NN 105/2020 (25.9.2020.), Odluka i Rješenje Ustavnog suda Republike Hrvatske broj: U-I-3242/2018 i dr. od 14. rujna 2020. i dva izdvojena mišljenja sudaca

USTAVNI SUD REPUBLIKE HRVATSKE

1970

Ustavni sud Republike Hrvatske, u sastavu Miroslav Šeparović, predsjednik, te suci Andrej Abramović, Ingrid Antičević Marinović, Mato Arlović, Snježana Bagić, Branko Brkić, Mario Jelušić, Lovorka Kušan, Josip Leko, Davorin Mlakar, Rajko Mlinarić, Goran Selanec i Miroslav Šumanović, odlučujući o zahtjevu za ocjenu suglasnosti zakona s Ustavom Republike Hrvatske (»Narodne novine« broj 56/90., 135/97., 113/00., 28/01., 76/10. i 5/14.) odnosno rješavajući o prijedlozima za pokretanje postupka za ocjenu suglasnosti zakona s Ustavom, na sjednici održanoj 14. rujna 2020. donio je

ODLUKU

I. U povodu zahtjeva se ukidaju, a u povodu prijedloga pokreće se postupak za ocjenu suglasnosti s Ustavom te se ukidaju članci 28.a, 28.b, 28.c, 28.d, 28.e, 28.f, 28.g, 28.h, 28.i, 28.j, 28.k, 28.l, 28.m i 28.n Zakona o najmu stanova (»Narodne novine« broj 91/96., 48/98., 66/98., 22/06. i 68/18.).

II. Pokreće se postupak za ocjenu suglasnosti s Ustavom te se ukida članak 6. Zakona o izmjenama i dopuni Zakona o najmu stanova (»Narodne novine« broj 68/18.).

III. Ova odluka objavit će se u »Narodnim novinama«.

i

RJEŠENJE

I. Ne prihvaćaju se prijedlozi za pokretanje postupka za ocjenu suglasnosti s Ustavom članaka 21. stavka 2. i 40. Zakona o najmu stanova (»Narodne novine« broj 91/96., 48/98., 66/98., 22/06. i 68/18.), kao i zakona u cjelini.

II. Ne prihvaćaju se prijedlozi za pokretanje postupka za ocjenu suglasnosti s Ustavom Zakona o izmjenama i dopuni Zakona o najmu stanova (»Narodne novine« broj 68/18.) u cjelini.

III. Ovo rješenje objavit će se u »Narodnim novinama«.

Obrazloženje

I. POSTUPAK PRED USTAVNIM SUDOM

1. Na sjednici održanoj 11. listopada 1996. Hrvatski sabor (tadašnji Zastupnički dom) donio je Zakon o najmu stanova, koji je objavljen u »Narodnim novinama« broj 91 od 28. listopada 1996., a stupio je na snagu 5. studenoga 1996. (u daljnjem tekstu: ZoNS).

Ustavni sud donio je 31. ožujka 1998. odluku i rješenje broj: U-I-762/1996 i dr. (»Narodne novine« broj 48/98. i 66/98. – ispravak), kojim su ukinuti članci 21. stavak 2., 31. stavak 2. podstavak 3., 39. i 40. stavak 2. ZoNS-a.

Prijelaznim i završnim odredbama (člankom 20.) Zakona o prodaji stanova namijenjenih za nadstojnika stambene zgrade (»Narodne novine« broj 22/06.) propisan je prestanak važenja članka 52. stavka 4. ZoNS-a danom stupanja na snagu tog zakona.

2. Na sjednici održanoj 13. srpnja 2018. Hrvatski sabor donio je Zakon o izmjenama i dopuni Zakona o najmu stanova, koji je objavljen u »Narodnim novinama« broj 68 od 27. srpnja 2018., a stupio je na snagu 4. kolovoza 2018. (u daljnjem tekstu: ZIDZoNS/18).

3. Ustavnom sudu su od rujna 2018. do travnja 2019. godine podneseni zahtjev za ocjenu suglasnosti s Ustavom ZIDZoNS-a/18 (predmet broj: U-I-1660/2019) i pet prijedloga za pokretanje postupka za ocjenu suglasnosti s Ustavom ZIDZoNS-a/18.

3.1. Navedeni zahtjev dopušten je u smislu članka 35. Ustavnog zakona o Ustavnom sudu Republike Hrvatske (»Narodne novine« broj 99/99., 29/02. i 49/02. – pročišćeni tekst; u daljnjem tekstu: Ustavni zakon), jer ga je podnijelo trideset četvero zastupnika (u daljnjem tekstu: podnositelji zahtjeva) koji u 9. sazivu Hrvatskog sabora čine više od jedne petine ukupnog broja zastupnika (151).

Podnositelji zahtjeva nisu izrijekom naveli zakonske odredbe čiju suglasnost s Ustavom osporavaju, ali sadržajno ukazuju na »nove norme ugrađene u ZoNS«, pa slijedom toga proizlazi da osporavaju suglasnost s Ustavom članka 2. ZIDZoNS-a/18, kojim je ZoNS-u, iza članka 28., dodano poglavlje XI.a (»Zaštićeni najmoprimac i podstanar«) s člancima 28.a, 28.b, 28.c, 28.d, 28.e, 28.f, 28.g, 28.h, 28.i, 28.j, 28.k, 28.l, 28.m i 28.n.

Podnositelji zahtjeva, prema tome, osporavaju suglasnost s Ustavom svih članaka poglavlja XI.a, pa se predmet osporavanja podnositelja zahtjeva u izreci i u daljnjem tekstu obrazloženja ove odluke i rješenja označava kao članci 28.a, 28.b, 28.c, 28.d, 28.e, 28.f, 28.g, 28.h, 28.i, 28.j, 28.k, 28.l, 28.m i 28.n ZoNS-a.

3.2. Prijedloge za pokretanje ustavnosudskog postupka u smislu članka 38. stavka 1. Ustavnog zakona podnijeli su (u daljnjem tekstu: predlagatelji):

– Tonka Ivanišević iz Splita (predmet broj: U-I-3242/2018);

– Damir Fak iz Zagreba, kojeg zastupa Marko Fak, odvjetnik u Odvjetničkom društvu Gjurašić, Fak & Partneri d.o.o. iz Zagreba (predmet broj: U-I-3365/2018);

– Hrvatski savez udruga stanara iz Zagreba, po dopredsjednici Jasni Kovač Goričan, koju zastupa Višnja Drenški Lasan, odvjetnica iz Zagreba (predmet broj: U-I-4709/2018);

– Udruga stanara Grada Splita (147 članova) po predsjednici Ivi Tukić, koju zastupaju Ana Jelavić, Nediljko Ivančević, Boris Ivančić i Mladen Kuzmić, odvjetnici iz Splita (predmet broj: U-I-1142/2019);

– Hrvatski savez stanara građana EU iz Zagreba, po predsjednici Gordani Vojković, koju zastupa Jasna Matičević, odvjetnica iz Zagreba (predmet broj: U-I-1391/2019).

3.2.1. Predlagateljica Tonka Ivanišević izrijekom osporava suglasnost s Ustavom »članka 1. stavka 2.«, »članka 28.a« i »članka 4.«, bez preciziranja zakona o čijim je odredbama riječ.

Članci 1. i 4. su odredbe ZIDZoNS-a/18 kojima je izmijenjen članak 21., odnosno članak 40. ZoNS-a, dok je članak 28.a novouvedena odredba ZoNS-a. Stoga se u izreci i u daljnjem tekstu obrazloženja ove odluke i rješenja predmet osporavanja označava kao članak 21. stavak 2., članak 28.a i članak 40. ZoNS-a, a podrazumijeva se onakav sadržaj članaka 21. i 40. ZoNS-a kako on glasi nakon stupanja na snagu ZIDZoNS-a/18.

3.2.2. Predlagatelj Damir Fak osporava suglasnost s Ustavom članaka 28.a stavka 1. i 28.c stavka 2. ZoNS-a, koji se tako i označavaju u izreci i u daljnjem tekstu obrazloženja ove odluke i rješenja.

3.2.3. Predlagatelj Hrvatski savez udruga stanara osporava suglasnost s Ustavom cjelokupnog ZIDZoNS-a/18 u formalnopravnom smislu, dok u materijalnopravnom smislu osporava članak 28.a stavke 1., 2., 3. i 6., te članak 28.c ZoNS-a, kao i članak 6. ZIDZoNS-a/18.

Članak 28.a stavci 1., 2., 3. i 6. te članak 28.c ZoNS-a tako se i označavaju u izreci i u daljnjem tekstu obrazloženja ove odluke i rješenja.

Budući da je članak 6. ZIDZoNS-a/18 izvorna (prijelazna) odredba tog zakona, u izreci i u daljnjem tekstu obrazloženja ove odluke i rješenja ona se i označava kao članak 6. ZIDZoNS-a/18.

3.2.4. Predlagateljica Udruga stanara Grada Splita osporava suglasnost s Ustavom »članka 2.« ZIDZoNS-a/18, to jest svih odredaba novouvedenog poglavlja XI.a ZoNS-a – članaka 28.a, 28.b, 28.c, 28.d, 28.e, 28.f, 28.g, 28.h, 28.i, 28.j, 28.k, 28.l, 28.m i 28.n ZoNS-a, koji se tako i označavaju u izreci i u daljnjem tekstu obrazloženja ove odluke i rješenja.

3.2.5. Predlagatelj Hrvatski savez stanara – građana EU također osporava suglasnost s Ustavom »članka 2.« ZIDZoNS-a/18, dakle, također svih odredaba poglavlja XI.a ZoNS-a odnosno članaka 28.a, 28.b, 28.c, 28.d, 28.e, 28.f, 28.g, 28.h, 28.i, 28.j, 28.k, 28.l, 28.m i 28.n ZoNS-a.

4. Ustavni sud je na temelju članka 25. Ustavnog zakona od Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja Republike Hrvatske zatražio i zaprimio pisano očitovanje o podnesenim prijedlozima (klasa: 371-01/18-02/74, ur. broj: 531-01-18-2 od 16. studenoga 2018.).

5. Ustavni sud izvršio je uvid i u sljedeću dokumentaciju:

– relevantni dio zapisnika 11. sjednice (tadašnjeg Zastupničkog doma) Hrvatskog sabora, održane u tijeku rujna i listopada 1996. godine, na kojoj je 11. listopada 1996. donesen ZoNS;

– Konačni prijedlog Zakona o izmjenama i dopuni Zakona o najmu stanova (P.Z. 293), kojeg je 14. lipnja 2018. Vlada Republike Hrvatske uputila Hrvatskom saboru;

– izvješća radnih tijela Hrvatskog sabora u tijeku dvaju čitanja zakonskog prijedloga: Odbora za prostorno uređenje i graditeljstvo, Odbora za pravosuđe, Odbora za zakonodavstvo, Odbora za rad, mirovinski sustav i socijalno partnerstvo, Odbora za ratne veterane, Odbora za ljudska prava i prava nacionalnih manjina;

– amandmane na P.Z. 293: Kluba zastupnika Neovisni za Hrvatsku, Kluba zastupnika SDP-a, Kluba zastupnika Živog zida i SNAGA-e, Kluba zastupnika SDSS-a, te Vlade Republike Hrvatske;

– prijedloge zaključaka klubova zastupnika HNS-a-liberalnih demokrata, HDZ-a, nacionalnih manjina, Stranke rada i solidarnosti, Reformista, HDS-a, HSLS-a i HDSSB-a, te nezavisnih zastupnika;

– relevantni dio zapisnika 8. sjednice Hrvatskog sabora, održane u travnju, svibnju, lipnju i srpnju 2018., na kojoj je 13. srpnja 2018. donesen ZIDZoNS/18.

6. Predlagatelji Hrvatski savez udruga stanara, Udruga stanara Grada Splita i Hrvatski savez stanara – građana EU predložili su Ustavnom sudu i donošenje rješenja o privremenoj obustavi izvršenja pojedinačnih akata ili radnji koje se poduzimaju na osnovi osporenog zakona, u smislu članka 45. Ustavnog zakona.

II. PREDMET OSPORAVANJA

7. Osporava se formalnopravna suglasnost s Ustavom cjelokupnog ZIDZoNS-a/18, uz obrazloženje da nije donesen većinom zastupničkih glasova, koja je za donošenje organskih zakona propisana člankom 83. stavkom 2. Ustava.

8. Formalnopravna suglasnost s Ustavom cjelokupnog ZIDZoNS-a/18 osporava se i na temelju tvrdnje da o zakonskom prijedlogu nije provedena javna rasprava, kao i u aspektu ovlaštenog predlagatelja zakona, uz obrazloženje da Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja nije ovlašteni predlagatelj ZIDZoNS-a/18, jer to *ratione materiae* može biti samo Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske.

9. Odredbe ZoNS-a osporene u materijalnopravnom smislu u cjelini glase (dijelove koji su zasebno osporeni istaknuo Ustavni sud):

»Članak 21.

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

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

»Članak 28.a

(1) Zaštićena najamnina koju plaća najmoprimac stana i osoba koja je stekla status zaštićenog podstanara prema propisima koji su važili do stupanja na snagu Zakona o najmu stanova (‘Narodne novine’, br. 91/96.) (u daljnjem tekstu: zaštićeni podstanar), za stan koji nije u vlasništvu jedinice lokalne samouprave, jedinice područne (regionalne) samouprave ili Republike Hrvatske, povećava se svakih dvanaest mjeseci, počevši od 1. rujna 2018. do 31. kolovoza 2023. Iznos za koji se povećava najamnina na dan 1. rujna tekuće godine je fiksan i iznosi 1,20 puta zaštićene najamnine koju je najmoprimac ili zaštićeni podstanar plaćao na dan 31. kolovoza 2018.

(2) Naknada koju plaća osoba kojoj je danom stupanja na snagu Zakona o najmu stanova (‘Narodne novine’, br. 91/96.) prestalo stanarsko pravo i osoba kojoj je prestao status zaštićenog podstanara, na stanu koji nije u vlasništvu jedinice lokalne samouprave, jedinice područne (regionalne) samouprave ili Republike Hrvatske, a koja nije sklopila ugovor o najmu stana na temelju ovoga Zakona i nije zatražila od suda donošenje presude koja će zamijeniti taj ugovor (u daljnjem tekstu: predmnijevani najmoprimac), povećava se svakih dvanaest mjeseci, počevši od 1. rujna 2018. do 31. kolovoza 2023. Iznos za koji se povećava naknada na dan 1. rujna tekuće godine je fiksan i iznosi 1,20 puta naknade koju je predmnijevani najmoprimac plaćao na dan 31. kolovoza 2018.

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

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

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

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

Članak 28.b

(1) Razliku između povećane zaštićene najamnine iz članka 28.a stavka 1. ovoga Zakona i zaštićene najamnine na dan 31. kolovoza 2018. i razliku između povećane naknade iz članka 28.a stavka 2. ovoga Zakona i naknade na dan 31. kolovoza 2018., umjesto zaštićenog najmoprimca, zaštićenog podstanara, odnosno predmnijevanog najmoprimca, koji je član obitelji smrtno stradalog ili nestalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata ili hrvatskog ratnog vojnog invalida iz Domovinskog rata i nije stambeno zbrinut na njegov pisani zahtjev, plaća Republika Hrvatska putem središnjeg tijela državne uprave nadležnog za hrvatske branitelje.

(2) Razliku između povećane zaštićene najamnine iz članka 28.a stavka 1. ovoga Zakona i zaštićene najamnine na dan 31. kolovoza 2018. i razliku između povećane naknade iz članka 28.a stavka 2. ovoga Zakona i naknade na dan 31. kolovoza 2018., umjesto zaštićenog najmoprimca, zaštićenog podstanara, odnosno predmnijevanog najmoprimca, koji na temelju posebnog propisa prima stalnu socijalnu pomoć, na njegov pisani zahtjev, plaća jedinica lokalne samouprave, odnosno Grad Zagreb na čijem se području nalazi stan.

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

(4) Ako Republika Hrvatska, Grad Zagreb, odnosno jedinica lokalne samouprave ne ispuni svoju dužnost iz ovoga članka, najmodavac, odnosno vlasnik stana može putem suda tražiti ispunjenje ove dužnosti. Ovaj sudski postupak je hitan.

Članak 28.c

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

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

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

Članak 28.d

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

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

Članak 28.e

(1) Republika Hrvatska dužna je putem središnjeg tijela državne uprave nadležnog za hrvatske branitelje zaštićenom najmoprimcu, zaštićenom podstanaru, odnosno predmnijevanom najmoprimcu iz članka 28.b stavka 1. ovoga Zakona osigurati drugi odgovarajući stan u vlasništvu Republike Hrvatske, Grada Zagreba, jedinice lokalne samouprave ili druge osobe u kojemu ima prava i obveze najmoprimca koji je sklopio ugovor o najmu stana na neodređeno vrijeme sa zaštićenom najamninom, najkasnije do 31. kolovoza 2023. Ova dužnost ne prestaje istekom propisanog roka.

(2) Jedinica lokalne samouprave, odnosno Grad Zagreb na čijem se području nalazi stan dužan je zaštićenom najmoprimcu, zaštićenom podstanaru, odnosno predmnijevanom najmoprimcu iz članka 28.b stavka 2. ovoga Zakona osigurati drugi odgovarajući stan u vlasništvu jedinice lokalne samouprave, Grada Zagreba, Republike Hrvatske ili druge osobe u kojemu ima prava i obveze najmoprimca koji je sklopio ugovor o najmu stana na neodređeno vrijeme sa zaštićenom najamninom, najkasnije do 31. kolovoza 2023. Ako jedinica lokalne samouprave ne raspolaže stambenim fondom ili sredstvima obvezu prema zaštićenom najmoprimcu preuzima Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama. Ova dužnost ne prestaje istekom propisanog roka.

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

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

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

Članak 28.f

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

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

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

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

Članak 28.g

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

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

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

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

(5) Ugovor o najmu stana, odnosno ugovor o kupoprodaji stana sklopljen protivno odredbama ovoga članka je ništetan.

Članak 28.h

Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama, Grad Zagreb i jedinice lokalne samouprave dužni su prilikom izrade i donošenja provedbenih programa društveno poticane stanogradnje uzeti u obzir iskazani interes zaštićenih najmoprimaca, zaštićenih podstanara i predmnijevanih najmoprimaca za najam, odnosno kupnju stanova iz programa društveno poticane stanogradnje.

Članak 28.i

(1) Zaštićeni najmoprimac i zaštićeni podstanar u stanu koji nije u vlasništvu jedinice lokalne samouprave, jedinice područne (regionalne) samouprave ili Republike Hrvatske imaju 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, pod uvjetom da se najmodavcu obvežu otkazati ugovor o najmu stana i predati mu stan u roku od najviše dvije godine od dana dobivanja subvencioniranoga kredita.

(2) Stavak 1. ovoga članka na odgovarajući se način primjenjuje i na predmnijevanog najmoprimca.

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

(4) Odluka o dodjeli subvencije kredita iz stavka 1. ovoga članka donesena protivno odredbama ovoga članka je ništava.

Članak 28.j

(1) Zaštićeni najmoprimac i zaštićeni podstanar u stanu koji nije u vlasništvu jedinice lokalne samouprave, jedinice područne (regionalne) samouprave ili Republike Hrvatske koji su navršili 70 godina života imaju 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, pod uvjetom da se najmodavcu obvežu otkazati ugovor o najmu stana i predati mu stan po primanju u dom.

(2) Stavak 1. ovoga članka na odgovarajući se način primjenjuje i na predmnijevanog najmoprimca.

(3) U slučaju konkurencije zahtjeva više zaštićenih najmoprimaca, zaštićenih podstanara i/ili predmnijevanih najmoprimaca za primanje u dom iz stavka 1. ovoga članka prednost ima zaštićeni najmoprimac, zaštićeni podstanar, odnosno predmnijevani najmoprimac koji je zahtjev podnio prije, a ako su zahtjevi podneseni u isto vrijeme tada prednost ima onaj koji je stariji po godinama života.

(4) Odluka o primanju u dom iz stavka 1. ovoga članka donesena protivno odredbama ovoga članka je ništava.

(5) Zaštićeni najmoprimac i zaštićeni podstanar iz stavka 1. ovoga članka za prijem u dom za starije i nemoćne osobe treba iskazati svoju volju.

Članak 28.k

(1) Zaštićeni najmoprimac i zaštićeni podstanar iz članka 28.c ovoga Zakona kojima je prestalo pravo na zaštićenu najamninu i druga prava zaštićenog najmoprimca i predmnijevani najmoprimac, čiji je netodohodak po članu domaćinstva manji ili jednak od polovice prosječne plaće u Republici Hrvatskoj za proteklu godinu, imaju pravo na subvenciju slobodno ugovorene najamnine (u daljnjem tekstu: subvencija najamnine) od 1. rujna 2023. do 31. kolovoza 2028. u skladu s ovim Zakonom.

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

(3) Protiv rješenja iz stavka 2. ovoga članka ne može se izjaviti žalba, ali se može pokrenuti upravni spor.

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

Članak 28.l

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