Broj: 711-I-97-P-221-18/20-10-8

Zagreb, 15. studenoga 2019.

**Povjerenstvo za odlučivanje o sukobu interesa** (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo),u sastavu Nataše Novaković kao predsjednice Povjerenstva te Tončice Božić, Davorina Ivanjeka, Aleksandre Jozić-Ileković i Tatijane Vučetić kao članova Povjerenstva,na temelju članka 30. stavka 1. podstavka 1. Zakona o sprječavanju sukoba interesa („Narodne novine“ broj 26/11., 12/12., 126/12., 48/13. i 57/15., u daljnjem tekstu: ZSSI), **u predmetu dužnosnika Željka Uhlira, državnog tajnika u Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja, zastupanog po opunomoćeniku Nikši Stančiću- Rokotovu, odvjetniku iz Odvjetničkog društva Stančić-Rokotov i partneri d.o.o. iz Zagreba, pokrenutom odlukom Povjerenstva broj: 711-I-1368-P-221-18/19-06-8 od 10. svibnja 2019.g.,** na 69. sjednici, održanoj 15. studenoga 2019.g., donosi sljedeću:

**ODLUKU**

**Sudjelovanjem u postupku donošenja Zakona o izmjenama i dopuni Zakona o najmu stanova koji ima pravne posljedice na zaštićene najmoprimce i vlasnike stanova koje koriste zaštićeni najmoprimci, a među kojima je bio i dužnosnikov otac, dužnosnik Željko Uhlir, državni tajnik u Ministarstvu graditeljstva i prostornog uređenje nije počinio povredu članka 5. stavka 1. ZSSI-a, s obzirom da je dužnosnikov otac svoj suvlasnički udio u stanovima koje su koristili zaštićeni najmoprimci darovao Republici Hrvatskoj.**

**Obrazloženje**

Povjerenstvo je na 49. sjednici, održanoj 10. svibnja 2019.g. pokrenulo postupak za odlučivanje o sukobu interesa protiv dužnosnika Željka Uhlira, državnog tajnika u Ministarstvu graditeljstva i prostornog uređenja, zbog moguće povrede načela djelovanja propisanih člankom 5. stavkom 1. ZSSI-a, koja proizlazi iz sudjelovanja dužnosnika u postupku donošenja Zakona o izmjenama i dopuni Zakona o najmu stanova („Narodne novine“ broj 68/18.) koji ima pravne posljedice na zaštićene najmoprimce i vlasnike stanova koji isti koriste, među kojima je i dužnosnikov otac, čime je mogao narušiti vlastitu vjerodostojnost i nepristranost te povjerenje građana.

Dužnosnik je, zastupan po odvjetniku Nikši Stančiću-Rokotovu, odvjetniku iz Odvjetničkog društva Stančić-Rokotov i partneri d.o.o. iz Zagreba, u zakonom propisanom roku dostavio pisano očitovanje na Odluku o pokretanju postupka u kojem je u bitnome naveo da je pažljivim pristupom odredbama Zakona o izmjenama i dopuni Zakona o najmu stanova jasno da se izmjene uopće ne odnose na pravnu poziciju dužnosnikovog oca kao bivšeg suvlasnika dva stana u Zagrebu u ………………, površine 17 m2 i 34,55 m2 niti na poziciju zaštićenih najmoprimaca u ta dva stana. Naime, iz teksta zakonskih odredbi proizlazi da se bitne izmjene navedenog Zakona odnose na stanove koji nisu u vlasništvu jedinice lokalne samouprave, jedinice područne (regionalne) samouprave ili Republike Hrvatske te je posve nedvosmislena volja zakonodavca da regulira samo status zaštićenih najmoprimaca u odnosu s privatnim vlasnicima. Dužnosnik pritom ističe da su oba predmetna stana u kojima je dužnosnikov otac bio suvlasnik u 1/3 dijela, bila u većinskom vlasništvu Republike Hrvatske te se zakonske izmjene na takve zaštićene najmoprimce ne odnose. Naime, pitanje suvlasničkih stanova, pogotovo onih u kojima je jedan od suvlasnika Republika Hrvatske, a u kojima žive zaštićeni najmoprimci, nije adresirano niti jednom zakonskom izmjenom.

Slijedom navedenog, dužnosnik smatra da njegov otac nije ni teoretski mogao imati nikakvu „Imovinsku korist“ od predloženih izmjena Zakona o najmu stanova niti se iste na njega odnose. Dužnosnik stoga smatra da nije točna konstatacija da je u konkretnoj situaciji trebao deklarirati svoju povezanost s jednim od adresata Zakona i izuzeti se od svih radnji u postupku donošenja Zakona.

Dužnosnik nadalje ističe da je njegov otac još 2. srpnja 2018.g. pokrenuo službenu proceduru darovanja svojih suvlasničkih udjela na oba predmetna stana Republici Hrvatskoj. Postupak darovanja iniciran je, dakle, prije nego je predmetni Zakon stupio na snagu s obzirom da je isti objavljen u „Narodnim novinama“ dana 27. srpnja 2018.g. te je stupio na snagu osmog dana od dana objave. Povodom ovakve inicijative dužnosnikovog oca, resorno ministarstvo donijelo je Odluku o prihvatu darovanja suvlasničkog dijela stanova u Zagrebu, ………….. Klasa: 940-01/18-03/3540, Urbroj: 536-03-01-01/04-19-12 te je sklopljen ugovor o darovanju uz naknadno pribavljeno mišljenje Općinskog državnog odvjetništva u Zagrebu o njegovoj valjanosti. Slijedom navedenoga, dužnosnik navodi da njegov otac niti teoretski nije mogao imati nikakve koristi od navedenih zakonskih izmjena jer je već bio u postupku otuđenja svojih suvlasničkih udjela.

Dužnosnik završno napominje da je u svom djelovanju na izmjenama Zakona poduzeo aktivnosti koje su u korist zaštićenih najmoprimaca te je prva verzija prijedloga izmjena i dopuna Zakona o najmu stanova koja je pripremljena bez dužnosnikovog sudjelovanja bila stroža za zaštićene najmoprimce od verzije nastale nakon što je dužnosnik počeo obnašati dužnost državnog tajnika u Ministarstvu graditeljstva i prostornog uređenja i početka sudjelovanja na izradi prijedloga zakonskih izmjena.

U privitku očitovanja dužnosnik je dostavio dopis od 2. srpnja 2018.g. koji je dužnosnikov otac uputio Ministarstvu državne imovine, a u kojem je iskazana namjera darovanja Republici Hrvatskoj 1/3 udjela u dva stana u Zagrebu, u ……………………… s obzirom da je Republika Hrvatska suvlasnik u preostale 2/3. Navedeni dopis je u Ministarstvu državne imovine zaprimljen dana 13. srpnja 2018.g.

Dužnosnik je također dostavio dopis koji je dužnosnikov otac uputio Ministarstvu državne imovine dana 30. rujna 2018.g., a koji je u Ministarstvu zaprimljen 2. listopada 2018.g. Navedenim dopisom Ministarstvo je obaviješteno da je u zemljišnim knjigama proveden upis dužnosnikovog oca kao suvlasnika na oba stana u zemljišnim knjigama te se moli provedba potrebnih radnji za sklapanje darovnog ugovora.

U privitku očitovanja nadalje je dostavljen Ugovor o darovanju broj: 273-03/2019 sklopljen dana 3. svibnja 2019.g. između Republike Hrvatske, Ministarstva državne imovine i ……… kojim ………….. daruje, a Republika Hrvatska prima na dar suvlasnički udio ……… na nekretninama koje se nalaze na k.č.br. ………, zk.uč. 4089, k.o. Zagreb, u naravi dva stana, jedan u stambenoj zgradi u ……………, Zagreb, a drugi u dvorišnoj stambenoj zgradi u ………….Istinitost potpisa na navedenom ugovoru ovjerena je od strane Branka Jukića, javnog bilježnika iz Zagreba, dana 3. svibnja 2019.g. Općinsko državno odvjetništvo u Zagrebu dalo je mišljenje Broj: XV-M-DO-100/19 od 16. travnja 2019.g. da je predmetni ugovor pravno valjan sukladno važećim propisima te nema pravnih zapreka za njegovo sklapanje.

Opunomoćenik dužnosnika Nikša Stančić-Rokotov, odvjetnik iz Odvjetničkog društva Stančić-Rokotov d.o.o. iz Zagreba pristupio je i osobno 69. sjednici Povjerenstva kojom prilikom je u bitnome naveo da je navedeni ugovor o darovanju trebao biti sklopljen u obliku javnobilježničkog akata s obzirom da se radi o darovanju bez prave predaje te ističe da je navedeni nedostatak u međuvremenu otklonjen, odnosno da je ugovor sklopljen u propisanoj formi te je proveden upis u zemljišne knjige. Opunomoćenik dužnosnika u spis predaje navedeni ugovor između Republike Hrvatske, Ministarstva državne imovine i …………. sklopljen dana 22. kolovoza 2019.g. u obliku javnobilježničkog akta.

Opunomoćenik dužnosnika nadalje navodi da čak i ukoliko bi se prihvatilo tumačenje sukladno kojemu se Zakon o izmjenama i dopuni Zakona o najmu stanova primjenjuje i na dužnosnikovog oca, riječ je o manjinskom suvlasništvu na nekretnini, a prema općim pravilima o upravljanju nekretninom iz Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, manjinski suvlasnik ne može donositi nikakve odluke izvanredne uprave, a u koje nedvojbeno spada rješavanje odnosa sa zaštićenim najmoprimcem. Opunomoćenik dužnosnika nadalje navodi da se Zakon o izmjenama i dopuni Zakona o najmu stanova ne odnosi na Republiku Hrvatsku te Republika Hrvatska stoga ne može poduzimati radnje na štetu zaštićenih najmoprimaca.

Člankom 3. stavkom 1. podstavkom 6. ZSSI-a propisano je da su zamjenici ministara dužnosnici u smislu navedenog Zakona. Povjerenstvo ukazuje da je Zaključkom broj 711-I-1781-IK-1533/16-01-1, donesenim na 157. sjednici Povjerenstva, održanoj 17. studenoga 2016.g., utvrdilo da su državni tajnici dužnosnici u smislu članka 3. stavka 1. podstavka 6. ZSSI-a te da se na iste primjenjuju odredbe ZSSI-a, a s obzirom da je odredbama Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o sustavu državne uprave („Narodne novine“ broj 93/16.) izvršena izmjena riječi „zamjenik ministra“ u „državni tajnik“.

Uvidom u Registar dužnosnika, koji ustrojava i vodi Povjerenstvo utvrđeno je da je Željko Uhlir obnašao dužnost zamjenika ministra graditeljstva i prostornog uređenja u razdoblju od 14. ožujka 2013.g. do 17. veljače 2016.g. te da od 21. lipnja 2017.g. pa nadalje obnaša dužnost državnog tajnika u Ministarstvu graditeljstva i prostornog uređenja. Željko Uhlir je stoga povodom obnašanja navedenih dužnosti obvezan postupati sukladno odredbama ZSSI-a.

Člankom 4. stavkom 2. ZSSI-a propisano je da su članovi obitelji dužnosnika u smislu toga Zakona bračni ili izvanbračni drug dužnosnika, njegovi srodnici po krvi u uspravnoj lozi, braća i sestre dužnosnika te posvojitelj, odnosno posvojenik dužnosnika. Stavkom 5. istoga članka propisano je da se povezanim osobama u smislu toga Zakona smatraju članovi obitelji navedeni u stavku 2. istog članka te se stoga otac dužnosnika Željka Uhlira smatra s dužnosnikom povezanom osobom.

Člankom 5. stavcima 1., 2. i 3. ZSSI-a propisano je da dužnosnici u obnašanju javnih dužnosti moraju postupati časno, pošteno, savjesno, odgovorno i nepristrano čuvajući vlastitu vjerodostojnost i dostojanstvo povjerene im dužnosti te povjerenje građana. Dužnosnici su osobno odgovorni za svoje djelovanje u obnašanju javnih dužnosti na koje su imenovani, odnosno izabrani prema tijelu ili građanima koji su ih imenovali ili izabrali. Dužnosnici ne smiju koristiti javnu dužnost za osobni probitak ili probitak osobe koja je s njima povezana. Dužnosnici ne smiju biti ni u kakvom odnosu ovisnosti prema osobama koje bi mogle utjecati na njihovu objektivnost.

Povjerenstvo je izvršilo uvid u Rješenje o nasljeđivanju Općinskog suda u Zagrebu posl.br. X-O-3129/2003 od 29. travnja 2004.g., iza pok. …………………, koje je dostavljeno uz jednu od zaprimljenih prijava, a iz kojeg proizlazi da se naknadno pronađena imovina koju čine, između ostalog, nekretnine upisane u zk.ul. 4089, k.o. Grad Zagreb, i to k.č.br. ………. u naravi ulična stambena zgrada u ……………… i dvorišna stambena zgrada u ………………, i to jedan jednosobni stan površine 34,55 m2 na 1. katu koji koristi fizička osoba na temelju ugovora o najmu te jedan jednosobni stan površine 17 m2 u dvorištu na mansardi koji koristi zaštićeni najmoprimac, uručuje ……………………….. u cijelosti.

Nadalje, uvidom u rješenje o nasljeđivanju odneseno od strane javnog bilježnika Ljiljana Herceg Miličević, posl.br.: O-616/17 od 22. veljače 2017.g. iza pok. ………………………… utvrđeno je da ostavinsku imovinu, između ostalog, sačinjava i odgovarajući suvlasnički dio nekretnine upisane u zk.ul. 4089, k.o. Grad Zagreb, k.č.br. ………. ulična stambena zgrada u ………….. i dvorišna stambena zgrada u ……………………. na kojoj je uspostavljeno vlasništvo posebnog dijela nekretnine, i to: pod rednim brojem 8. etažno vlasništvo na jednosobnom stanu ukupne površine 34,55 m2 na prvom katu, u 2/6 dijela. Nasljednikom iza pok. ………………………. proglašen je, na temelju oporuke, njezin suprug …………….. u cijelosti, koji je priznao oporuku kao istinitu i valjanu te se prihvatio nasljedstva temeljem oporuke. U Rješenju o nasljeđivanju nadalje se utvrđuje da je zakonski nasljednik Željko Uhlir, sin ostaviteljice, također priznao oporuku za istinitu i pravovaljanu i nije tražio nužni dio.

Povjerenstvo je izvršilo uvid u članak objavljen dana 28. lipnja 2018.g. na internetskom portalu [www.jutarnji.hr](http://www.jutarnji.hr) pod naslovom: „*Državni tajnik* *u sukobu interesa*. *Skromni stan od 17 kvadrata u kojem živi …………. moći će otkupiti autor zakona: Da sam htio biti zločest…“* u kojem se navodi: „……………. zaštićeni je najmoprimac i svaki mjesec plaća 33,99 kuna najamnine državi koja je vlasnica dvije trećine stana, a jednom u šest mjeseci otići će i zbirno platiti 16,99 kuna privatnom vlasniku. Ono što ……………. razlikuje od 8935 zaštićenih najmoprimaca koji bi se prema Zakonu o izmjenama i dopunama Zakona o najmu stanova do 1. rujna 2023. godine morali iseliti iz stana, jest to što živi u stanu kombiniranog vlasništva, državno-privatnog. Jedna trećina u vlasništvu je …………., oca Željka Uhlira, državnog tajnika Ministarstva graditeljstva i prostornog planiranja i inicijatora zakona.“

Na zahtjev Povjerenstva Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja dostavilo je očitovanje KLASA: 371-01/18-02/36, URBROJ: 531-01-18-3 od 19. rujna 2018.g. u kojem se navodi da je stambena reforma, odnosno promjena starog sustava stanovanja temeljenog na društvenom vlasništvu stambenog fonda i stanarskom pravu u Republici Hrvatskoj započeta donošenjem Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo („Narodne novine“, broj 27/91.) koji je stupio na snagu 19. lipnja 1991. godine. Tim Zakonom i njegovim brojnim izmjenama i dopunama objavljenim u „Narodnim novinama“, br. 33/92., 43/92. - pročišćeni tekst, 69/92., 87/92., 25/93., 26/93., 48/93., 2/94., 44/94., 47/94., 58/95., 103/95., 11/96., 111/96., 11/97., 103/97., 119/97., 68/98., 163/98., 22/99., 96/99., 120/00., 94/01. i 78/02. bili su propisani uvjeti i način prodaje stanova na kojima postoji stanarsko pravo, zajedno sa zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade i zemljištem nužnim za redovnu uporabu zgrade, način određivanja cijene stana te način raspodjele i namjena sredstava prikupljenih od prodaje stanova.

Prema službenim podacima Državnog zavoda za statistiku 1991.g. u Republici Hrvatskoj bilo je ukupno 1.457.370 stalno nastanjenih stanova, od toga 1.001.310 stanova u "privatnom vlasništvu" i 389.653 stanova sa stanarskim pravom. Prema službenim podacima Državnog zavoda za statistiku iz 1998. godine u razdoblju od 19. lipnja 1991. do 1. prosinca 1997.g., prodano je ukupno 299.136 stana ukupne površine 9.836.028 m2 (prodavatelji stana: Republika Hrvatska 37.936; grad/općina 149.288, ostali pravni subjekti 111.912), a u razdoblju od 1. prosinca 1997. do 31. prosinca 1997.g. prodano je ukupno 1.178 stana (prodavatelji stana: Republika Hrvatska 605; grad/općina 322, ostali pravni subjekti 251) u ukupnoj površini od 76.581 m2. Dakle, u razdoblju od 1991. do 1997. godine prodano je ukupno 300.314 stanova. Prema službenim podacima Državnog zavoda za statistiku iz 2004. godine u razdoblju od 1991. do 2003.g. prodano je 317.498 stanova na kojima je postojalo stanarsko pravo (81,5% od ukupnog broja stanova sa stanarskim pravom). Prema službenim podacima za 2006.g. u razdoblju od 1991. do 2005.g. prodano je 318.011 stanova na kojima je postojalo stanarsko pravo (81,6% od ukupnog broja stanova sa stanarskim pravom), što znači da nije otkupljeno 18,4% društvenih stanova sa stanarskim pravom. Nakon toga o predmetnom pitanju statistički podaci ne postoje.

Za stambenu reformu, odnosno promjenu starog sustava stanovanja temeljenog na društvenom vlasništvu stambenog fonda i stanarskom pravu, uz Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, najznačajniji je Zakon o najmu stanova („Narodne novine“, br. 91/96., 48/98. - Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 66/98. - Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske i 22/06., u daljnjem tekstu: Zakon) koji je stupio na snagu 5. studenoga 1996.g., te je do danas izmijenjen dva puta. Tim Zakonom se uređuju prava i obveze u vezi s najmom i korištenjem stana ili dijela stana te je donošenjem istog započelo novo pravno uređenje stambenih odnosa u Republici Hrvatskoj, ukidanjem stanarskog prava i uređenjem pitanja korištenja stana na ugovornoj osnovi. Prijelaznim odredbama Zakona uređeno je pitanje prestanka stanarskog prava stečenog na temelju ranije važećih zakona i stjecanja po sili zakona (ex lege) prava i obveza najmoprimca, sklapanja ugovora o najmu sa zaštićenom najamninom, plaćanje zaštićene najamnine i drugih troškova, zatim pitanje pravnog položaja članova obiteljskog domaćinstva najmoprimca, prijelaza prava i dužnosti zaštićenog najmoprimca, otkaza ugovora o najmu, prava prvokupa u korist najmoprimca, prava određenih kategorija osoba sustanara, zaštićenih podstanara i drugih osoba kojima Zakon priznaje pravni položaj zaštićenog najmoprimca.

Zakon o najmu stanova je u dijelu koji se odnosi na prava i obveze zaštićenog najmoprimca bio predmet ocjene suglasnosti s Ustavom Republike Hrvatske. Ustavni sud Republike Hrvatske je Odlukom od 31. ožujka 1998.g. („Narodne novine“, broj 48/98.) ukinuo pojedine odredbe toga Zakona. Tako je ukidanjem odredbi članka 21. stavka 2. i članka 40. stavka 2. Zakona nastala pravna praznina koja je uzrokovala znatne probleme u primjeni Zakona u sudskim postupcima te s tim u vezi dugotrajnu nemogućnost ostvarivanja prava najmodavaca - vlasnika stanova i zaštićenih najmoprimaca. Odredbe spomenutih članka Ustavni sud Republike Hrvatske ukinuo je uz obrazloženje da su kriteriji za osiguranje drugog useljivog stana preteški za vlasnika te da ih treba uskladiti s kriterijima za osiguranje drugog stana kada takvu obvezu ima jedinica lokalne samouprave, odnosno Grad Zagreb. Naime, kada je jedinica lokalne samouprave dužna osigurati drugi stan onda je to, prema odredbi članka 40. stavka 3. Zakona, drugi odgovarajući stan s pravima i obvezama zaštićenog najmoprimca. Što se, pak, smatra odgovarajućim stanom propisano je odredbom članka 41. Zakona. Prema toj odredbi odgovarajućim stanom, u smislu Zakona, smatra se stan u istoj općini ili gradu veličine jedna osoba jedna soba, s tim da broj soba ne može biti veći od broja soba u stanu iz kojeg se iseljava.

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

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

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

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

U svrhu pronalaženja najboljeg načina za ispunjenje obveza koje za Republiku Hrvatsku proizlaze iz navedenih presuda Europskog suda za ljudska prava u okviru raspoloživih proračunskih sredstava, od jedinica lokalne samouprave, udruga vlasnika stanova u kojima žive zaštićeni najmoprimci i udruga zaštićenih najmoprimaca zatraženi su podaci o broju stanova u "privatnom vlasništvu" u kojima žive zaštićeni najmoprimci i drugi s tim povezani podaci. Međutim, najveći broj jedinica lokalne samouprave i spomenute udruge nisu dostavile zatražene podatke. Prema službenim podacima Državnog zavoda za statistiku dobivenim 18. travnja 2018.g. koji su prikupljeni na zadnjem službenom popisu stanovništva iz 2011.g. u Republici Hrvatskoj bilo je 3.726 stanova u "privatnom vlasništvu" u kojima žive zaštićeni najmoprimci. Od tog broja u velikim gradovima nalazi se 3.067 stanova. S obzirom da su navedeni podaci iz zadnjeg popisa stanovništva iz 2011g., napravljena je analiza i korekcija istih uz uvažavanje službenih podataka Državnog zavoda za statistiku o stopi mortaliteta od 2011.g. do 2016.g. te je utvrđeno da u Republici Hrvatskoj u 2018. godini postoji najviše 3.629 stanova u "privatnom vlasništvu" u kojem stanuju zaštićeni najmoprimci.

Nadalje, imajući u vidu činjenicu da nema službenih podataka o stanovima u vlasništvu jedinica lokalnih samouprava i drugih pravnih subjekata koji su na tržištu raspoloživi za najam i/ili prodaju, o istom su prikupljeni podaci dostupni putem javnih elektroničkih medija, a koji su zajedno s podacima o broju stanova u "privatnom vlasništvu" u kojem žive zaštićeni najmoprimci prikazani u nastavku očitovanja za pojedine gradove i ukupno za Republiku Hrvatsku. Pritom se naglašava da navedeni podaci ne obuhvaćaju stanove koje više gradova planira ili već gradi, odnosno planira graditi u naredne dvije godine, niti stanove koje će jedinice lokalne samouprave u suradnji s Republikom Hrvatskom graditi za najam i prodaju u okviru programa društveno poticane stanogradnje nakon stupanja na snagu predloženog Zakona, a nakon što zaštićeni najmoprimci za te stanove iskažu svoj interes. Prema podacima Ministarstva državne imovine od 3. svibnja 2018g., Republika Hrvatska nema raspoloživih stanova za davanje u najam.

Uzimajući u obzir činjenicu da je prema službenim podacima Državnog zavoda za statistiku koji su prikupljeni na zadnjem službenom popisu stanovništva 2011.g. u Republici Hrvatskoj bilo 1.600 zaštićenih najmoprimaca starijih od 60 godina, razmotrena je i opcije za stambeno zbrinjavanje starijih zaštićenih najmoprimaca pa je utvrđen broj domova za starije i nemoćne osobe.

Nadalje, u očitovanju Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja navodi se ocjena stanja prije donošenja Zakona o izmjenama i dopuni Zakona o najmu stanova te razlozi zbog kojih se pristupilo izradi Nacrta prijedloga zakona o izmjenama i dopuni Zakona o najmu stanova. Naime, donošenjem Zakona o najmu stanova („Narodne novine“ broj 91/96.) osobe koje su imale stanarsko pravo na stanovima u privatnom vlasništvu stekle su položaj zaštićenih najmoprimaca. Davanjem stana u vlasništvo prijašnjem vlasniku, stanari (tj. nositelji stanarskog prava) stječu pravni položaj najmoprimaca sukladno odredbama posebnog zakona. Prema odredbama članka 31. stavka 1. toga Zakona najmoprimac ima pravo ugovoriti zaštićenu najamninu, a stavkom 2. istog Zakona propisano je da pravo na zaštićenu najamninu nema najmoprimac koji u dijelu stana obavlja poslovnu djelatnost ili ima u vlasništvu kuću ili stan. Takvim položajem podjednako su bili nezadovoljni i vlasnici stanova i zaštićeni najmoprimci. Uslijedio je niz prijedloga Ustavnom sudu Republike Hrvatske za ukidanje pojedinih odredbi Zakona o najmu.

Kao što je već navedeno, Odlukom Ustavnog suda Republike Hrvatske broj U-I-762/1996 od 31. ožujka 1998.g. koja je objavljena u „Narodnim novinama“ broj 48/98. ukinuta je odredba članka 40. stavka 2. Zakona o najmu stanova koja se odnosila na otkazni razlog iz članka 21. stavka 1. Zakona prema kojoj najmodavac (vlasnik) može otkazati ugovor o najmu stana na neodređeno vrijeme ako u stan namjerava useliti sam ili namjerava useliti svoje potomke, roditelje ili osobe koje je prema posebnom propisu dužan uzdržavati. Sud je predmetnom odlukom također utvrdio da "pretvaranjem stanarskog prava u pravo najma“ nisu povrijeđene odredbe Ustava Republike Hrvatske.

U nekoliko navrata pokušala su se urediti sporna pitanja, ali nije došlo do izmjene predmetnog Zakona. Polovicom 2003.g. tadašnje Ministarstvo za javne radove, obnovu i graditeljstvo uputilo je Nacrt prijedloga zakona o izmjenama i dopunama Zakona o najmu stanova Vladi Republike Hrvatske na razmatranje te je Zakon bio na I. čitanju u Hrvatskom saboru. Međutim, zbog velikog broja primjedbi i skorih izbora nije izrađen Konačni prijedlog toga Zakona koji bi bio upućen Hrvatskom saboru na II. čitanje. Nakon toga, sve do 2013.g. nije se razmatrala mogućnost uređenja predmetnih pitanja. Tada je izrađen Nacrt prijedloga zakona o izmjenama i dopunama Zakona o najmu stanova koji je objavljen na stranicama toga Ministarstva u prosincu 2013. godine, a koji je na sličan način (kao i onaj iz 2003.g.) uređivao predmetna pitanja, te je i na taj Nacrt bilo puno primjedbi na predložena rješenja.

Predviđenim prijedlogom zakona o izmjenama i dopunama Zakona o najmu stanova bilo je potrebno popuniti pravne praznine nastale nakon donošenja Odluke Ustavnog suda Republike Hrvatske od 31. ožujka 1998., te omogućiti izvršenje presude Europskog suda za ljudska prava u predmetu *Statileo protiv Hrvatske* koja je u međuvremenu donesena.

Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja je u razdoblju od 13. srpnja 2015. do 13. kolovoza 2015.g. provelo javno internetsko savjetovanje o Iskazu o procjeni učinaka propisa za Prijedlog Zakona o izmjenama i dopuni Zakona o najmu stanova te su svi predstavnici zainteresirane javnosti bili pozvani da dostave svoje načelne primjedbe i prijedloge na cjelokupni tekst Iskaza o procjeni učinaka propisa za Nacrt prijedloga zakona o izmjenama i dopuni Zakona o najmu stanova.

Tim Nacrtom bilo je potrebno otkloniti povrede Konvencije za zaštitu ljudskih prava utvrđene u predmetu *Statileo protiv Hrvatske* u odnosu na pitanje neograničenog trajanja ugovora o najmu, restriktivno postavljenih mogućnosti za raskid ugovora, nepostojanja odgovarajućih procesnih jamstava putem kojih bi vlasnici stanova (najmodavci) mogli ostvariti zaštitu vlastitih interesa (odnosno koja bi omogućila postizanje ravnoteže između suprotstavljenih interesa najmodavaca i najmoprimaca) te pitanje neprimjereno niske najamnine čiji je iznos u očitom nerazmjeru s visinom tržišne najamnine. S tim u vezi bilo je potrebno omogućiti najmodavcima vraćanje stanova u posjed, a zaštićenim najmoprimcima omogućiti osiguranje zamjenskog stana, postupno povećanje najamnine za zaštićene najmoprimce koji koriste stanove u vlasništvu fizičkih osoba i način njezinog izračunavanja te propisati rokove za realizaciju navedenih mjera.

Dopunjeni Iskaz o procjeni učinaka propisa za Nacrt prijedloga zakona o izmjenama i dopuni Zakona o najmu stanova dostavljen je na mišljenje nadležnim državnim tijelima te je zbog približavanja dana nacionalnih izbora daljnja aktivnost prekinuta do konstituiranja nove Vlade Republike Hrvatske. Po konstituiranju nove Vlade Republike Hrvatske i dolaskom novog ministra Lovre Kuščevića nastavlja se daljnja aktivnost na izradi Nacrta prijedloga zakona o izmjenama i dopuni Zakona o najmu stanova te je provedeno savjetovanje sa zainteresiranom javnošću u razdoblju od 2. svibnja do 1. lipnja 2016.g. Nakon provedene rasprave i analize dostavljenih primjedbi i prijedloga bilo je izrađeno Izvješće o provedenom savjetovanju i tekst Nacrta prijedloga zakona upućen je na mišljenje nadležnim ministarstvima, udrugama i drugim tijelima.

U očitovanju se nadalje detaljno navode sva pitanja koja su bila uređena Nacrtom prijedloga zakona iz 2016.g. koji je bio objavljen na e-savjetovanju sa zainteresiranom javnošću.

Nakon toga došlo je do rekonstrukcije Vlade Republike Hrvatske pa je ponovo prekinuta aktivnost u proceduri donošenja Zakona o izmjenama i dopuni Zakona o najmu stanova. Nakon konstituiranja nove Vlade Republike Hrvatske i dolaskom novog ministra Predraga Štromara aktivnosti se nastavljaju tijekom 2017. i 2018. godine.

U očitovanju se napominje da je prema Planu normativnih aktivnosti za 2017.g. rok upućivanja u proceduru Vlade Republike Hrvatske bio predviđen za I. kvartal 2017.g., međutim, zbog dostave mišljenja nadležnih tijela državne uprave i usklađenja rokova u Nacrtu prijedloga zakona te zbog promjene čelnika tijela državne uprave i konstituiranja Vlade Republike Hrvatske, kao i usklađivanja procjene fiskalnog učinka propisa i pribavljanja mišljenja novoimenovanih čelnika tijela državne uprave, isto je prebačeno na III. kvartal 2017.g. Zbog usuglašavanja predmetnog Nacrta prijedloga s drugim tijelima državne uprave procedura je prebačena na IV. kvartal 2017.g. Nacrt prijedloga zakona je nakon usklađenja, početkom prosinca ponovno upućen Vladi Republike Hrvatske radi razmatranja i upućivanja u saborsku proceduru, ali je vraćen na dodatno usklađivanje i usuglašavanje s Ministarstvom financija i Ministarstvom uprave. Usklađeni Nacrt prijedloga zakona je 24. siječnja 2018.g. ponovno upućen Vladi Republike Hrvatske te je na sjednici održanoj 8. veljače 2018.g. isti prihvaćen i upućen u Hrvatski sabor na prvo čitanje.

Tim Nacrtom prijedloga zakona o izmjenama i dopuni Zakona o najmu stanova uredila su se sljedeća pitanja:

- izjednačavaju se kriteriji veličine i lokacije drugog useljivog stana u slučaju otkaza ugovora o najmu stana na neodređeno vrijeme u kojem je slučaju stan dužan osigurati vlasnik stana, s istim kriterijima u slučaju u kojem je drugi useljiv stan dužna osigurati jedinica lokalne samouprave, odnosno Grad Zagreb, na način da je u oba slučaja potrebno osigurati odgovarajući stan, pri čemu se odgovarajućim stanom smatra stan u istoj općini ili gradu veličine jedna osoba jedna soba, s tim da broj soba ne može biti veći od broja soba u stanu iz kojeg se iseljava;

- izjednačavaju se kriteriji za osiguranje drugog useljivog stana u slučaju otkaza ugovora o najmu stana zaštićenom najmoprimcu kada je taj stan dužan osigurati vlasnik stana i kada je isti dužna osigurati jedinica lokalne samouprave, odnosno Grad Zagreb, na način da je u oba slučaja potrebno osigurati odgovarajući stan s pravima i obvezana zaštićenog najmoprimca pri čemu se odgovarajućim stanom smatra stan u istoj općini ili gradu veličine jedna osoba jedna soba, s tim da broj soba ne može biti veći od broja soba u stanu iz kojeg se iseljava;

- uređuje se pravna zaštita najmodavca i zaštićenog najmoprimca u slučaju otkaza ugovora o najmu stana i u slučaju u kojem je jedinica lokalne samouprave, odnosno Grad Zagreb dužan zaštićenom najmoprimcu osigurati drugi odgovarajući stan s pravima i obvezama zaštićenog najmoprimca;

- uređuje se prestanak prava najmoprimca i zaštićenog podstanara na zaštićenu najamninu i druga prava zaštićenih najmoprimaca i zaštićenih podstanara na dan stupanja na snagu Zakona, ako on, njegov bračni drug, životni partner ili malodobni član obiteljskog domaćinstva kojega je najmoprimac dužan uzdržavati na području Republike Hrvatske ima u vlasništvu useljiv stan ili kuću;

- uređuje se postupno povećanje iznosa zaštićene najamnine od 1. srpnja 2018.g. do 30. lipnja 2023.g. u stanovima koji nisu u vlasništvu jedinice lokalne samouprave, jedinice područne (regionalne) samouprave ili Republike Hrvatske, te se uređuje mehanizam plaćanja razlike između povećane najamnine i zaštićene najamnine od strane Republike Hrvatske, odnosno jedinice lokalne samouprave za socijalno osjetljive skupine najmoprimaca tj. za korisnike stanova koji su članovi obitelji smrtno stradalog zatočenog ili nestalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata ili HRVI iz Domovinskog rata i nisu stambeno zbrinuti i korisnike stanova koji na temelju posebnog propisa primaju stalnu socijalnu pomoć;

- uređuje se prestanak prava najmoprimaca i zaštićenih podstanara na zaštićenu najamninu i druga prava zaštićenih najmoprimaca i zaštićenih podstanara (osim prava prvokupa stana) koji stanuju u stanovima koji nisu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave, jedinica područne (regionalne) samouprave ili Republike Hrvatske s 1. srpnja 2023.g.;

- uređuje se "stambeni" status osoba kojima je danom stupanja na snagu Zakona o najmu stanova („Narodne novine“, br. 91/96.) prestalo stanarsko pravo i osoba kojima je prestao status zaštićenog podstanara, na stanu koji nije u vlasništvu jedinice lokalne samouprave, jedinice područne (regionalne) samouprave ili Republike Hrvatske, a koje nisu sklopile ugovor o najmu stana na temelju Zakona o najmu stanova i nisu zatražile od suda donošenje presude koja će zamijeniti taj ugovor;

- propisuje se prednost zaštićenih najmoprimaca stanova koji nisu u vlasništvu jedinice lokalne samouprave, jedinice područne (regionalne) samouprave ili Republike Hrvatske pred drugim zainteresiranim osobama prilikom davanja u najam ili prodaje stanova koje se provode na temelju propisa kojima se uređuje društveno poticana stanogradnja te stanova koji su u vlasništvu jedinice lokalne samouprave, jedinice područne (regionalne) samouprave ili Republike Hrvatske koji se daju u najam ili se prodaju putem javnog natječaja, te se propisuje mogućnost najmodavca, uključujući Republiku Hrvatsku i jedinicu lokalne samouprave, da u ime i za račun zaštićenog najmoprimca, zaštićenog podstanara, odnosno najmoprimca iskoristi ovo pravo u svrhu ispunjenja svoje obveze osiguranja odgovarajućeg stana u slučaju otkaza ugovora o najmu;

- propisuje se pravo na subvenciju slobodno ugovorene najamnine najmoprimcima i zaštićenim podstanarima kojima je prestalo pravo na zaštićenu najamninu i druga prava zaštićenih najmoprimaca i predmnijevanim najmoprimcima, čiji je neto dohodak po članu domaćinstva manji ili jednak od polovice prosječne plaće u Republici Hrvatskoj za proteklu godinu, i to u razdoblju od 1. srpnja 2023.g. do 30. lipnja 2028.g.

Nakon što je Hrvatski sabor proveo raspravu o Prijedlogu zakona o izmjenama i dopuni Zakona o najmu stanova i zaključkom donesenim na sjednici održanoj 2. ožujka 2018.g. prihvatio isti, izrađen je Konačni prijedlog zakona o izmjenama i dopuni Zakona o najmu stanova, a koji je također prošao svu propisanu proceduru o izradi i donošenju zakona.

Konačni prijedlog zakona o izmjenama i dopuni Zakona o najmu stanova se od Prijedloga toga Zakona razlikovao u sljedećem:

- promijenjen je datum od kojega se počinje povećavati zaštićena najamnina sa 1. srpnja na 1. rujna 2018. godine i datum prestanka prava na zaštićenu najamninu sa 1. srpnja na 1. rujna 2023. godine;

- osigurava se sudska zaštita osobama koje imaju pravo na subvencioniranje povećanja zaštićene najamnine u slučaju da Republika Hrvatska, jedinica lokalne samouprave, odnosno Grad Zagreb istu ne isplaćuje;

- uvodi se mjera kojom se osigurava izgradnja potrebnog broja stanova u okviru programa društveno poticane stanogradnje za najam, odnosno kupnju svih zainteresiranih zaštićenih najmoprimaca, zaštićenih podstanare i predmnijevanih najmoprimaca;

- zainteresiranim zaštićenim najmoprimcima, zaštićenim podstanarima i predmnijevanim najmoprimcima daje se pod jednakim uvjetima prednost pred drugim zainteresiranim osobama u programima Republike Hrvatske za subvencioniranje kredita koje građani uzimaju od kreditnih institucija za kupnju stana ili kuće, odnosno gradnju kuće radi rješavanja svojeg stambenog pitanja;

- zainteresiranim zaštićenim najmoprimcima, zaštićenim podstanarima i predmnijevanim najmoprimcima koji su navršili 70 godina života osigurava se pod jednakim uvjetima prednost pred drugim zainteresiranim osobama prilikom primanja u dom za starije i nemoćne osobe čiji je osnivač Republika Hrvatska ili jedinica lokalne samouprave na području jedinice lokalne samouprave na kojemu stanuju ili na području druge jedinice lokalne samouprave.

Nakon provedene rasprave u Hrvatskom saboru o Konačnom prijedlogu predmetnog zakona, Vlada Republike Hrvatske dala je amandman na članak 8. toga zakona. Navedenim amandmanom omogućuje se prikupljanje podataka potrebnih za provedbu predmetnog Zakona te se propisuje dužnost zaštićenih najmoprimaca, zaštićenih podstanara i predmnijevanih najmoprimaca koji stanuju u stanovima koji nisu u vlasništvu jedinice lokalne samouprave, jedinice područne (regionalne) samouprave ili Republike Hrvatske i vlasnika tih stanova da bez odlaganja, a najkasnije u roku od 6 mjeseci od dana objave poziva Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama navedenoj Agenciji dostave podatke o istim stanovima i osobama koje u njima stanuju, potrebne za provedbu predmetnog Zakona. Ujedno se propisuje dužnost zaštićenih najmoprimaca, zaštićenih podstanara i predmnijevanih najmoprimaca zainteresiranih za najam, odnosno kupnju stanova da prilikom dostave spomenutih podataka podnesu prijavu kojom iskazuju svoj interes za najam, odnosno kupnju stana.

Konačni prijedlog Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o najmu stanova usvojen je 13. srpnja 2018.g. te je objavljen u „Narodnim novinama“ broj 68/18., a stupio je na snagu 3. kolovoza 2018.g.

U očitovanju se nadalje obrazlaže da su u ime Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja na stručnim radnim skupinama Vlade Republike Hrvatske vezano uz predmetni Zakon sudjelovali Davorin Oršanić, savjetnik ministra, Josip Bienenfeld, načelnik Sektora za pravne poslove i Marijana Bakarić, voditeljica Službe za stanovanje i komunalno gospodarstvo. Na Koordinacijama Vlade Republike Hrvatske sudjelovali su državni tajnik Željko Uhlir, na užem Kabinetu Vlade Republike Hrvatske ministar Predrag Štromar te na sjednicama Vlade Republike Hrvatske ministar Predrag Štromar.

Na saborskim odborima predmetni Zakon predstavljali su Željko Uhlir, državni tajnik i Josip Bienenfeld načelnik Sektora za pravne poslove u Ministarstvu graditeljstva i prostornog uređenja. Prijedlog predmetnog zakona u I. čitanju u Hrvatskom saboru predstavljali su Željko Uhlir i Josip Bienenfeld, a Konačni prijedlog toga zakona u II. čitanju u Hrvatskom saboru predstavljali su ministar Predrag Štromar, Željko Uhlir i Josip Bienenfeld.

Naposljetku, u očitovanju se vezano uz izradu Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o najmu stanova napominje da su tijekom izrade održani brojni sastanci s udrugama vlasnika i udrugama zaštićenih najmoprimaca, s ciljem upoznavanja s aktivnostima vezanim uz izradu toga Zakona te su obrađeni podaci koje je Ministarstvo prikupilo od jedinica lokalne uprave i područne (regionalne) samouprave te od Državnog zavoda za statistiku. Također se navodi da prilikom izrade predmetnog Zakona nisu osnovana povjerenstva niti radne skupine za izradu istog, a to zbog lošeg iskustva tijekom 2013.g. kada se nitko od vanjskih članova tada osnovane radne skupine nije konstruktivno uključio u izradu predmetnog Zakona.

Povjerenstvo je nadalje izvršilo uvid u tekst predmetnog Zakona o izmjenama i dopuni Zakona o najmu stanova te utvrdilo da su istim regulirana pitanja koja nedvojbeno imaju pravne posljedice kako na zaštićene najmoprimce, tako i na vlasnike stanova koje isti koriste. Također je utvrđeno da se Zakon ne odnosi na stanove u vlasništvu Republike Hrvatske, jedinica područne (regionalne) samouprave ili jedinica lokalne samouprave. Međutim, odredbama Zakona nije izričito reguliran status zaštićenih najmoprimaca u stanovima koji su u suvlasništvu fizičkih osoba i Republike Hrvatske, jedinica područne (regionalne) samouprave ili jedinica lokalne samouprave.

Povjerenstvo je također izvršilo uvid u Javni poziv KLASA: 37-02/18-01/143, URBROJ: 356-04/18-1 od 6. prosinca 2018.g. koji je raspisala Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama, a kojim se određuje da su zaštićeni najmoprimci, zaštićeni podstanari i predmnijevani najmoprimci koji stanuju u stanovima koji nisu u vlasništvu jedinice lokalne samouprave, jedinice područne (regionalne) samouprave ili Republike Hrvatske te vlasnici tih stanova dužni bez odgađanja, a najkasnije u roku od 6 mjeseci od dana objave Javnog poziva navedenoj Agenciji dostaviti: podatke o stanu u kojem stanuje zaštićeni najmoprimac, zaštićeni podstanar ili predmnijevani najmoprimac, podatke o vlasniku stana te podatke o zaštićenom najmoprimcu, zaštićenom podstanaru ili predmijevanom najmoprimcu stana. Zaštićeni najmoprimci, zaštićeni podstanari i predmnijevani najmoprimci zainteresirani za najam, zajam odnosno kupnju stanova na temelju propisa kojima se uređuje društveno poticana stanogradnja, dužni su, prilikom dostave spomenutih podataka, podnijeti prijavu kojom iskazuju svoj interes za najam, zajam odnosno kupnju stana.

Na zahtjev Povjerenstva, Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama dostavila je očitovanje KLASA: 371-02/19-01/1385, URBROJ: 356-04/19-2 od 3. listopada 2019.g. u kojem se navodi da su sukladno Javnom pozivu od 6. prosinca 2018.g. zaštićeni najmoprimci, zaštićeni podstanari, predmnijevani najmoprimci, kao i vlasnici stanova u razdoblju od 8. prosinca 2018.g. do 8. lipnja 2019.g. dostavljali svoje podatke koji su se unosili u bazu podataka. Uvidom u istu dužnosnik Željko Uhlir i dužnosnikov otac ……… nisu pronađeni kao vlasnici niti suvlasnici stana u kojem stanuje zaštićeni najmoprimac, zaštićeni podstanar ili predmnijevani najmoprimac.

Uvidom u Izvadak iz zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb utvrđeno je da je Republika Hrvatska upisana kao jedini vlasnik jednosobnog stana površine 17 m2 u dvorištu (etažno vlasništvo E-9) i jednosobnog stana površine 34,55 m2 na 1. katu (etažno vlasništvo E-8) u uličnoj stambenoj zgradi ……………… i dvorišnoj stambenoj zgradi u ……………….., k.č.br. …….., zk.ul. 4089, k.o. Grad Zagreb. Uvidom u povijesni izvadak iz zemljišnih knjiga utvrđeno je da je prijašnji suvlasnik navedenih stanova u 1/3 dijela bio ………….., otac dužnosnika Željka Uhlira.

Iz svih prikupljenih podataka i dokumentacije Povjerenstvo je utvrdilo da je otac dužnosnika Željka Uhlira bio manjinski suvlasnik (u 1/3 dijela) na dva stana u Zagrebu u kojima su živjeli zaštićeni najmoprimci. Većinski suvlasnik u 2/3 dijela na oba stana bila je Republika Hrvatska.

Nadalje je utvrđeno da je Zakonom o izmjenama i dopuni Zakona o najmu stanova („Narodne novine“ broj 68/18.), između ostalog, regulirano povećanja zaštićene najamnine te je određen datum s kojim prestaje pravo zaštićenog najmoprimca i zaštićenih podstanara na zaštićenu najamninu, kao i datum do kojeg su isti dužni iseliti iz stanova, ukoliko s najmodavcem, odnosno vlasnikom stana nisu sklopili novi ugovor o najmu stana, iz čega nedvojbeno proizlazi da ovakvo normativno rješenje ima pravne posljedice kako na zaštićene najmoprimce, tako i na vlasnike stanova u kojima isti žive. Također je utvrđeno da se Zakon ne odnosi na stanove u vlasništvu Republike Hrvatske, jedinica područne (regionalne) samouprave ili jedinica lokalne samouprave. Međutim, odredbama Zakona nije izričito reguliran status zaštićenih najmoprimaca u stanovima koji su u suvlasništvu fizičkih osoba i Republike Hrvatske, jedinica područne (regionalne) samouprave ili jedinica lokalne samouprave.

Također, iz očitovanja Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja utvrđeno je da je dužnosnik Željko Uhlir kao državni tajnik u navedenom Ministarstva sudjelovao na Koordinacijama Vlade Republike Hrvatske te je predstavljao Zakon pred nadležnim odborima Hrvatskog sabora, kao i na I. i II. čitanju u Hrvatskom saboru, odnosno da je sudjelovao u postupku donošenja predmetnog normativnog rješenja u razdoblju u kojem je dužnosnikov otac bio suvlasnik stanova koji koriste zaštićeni najmoprimci .

Iz dužnosnikovog očitovanja i dokumentacije koju je dužnosnik uz očitovanje dostavio, Povjerenstvo je nadalje utvrdilo da je dužnosnikov otac prije stupanja na snagu Zakona o izmjenama i dopuni Zakona o najmu stanova uputio dopis Ministarstvu državne imovine u kojem je iskazao interes za darovanjem svog suvlasničkog udjela u stanovima u kojima žive zaštićeni najmoprimci Republici Hrvatskoj. Navedeno darovanje realizirano je 3. svibnja 2019.g. sklapanjem ugovora o darovanju između dužnosnikovog oca i Republike Hrvatske, a s obzirom da ugovor nije bio sklopljen u propisanoj formi, dana 22. kolovoza 2019.g. isti ugovor sklopljen je u obliku javnobilježničkog akta te je proveden upis prava vlasništva u korist Republike Hrvatske u zemljišnim knjigama.

Povjerenstvo pojašnjava da je svrha donošenja navedenog Zakona bila uređivanje odnosa između zaštićenih najmoprimaca i privatnih fizičkih osoba kao vlasnika stanova u kojima zaštićeni najmoprimci žive te pravna zaštita privatnih vlasnika stanova. Intencija navedenih izmjena Zakona, s druge strane, nije bila zaštita pravnih interesa Republike Hrvatske ili jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave kao vlasnika stanova u kojima žive zaštićeni najmoprimci, odnosno omogućavanje Republici Hrvatskoj ili jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave da iznajmljuju navedene stanove po tržišnoj cijeni. Slijedom navedenoga, a budući da se Zakon o izmjenama i dopuni Zakona o najmu stanova ne primjenjuje na stanove u vlasništvu Republike Hrvatske i stanove u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, nakon što je dužnosnikov otac darovao svoj suvlasnički udio Republici Hrvatskoj, više nisu bile ispunjene pretpostavke za primjenu navedenog Zakona na zaštićene najmoprimce koji koriste predmetne stanove.

Slijedom navedenoga, a s obzirom da je namjera darovanja suvlasničkog udjela u predmetnim stanovima u kojima žive zaštićeni najmoprimci iskazana prije stupanja na snagu Zakona o izmjenama i dopuni Zakona o najmu stanova, Povjerenstvo u konkretnom slučaju nije utvrdilo postojanje privatnog interesa dužnosnikovog oca koji je takve prirode da bi utjecao na dužnosnikovu nepristranost u obnašanju dužnosti državnog tajnika u Ministarstvu graditeljstva i prostornog uređenja, a povodom kojeg bi se dužnosnik trebao izuzeti iz postupka donošenja navedenog Zakona.

Slijedom navedenog Povjerenstvo je donijelo odluku kako je navedeno u izreci ovog akta.

PREDSJEDNICA POVJERENSTVA

 Nataša Novaković, dipl. iur.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ove odluke Povjerenstva dužnosnik može pokrenuti upravni spor. Upravna tužba podnosi se nadležnom upravnom sudu u roku od 30 dana od dana dostave odluke Povjerenstva. Podnošenje tužbe nema odgodni učinak.

Dostaviti:

1. Dužnosnik Željko Uhlir, osobna dostava
2. Objava na internetskoj stranici Povjerenstva
3. Podnositelji prijave, osobna dostava
4. Pismohrana