NN 68/2018 (27.7.2018.), Zakon o izmjenama i dopuni Zakona o najmu stanova

HRVATSKI SABOR

1394

Na temelju članka 89. Ustava Republike Hrvatske, donosim

ODLUKU

O PROGLAŠENJU ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNI ZAKONA O NAJMU STANOVA

Proglašavam Zakon o izmjenama i dopuni Zakona o najmu stanova, koji je Hrvatski sabor donio na sjednici 13. srpnja 2018.

Klasa: 011-01/18-01/100
Urbroj: 71-06-01/1-18-2
Zagreb, 19. srpnja 2018.

Predsjednica
Republike Hrvatske
Kolinda Grabar-Kitarović, v. r.

ZAKON

O IZMJENAMA I DOPUNI ZAKONA O NAJMU STANOVA

Članak 1.

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

»(1) Najmodavac može otkazati ugovor o najmu stana na neodređeno vrijeme pored razloga iz članka 19. ovoga Zakona, ako 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 2.

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

»XI.a ZAŠTIĆENI NAJMOPRIMAC I PODSTANAR

Članak 28.a

(1) Zaštićena najamnina koju plaća najmoprimac stana i osoba koja je stekla status zaštićenog podstanara prema propisima koji su važili do stupanja na snagu Zakona o najmu stanova (»Narodne novine«, 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