut dogovor

Članak 48.

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

(2) Ako stranke na sastanku odnosno sastancima iz članka 47. stavka 3. ovoga Zakona ne postignu dogovor o programskoj mjeri koja će se primijeniti u njihovu predmetu ili o drugom načinu izvršenja sudskih odluka iz članka 1. stavka 1. ovoga Zakona, na stranke se primjenjuje treća programska mjera u skladu s odredbama ovoga Zakona.

(3) Iznimno od stavaka 1. i 2. ovoga članka, na predmet se primjenjuje druga programska mjera ako to izrijekom zatraži zaštićeni najmoprimac.

(4) U slučajevima iz stavaka 1. i 2. ovoga članka službena osoba donosi rješenje u kojem se utvrđuje da između stranaka nije postignut dogovor i da se u tom predmetu primjenjuje treća programska mjera odnosno druga programska mjera ako je to izrijekom zatražio zaštićeni najmoprimac.

Završetak provedbe Programa mjera

Članak 49.

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

(2) Na dan pravomoćnosti rješenja iz stavka 1. ovoga članka na odnose u vezi sa stanom prestaje se primjenjivati ovaj Zakon te odredbe o zaštićenoj najamnini i zaštićenim najmoprimcima iz Zakona o najmu stanova (»Narodne novine, br. 91/96., 48/98., 66/98., 22/06., 68/18. i 105/20.).

DIO III.

**NAKNADA ZBOG PREKOMJERNOG OGRANIČENJA PRAVA
VLASNIŠTVA NA STANU – SOLIDARNA NAKNADA**

Pravo na naknadu i način njezine isplate

Članak 50.

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

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

1. ako je vlasniku stana u bivšoj Socijalističkoj Republici Hrvatskoj pravo vlasništva na stanu bilo ograničeno stanarskim pravom, ali nije bilo oduzeto, a u stanu otad neprekidno stanuje bivši nositelj stanarskog prava odnosno zaštićeni najmoprimac – od dana stupanja na snagu Zakona o najmu stanova (»Narodne novine«, br. 91/96.) 5. studenoga 1996. do 1. siječnja 2025., otkad se vlasniku za najam stana mora isplaćivati prosječna najamnina sukladno članku 19. ovoga Zakona

2. ako je vlasniku stana u bivšoj Socijalističkoj Republici Hrvatskoj pravo vlasništva na stanu bilo oduzeto te je stan dan na korištenje nositelju stanarskog prava pa je na temelju Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine izvršen povrat prava vlasništva na stanu, ali s pretvorbenim teretom zaštićenog najma jer je u njemu stanovao te i dalje stanuje zaštićeni najmoprimac (bivši nositelj stanarskog prava) – od dana pravomoćnosti rješenja o povratu stana sukladno Zakonu o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine do 1. siječnja 2025., otkad se vlasniku za najam stana mora isplaćivati prosječna najamnina sukladno članku 19. ovoga Zakona

3. ako je vlasnik stana to svojstvo stekao nakon što je na snagu stupio Zakon o najmu stanova (»Narodne novine«, br. 91/96.), a u stanu neprekidno stanuje bivši nositelj stanarskog prava odnosno zaštićeni najmoprimac – od dana stjecanja vlasništva do 1. siječnja 2025., otkad se vlasniku za najam stana mora isplaćivati prosječna najamnina sukladno članku 19. ovoga Zakona.

*Razlozi za isključenje vlasnika iz kruga ovlaštenika
prava na solidarnu naknadu*

Članak 51.

Pravo na solidarnu naknadu nema:

1. vlasnik stana u slučaju iz članka 13. stavka 4. ovoga Zakona
2. vlasnik koji je vlasništvo stekao naplatnim pravnim poslom nakon stupanja na snagu Zakona o najmu stanova (»Narodne novine«, br. 91/96.), odnosno nakon 5. studenoga 1996., i njegov pravni sljednik te
3. vlasnik kojem je u sudskim postupcima već dosuđena naknada štete u iznosu koji prelazi iznos solidarne naknade na koju ima pravo.

Visina solidarne naknade

Članak 52.

- (1) Republika Hrvatska isplaćuje solidarnu naknadu u paušalnom i neoporezivom iznosu od 1 eurocenta po četvornome metru površine stana dnevno.
- (2) Ukupna površina stana utvrđuje se isključivo prema podacima iz zemljišne knjige. Ako površina stana nije upisana u zemljišnim knjigama, ona se može dokazivati i drugim ispravama.
- (3) Ako je vlasnik prethodno vodio postupke radi naknade štete, od iznosa solidarne naknade na koju vlasnik ima pravo oduzima se iznos naknade štete koji mu je prethodno dosuđen u sudskim postupcima.

Zahtjev za isplatu solidarne naknade

Članak 53.

- (1) Zahtjev za isplatu solidarne naknade podnosi se nadležnom ministarstvu do uključujući 15. travnja 2025.
- (2) Vlasnik podnosi zahtjev za isplatu solidarne naknade na obrascu koji je sastavni dio Programa mjera i uz njega po potrebi prilaže dokaze.

(3) Sadržaj obrasca iz stavka 2. ovoga članka te dokumentacija, potrebne izjave i drugi dokazi koje je stranka obvezna dostaviti uz zahtjev, osim onih koje je predala prilikom prijave stana u Registar, propisuju se Programom mjera.

Nadležnost i postupak u povodu zahtjeva za isplatu solidarne naknade

Članak 54.

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

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

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

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

(5) Način isplate solidarnih naknada detaljno se uređuje Programom mjera.

DIO IV.

POVREDE ODREDABA OVOGA ZAKONA

Kažnjiva ponašanja stranaka

Članak 55.

(1) Ako jedna stranka sprječava ili odugovlači ili ako obje stranke onemogućavaju ili odugovlače poduzimanje potrebnih radnji ili nepotrebno poduzimaju radnje, ne poštuju propisane obveze ili zlouporabljaju svoje ovlasti radi sprječavanja ili odugovlačenja prijave stana u Registar ili pak sprječavanja ili odugovlačenja provedbe Programa mjera, ili vrijeđaju, prijete ili vrše fizičku prisilu nad službenim osobama, takvo se ponašanje smatra povredom odredaba ovoga Zakona.

(2) U slučaju iz stavka 1. ovoga članka nadležno ministarstvo može stranki izreći pisanu opomenu, a uz treću pisanu opomenu dužno joj je izreći novčanu sankciju. Opomene se mogu osporavati samo u tužbi protiv odluke o novčanoj sankciji.

(3) Prije izricanja pisane opomene službena osoba dužna je obavijestiti stranku da su ispunjene zakonske pretpostavke za izricanje opomene te od stranke zatražiti da joj u roku od osam dana dostavi pisano očitovanje o razlozima takvog njezina ponašanja te odgovarajuće dokaze koji takvo ponašanje mogu opravdati. Uzimajući u obzir očitovanje i dokaze koje joj je dostavila stranka, a vodeći se ciljem i svrhom ovoga Zakona čija je djelotvorna provedba u javnom interesu, službena osoba slobodno ocjenjuje hoće li stranki izreći pisanu opomenu ili neće.

Pisana opomena

Članak 56.

(1) Ako službena osoba utvrdi da postoje elementi kažnjivog ponašanja jedne stranke ili obiju stranaka iz članka 55. stavka 1. ovoga Zakona, a nakon provedenog postupka iz članka 55. stavka 3. ovoga Zakona ocijeni da je pisanu opomenu potrebno izreći u javnom interesu, službena osoba po službenoj dužnosti bez odgode izdaje pisanu opomenu jednoj stranki ili objema strankama zbog povrede odredaba ovoga Zakona.

(2) Ako se jedna stranka ponaša na način opisan u članku 55. stavku 1. ovoga Zakona, druga stranka ima pravo zatražiti od službene osobe da pokrene postupak radi izricanja pisane opomene zbog povrede odredaba ovoga Zakona.

(3) U pisanoj opomeni mora biti opisano ponašanje stranke koje se kvalificira kao povreda odredaba ovoga Zakona iz članka 55. stavka 1. ovoga Zakona, moraju biti navedeni podaci o provedenom postupku iz članka 55. stavka 3. ovoga Zakona te moraju biti navedene pravne posljedice do kojih dovodi izricanje pisane opomene.

Novčana sankcija

Članak 57.

(1) Odluku o novčanoj sankciji nadležno ministarstvo donosi uz treću pisanu opomenu zbog povrede odredaba ovoga Zakona i u drugim slučajevima propisanim ovim Zakonom.

(2) Nadležno ministarstvo novčanu sankciju izriče u iznosu od 500,00 do 2500,00 eura, uzimajući u obzir načelo razmjernosti te vodeći računa o težini i posljedicama povrede Zakona.

(3) Ako novčana sankcija nije plaćena u roku od 15 dana, ta se sankcija može izvršiti obustavom isplate dijela neto mjesečne plaće ili mirovine, a može se izvršiti i na imovini obveznika.

(4) Izvršenje novčane sankcije obustavom isplate dijela neto mjesečne plaće ili mirovine ne može trajati dulje od dvanaest mjeseci, a iznos obuhvaćen obustavom ne smije prelaziti jednu trećinu neto mjesečne plaće ili mirovine obveznika.

(5) Odluka o novčanoj sankciji dostavlja se osobno obvezniku. Nakon isteka roka iz stavka 3. ovoga članka izvršnu odluku nadležno ministarstvo dostavlja, radi provedbe, službi koja obavlja obračun plaće ili mirovine obvezniku.

(6) Kad novčana sankcija, suprotno odluci nadležnog ministarstva, nije u cijelosti plaćena ili je djelomično plaćena, prisilna naplata se izvršava putem ovlaštene institucije sukladno odredbama posebnog zakona kojim se uređuje postupak prisilne naplate.

(7) Protiv odluke o novčanoj sankciji nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor. Pokretanje upravnog spora ne odgađa izvršenje odluke o novčanoj kazni.

(8) Iznimno od stavka 1. ovoga članka, u slučaju iz članka 26. stavka 1. ovoga Zakona nakon jedne opomene izriče se najteža novčana sankcija iz stavka 2. ovoga članka.

DIO V.

PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 58.

(1) Dana 1. siječnja 2025. prestaje važiti glava XIII. Zakona o najmu stanova (»Narodne novine«, br. 91/96., 48/98., 66/98., 22/06., 68/18. i 105/20.) te prestaje status zaštićenog najmoprimca osobama koje su to pravo stekle na temelju Zakona o najmu stanova.

(2) Postupci u kojima se tek treba utvrditi postojanje stanarskog prava ili statusa zaštićenog najmoprimca na stanovima u privatnom vlasništvu odnosno postupci u kojima se treba utvrditi jesu li nastupile okolnosti za otkaz ili prestanak stanarskog prava ili statusa zaštićenog najmoprimca, a koji su pokrenuti do stupanja na snagu ovoga Zakona prema odredbama Zakona o stambenim odnosima (»Narodne novine«, br. 51/85., 42/86., 22/92. i 70/93.) ili prema odredbama Zakona o najmu stanova (»Narodne novine«, br. 91/96., 48/98., 66/98., 22/06., 68/18. i 105/20.) dovršit će se prema odredbama zakona na temelju kojeg su pokrenuti.

Članak 59.

(1) U roku od 30 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona u nadležnom ministarstvu ustrojava se posebna ustrojstvena jedinica za obavljanje stručnih i drugih poslova radi provedbe ovoga Zakona, koja je i kontakt-točka za komunikaciju sa strankama, prikupljanje potrebnih podataka, vođenje Registra te provedbu Programa mjera i praćenje rezultata njegove provedbe.

(2) Radi provedbe ovoga Zakona u ustrojstvenoj jedinici iz stavka 1. ovoga članka mora biti raspoređen odnosno zaposlen dovoljan broj ovlaštenih i drugih državnih službenika te moraju biti osigurani prostorni i tehnički uvjeti za provedbu Programa mjera, uključujući rad sa strankama.

Članak 60.

Vlada Republike Hrvatske donijet će Program mjera iz članka 7. stavka 3. ovoga Zakona najkasnije do 31. prosinca 2024.

Članak 61.

(1) Vlada Republike Hrvatske će u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona uskladiti uredbu kojom se uređuje unutarnje ustrojstvo Ministarstva s odredbama ovoga Zakona.

(2) Nadležni ministar donijet će Pravilnik iz članka 11. ovoga Zakona u roku od 60 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

Članak 62.

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