



# TELESKOP

[□ Naslovnica](#) [Hrvatska](#) [Svijet](#) [Kolumne](#) [Zelena H](#)

[Hrvatska](#), [Izdvojeno](#)

EKSKLUZIVNO: Kako je potres dodatno pogošao poziciju zaštićenih najmoprimaca. Zašto se umiješao Milanović?

objavljeno prije 1 tjedan Piše [Biljana Bašić](#)

□ 1

Teleskop koristi kolačiće radi pružanja optimalnih usluga na našim internetskim stranicama.

[Prihvati i zatvori](#)

[Pravila privatnosti](#)



U dijapazonu postpotresne, a sad i poplavne situacije u Zagrebu, našli su se i odnosi vlasnika stanova u povratu, nekadašnjih nacionaliziranih stanova, i zaštićenih najmoprimaca, koji su sad definirani Zakonom o najmu stanova koji je na snazi od kolovoza 2018. godine. Naravno, stavovi vlasnika i zaštićenih najmoprimaca dijametralno se razlikuju.

„Situacija s provedbom Zakona je takva da čekamo 2023. godinu da konačno nakon višedesetljetne okupacije naših stanova, stupimo u njihov posjed. U međuvremenu, zaštićeni najmoprimci, prema našim saznanjima, uredno podmiruju najamnine, naravno svjesni da su one, iako uvećane od 2018. g. i dalje mizerne i daleko od ikakvih realnih okvira. Također, prema podacima Agencije za promet nekretnina, donijeto je rješenje za 20-tak najmoprimaca koji su aplicirali za dodjelu zamjenskog stana. Naravno, željeli bismo da to ide brže, ali tu je potrebna i kooperacija od strane najmoprimaca, koja u pravilu izostaje”, tvrdi odvjetnik Igor Leskovar, predsjednik udruge Vlasništvo i posjed. Ističe kako ne razumije kako bi situacija s potresom utjecala na rješavanje problema stanova koji su u povratu.

„I dalje su najmoprimci u stanovima, nemamo saznanja da bi nečiji stan bio neupotrebljiv”, kaže Leskovar. Na upit pripremaju li se vlasnici stanova za prijavu štete nad svojim stanovima u kojima su zaštićeni najmoprimci, Leskovar kaže kako je odluka svakog vlasnika hoće li tu štetu prijavljivati. „Naravno, štetu prijavljuje vlasnik stana, a upis prava vlasništva s time nema nikakve veze, osim što vlasnika stana legitimira kao vlasnika, te mu daje legitimitet za eventualnu prijavu”, objašnjava.

Vežano za konkretne primjere prijave šteta na oštećenim stanovima, Leskovar napominje kako je to sve stvar individualne razine. No, kako ističe, neki od članova udruge javili su da ih zaštićeni najmoprimci opstruiraju na način da im ne dopuštaju izvid stanja u stanu nakon potresa, osim ako to nije ugovoreno u okviru redovitog godišnjeg pregleda stana. „Tenzije postoje desetljećima i sasvim je sigurno da ne pomažu pri rješavanju ovog problema”.

Teleskop koristi kolačiće radi pružanja optimalnih usluga na našim internetskim stranicama.

[Prihvati i zatvori](#)

[Pravila privatnosti](#)

otvoreno se stavio na stranu zaštićenih najmoprimaca ignorirajući činjenicu da vlasnici stanova, državljani RH desetljećima proživljavaju užasnu kalvariju. Stoga, nisam siguran da ćemo biti pozvani na takav sastanak, a podredno, čak i da se to i dogodi, dvojim u iskrenost pri takvom "reda radi" sastanku", rekao je Leskovar.

## Zaštićena najamnina rapidno raste

O istoj tematici razgovarali smo i s Markom Fakom, odvjetnikom Hrvatskog saveza udruge stanara. Fak podsjeća na odredbe Zakona o najmu stanova, a koji propisuje da stanarima od 1. rujna 2023. godine prestaje pravo na posjed, što znači da stanari moraju iseliti, ako se zakon ne promijeni. Fak smatra da je Zakon donijet u nezakonitoj proceduri jer za njega nije glasala većina saborskih zastupnika, odnosno njih 76 od 151. Za zakon je glasalo 72 zastupnika, osam ih je bilo protiv, a jedan je ostao suzdržan. „To je i jedan od elemenata zbog kojeg smatram da je Zakon protuustavan, zbog čega smo podnijeli i prijedlog za ocjenu ustavnosti Ustavnom sudu Republike Hrvatske”, kaže Fak.

Za stanare su sporne i odredbe o zaštićenoj najamnini, koja se povećava svakih 12 mjeseci, počevši od 1. rujna 2018. do 31. kolovoza 2023., a propisuje se i da je iznos za koji se ista povećava fiksna te iznosi 1,20 puta zaštićene najamnine koja je vrijedila na dan 31. kolovoza 2018. godine. Fak ilustrira primjerom: ako je najamnina za kolovoz 2018. iznosila 2.000,00 kn, ona se povećava za 2400 kuna, te na kraju najamnina za slijedeći mjesec rujan iznosi 4400 kuna. Dakle, zaštićena najamnina povećava se za čak 120 %, što je neprihvatljivo, kaže Fak. Time se, tvrdi, zaštićeni najmoprimci stavljaju u bitno nepovoljniji položaj od ostalih najmoprimaca, budući da se po trenutnim normama slobodno ugovorena najamnina može povećati za maksimalno 20 posto, dok se zaštićena najamnina povećava za 120 posto. Fak navodi kako nejednakost nije prisutna samo u pitanju visine zaštićene najamnine, budući da je obračun zaštićene najamnine koju sastavlja najmodavac, vjerodostojna isprava na temelju koje se može odrediti ovrha, dok to nije slučaj kod ostalih najmoprimaca, jer obračun ne predstavlja vjerodostojnu ispravu. Prema Fakovim riječima, država tako kao odgovor na svoje pogreške servira deložaciju i ne vodi računa o tome koliko će ljudi završiti na ulici.

„Potres je položaj zaštićenih najmoprimaca dodatno oslabio. Zaštićeni najmoprimci vezani su ugovorom o najmu stana sa zaštićenom najamninom za konkretan stan. Dakle, njihovo pravo nije prenosivo na drugu nekretninu te u slučaju propasti stana, prestaje i njihovo pravo. U ovom slučaju država opet ne čini ništa, ne vodi se računa o tome da se radi o osobama starije životne dobi niti da će njihovo iseljenje iz jedine nekretnine koje posjeduju rezultirati samo jednim – beskućništvom”, odgovorio je Fak na upit o tome koliko je potres utjecao na položaj zaštićenih najmoprimaca. Tvrdi kako, unatoč toga što su vlasnici /najmodavci obvezni održavati stan u stanju

pogodnom za stanovanje, to se ne događa u ovom slučaju, niti se ulaže u sanaciju zidova stradalih potresom. Vlasnici također ne plaćaju pričuvu, te ne sudjeluju u zajedničkim troškovima svih suvlasnika zgrade. Iako je zaštićena najamnina vrtoglavo narasla stupanjem na snagu spornog Zakona, vlasnici ne poduzimaju nikakve popravke na stanovima, a nisu otvoreni ni sporazumu u smislu smanjenja zaštićene najamnine”, ogorčen je Fak, koji zaključuje kako je položaj zaštićenih najmoprimaca poprilično tegoban, a situacija kao što je potres dodatno je otežala već teško stanje.

„Položaj najmoprimca dovoljno je težak i kompleksan a situacija s potresom je još dodatno unazadila njihov položaj. Prvenstveno na način da vlasnici/najmodavci ne ulažu u svoje stanove, a od zaštićenih najmoprimaca se očekuje plaćanje vrtoglavo visokih zaštićenih najamnina. Tu je i opasnost od potpunog rušenja stanova i gubitka položaja zaštićenih najmoprimaca, bez posjedovanja drugih nekretnina u kojima bi mogli dostojanstveno nastaviti život, a nema niti garancija ili pomoći od države ili drugih institucija u slučaju da dođe do takvog scenarija”, kaže Fak.

Teleskop koristi kolačiće radi pružanja optimalnih usluga na našim internetskim stranicama.

sve više čini da je to učinjeno namjerno. Predsjednik razumije da su zaštićeni najmoprimci diskriminirani u odnosu na ostale nositelje stanarskog prava kojim je bilo omogućeno da svoje stanarsko pravo stana u kojem su živjeli pretvore u vlasništvo. Nedvojbeno je ukazao da je to greška države koju upravo država mora ispraviti. Obećao je razgovarati s premijerom Andrejom Plenkovićem u cilju nalaženja pravednog rješenja”, iznio je neke detalje sastanka s predsjednikom odvjetnik Fak.

Kako pak, izgledaju muke (zaštićenih) najmoprimaca, opisao nam je na svom primjeru novinar i prevoditelj Marko Fančović koji stanuje u zgradi Hrvatskog novinarskog društva (HND). Fančović je godinama živio u tom stanu sa suprugom koja je bila zaštićeni najmoprimac i djecom, na zadnjem katu zgrade HND-a. Nedavno je supruga umrla i tad počinje drama za Fančovića.

„Trenutno sam nakon smrti supruge, ni na nebu ni na zemlji. U pravnom sam limbu jer zapravo ne znam koji je sada moj stambeni status. Naime, taj stan je kao društveni, u bivšem sustavu dodijeljen djedu moje supruge, sucu Zvonimiru Zozollyju. Potom je stan pripao prvo njegovoj kćeri (mojoj punici), a nakon njene smrti, njenoj kćeri, mojoj supruzi, i to po inerciji. Radi se o tome da nakon smrti moje punice 2005. godine, nije sačinjen novi ugovor nego je pravo na stan prešlo automatizmom na moju suprugu. To je tako trajalo do njene nedavne prerane smrti.

Problem nastaje jer po novom Zakonu o najmu, status zaštićenog najmoprimca mogu naslijediti samo izravni potomci, ako su navedeni u ugovoru. E sad, prema zadnjem postojećem ugovoru iz 1998. godine, samo starija kći moje supruge iz prvog braka je navedena u ugovoru, a moja kći koja cijeli život živi u tom stanu, kao i ja koji u njemu živim 18 godina – eto ne postojimo, kao da u stanu nismo živjeli”, komplicirana je Fančovićeva priča.

Prema njegovom mišljenju, ovo je posljedica nedorečenih i nakaznih zakonskih rješenja kojima je država željela postići da vuk bude sit, a sve ovce na broju, a što je vrlo teško izvedivo.

## Slučaj novinara Fančovića

Fančović je pokušao doznati kako je HND uopće došao do stanova u kojima žive zaštićeni najmoprimci, nekad zaštićeni stanari (on nije jedini takav slučaj). Došao je do toga da se novinarka Dara Janeković, radeći intervju s Titom 1976. godine, požalila Titu da su tadašnjem Društvu novinara Hrvatske nacionalizirani stanovi, iako nisu bili privatni, nego u vlasništvu Društva. Tito je na to mahnuo rukom i rekao „vratite im te stanove” i oni su odmah vraćeni – ali sa stanarima koji su tamo živjeli, tvrdi Fančović, smatrajući da je tada stvoren vlasničko-pravni galimatijas iz kojeg niti jedna strana ne može nazad. Stvari su sad još otežane jer je HND i sam u velikim financijskim problemima, a zbog toga im je pod ovrhom i dio zgrade.

Stan u kojem je Fančović je u lošem stanju, što je još pogoršao potres prije nekoliko mjeseci. Srećom, ima zelenu naljepnicu, i u njemu se može stanovati. No, instalacije nisu popravljane od izgradnje 1926. godine. „Bilo je situacija da su nam u stan u pola noći upadali radnici iz hitnih intervencija jer je susjedu negdje curilo, a do njegovih vodovodnih cijevi moglo se doći samo kroz zid u našem stanu, pa su morali rušiti kod nas. Nije saniran ni krov, pa u zidove prodire vlaga i plijesan, električne instalacije isto su u lošem stanju. U stan bi trebalo uložiti 40-50 tisuća eura, ne za neke specijalne popravke, nego da se sve dovede u neko neruinirano stanje”, kaže Fančović. On ne osporava da je najamnina godinama bila niska, iako se postupno povećava. Razumljiva mu je pozicija HND-a, jer su, ne svojom voljom, bili prisiljeni godinama za mali novac iznajmljivati stanove u centru grada, a to im je trebala biti bitna prihodovna stavka. No, s druge strane, Fančović tvrdi da

Teleskop koristi kolačiće radi pružanja optimalnih usluga na našim internetskim stranicama.

[Prihvati i zatvori](#)

[Pravila privatnosti](#)

društvenih stanova kao i svi ostali, samo što se kasnije nisu mogli otkupiti jer su morali biti vraćeni vlasnicima. Država zaštićenim najmoprimcima ne želi dati zamjenski stan nego vjerojatno čeka da najmoprimci umru i tako riješi problem, uvjeren je Fančović. „Ako i dobijem status zaštićenog najmoprimca – što je dvojbena u ovom rašomonu – imat ću ga do 2023. godine, kad se to potpuno ukida i mora se plaćati ekonomska stanarina koju malo tko može imovinski podnijeti”, zaključuje Fančović.

Bez namjere dociranja, možemo reći kako je posve razumljivo da vlasnici stanova, među kojima ima i podstanara, žele nakon više desetljeća ući u svoje stanove. S druge strane, to će mnoge zaštićene stanare, a ima ih u podmakloj dobi, ostaviti u teškoćama, bez primjerenog smještaja. Država se poigrala s jednima i drugima, prepuštajući godinama da svoje probleme pokušaju riješiti sami, bez odgovarajuće državne intervencije, a politička klasa je i na ovom primjeru pokazala svoju posvemašnju neozbiljnost i neodgovornost.

Foto: Dario Grzelj/Hina

\*Tekst je objavljen u sklopu projekta poticanja novinarske izvrsnosti Agencije za elektroničke medije

Facebook Comments

52



Teleskop koristi kolačiće radi pružanja optimalnih usluga na našim internetskim stranicama.

[Prihvati i zatvori](#)

[Pravila privatnosti](#)

Prethodna Objava

[Bijela kuga u Hrvatskoj: Ovo su podaci koji moraju zabrinuti Andreja Plenkovića i Dubravku Šuicu](#)

Sljedeća Objava

[Očajni roditelji kampiraju pred bolnicom i prozivaju ministra Beroša: Držati djecu bez roditelja je fašizam](#)

---

[Pravila privatnosti](#) /

[Marketing](#) | [Impressum](#) | [Donacije](#) | [Tel](#)

Teleskop koristi kolačiće radi pružanja optimalnih usluga na našim internetskim stranicama.

[Prihvati i zatvori](#)

[Pravila privatnosti](#)